Bijlage: *Beantwoording vragen debatverzoek over Arnhemse woonambities*

Recentelijk is door een aantal fracties uit uw raad een debateverzoek ingediend. In het begeleidend schrijven heeft u een aantal politieke en technische vragen opgesteld, waarbij u ons heeft verzocht deze te beantwoorden vóór het debat plaatsvindt.

In deze bijlage treft u uw gestelde vragen met beantwoording aan. Zoals door u verzocht, gaan we op elke vraag afzonderlijk in.

Technische vragen

1. *Hoeveel bouwvergunningen zijn in de afgelopen vijf jaar per jaar verleend in Arnhem? Hoe verhoudt dit zich tot vergelijkbare gemeenten zoals Nijmegen, Ede en Apeldoorn?*

   Informatie hierover is opgenomen in de voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte’, waarbij dit document als bijlage dient. Het aantal woningen in omgevingsvergunningen verleend in 2024 is 588.

   De Groene Metropoolregio realiseerde dit jaar aantallen woningen boven de gemaakte afspraken met het Rijk, in tegenstelling tot de Regio’s rond Ede en Apeldoorn. Zie De Gelderlander d.d. 10 juni 2025.

   Het programma van de gemeente Nijmegen kunt u lezen in de monitor van de Groene Metropoolregio:

2. *Welke bouwprojecten in Arnhem zijn de afgelopen drie jaar vertraagd of geannuleerd waarbij gemeentelijke regelgeving een rol heeft gespeeld? Kan het college hiervan een overzicht geven, inclusief oorzaken?*

   Ieder jaar ontvangt u van het college de Arnhemse monitor ‘Arnhem biedt woonruimte. Hierin wordt sinds 2024 de vertraging van onze plannen verklaard. In de regel vinden *harde* plannen vaak gewoon doorgang.

   Er zijn uiteraard de afgelopen jaren ook woningbouwplannen geïnitieerd die niet voldeden aan gemeentelijk beleid en waar de voortgang beperkt is. Hoewel er bij projecten van derden een positieve grondhouding geldt, worden natuurlijk niet alle plannen zoals aanvankelijk ingebracht door een ontwikkelaar (direct) akkoord bevonden. Het gemeentelijk beleid is daarbij natuurlijk niet de enige oorzaak. Uiteraard kunnen sommige beleidseisen drukken op business cases, maar we zien ook vaak dat gronden door ontwikkelaars (te) duur zijn aangekocht. In uw raad zijn de afgelopen jaren mondelinge vragen gesteld over de projecten Jozefkerk en het Trebbe/Leyten deel bij de ontwikkeling Heijenoord. Dit zijn twee projecten waar (vooralsnog) geen overeenstemming tussen ontwikkelaar, gemeente en corporatie is bereikt.

3. *Wat is de gemiddelde doorlooptijd van een bouwvergunning in Arnhem en hoe verhoudt zich dit tot gemeenten die wél voldoende woningbouw realiseren?*

Het informele proces met vooroverleg, afstemming en participatie is erg afhankelijk van het project. De complexheid bepaalt het tempo. We spreken dan toch wel over perioden van jaren. Als eenmaal een vergunning wordt ingediend voor een project, gelden wettelijke termijnen. Een reguliere procedure is 8 weken en een uitgebreide procedure is 26 weken. Meestal is sprake van een reguliere procedure.

4. *Hoeveel tijd en kosten voegen de extra natuur- en biodiversiteitseisen van Arnhem gemiddeld toe aan een bouwproject? Mocht dat niet bekend zijn, is het college dat dan uit te vragen via onze partners in de stad die bouwen?*

   Zie een uitgebreid antwoord onder kopje Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen. Ook verwijzen wij u naar de Raadsbrief Uitvoeringsagenda Arnhem Circulair 2024-2025 d.d. 4 oktober 2024.

   Circulair bouwen heeft in ieder geval tot vertraging geleid bij station zuid/ laakkwartier.

5. *Hoeveel middenhuurwoningen zijn in de afgelopen vijf jaar bijgekomen en hoeveel zijn er verdwenen?*

   Omdat de vrije huurmarkt, waartoe middenhuurwoningen behoren, ‘vrij’ is, hebben we als gemeente beperkt tot geen zicht op de huurprijzen in dit segment. Om meer duidelijkheid te krijgen hebben we in 2024 een onderzoek laten uitvoeren.

   - Op het meetmoment van 1 januari 2023 zijn door het CBS in de gemeente Arnhem totaal 17.949 particulier verhuurde woningen geconstateerd, t.o.v. een totale woningvoorraad van 79.817 woningen
   - Uit de analyse blijkt dat de verdeling van de verschillende categorieën woningen binnen het vrije huursegment op basis van het geschatte aantal WWS-punten in Arnhem als volgt verdeeld is: woningen met een lagere (‘sociale’) huurprijs (bijv. kamers en studio’s): 41,2%, midden: 30,2%, vrij: 22,2%. 6,4% van de woningen kon niet met zekerheid ingedeeld worden in één van de segmenten.

   We hebben geen data beschikbaar die een ontwikkeling over vijf jaar kunnen laten zien. Met de invoering van de verhuurvergunning kunnen we dit op termijn wel. De organisatie is in opbouw. We verwachten de eerste voorzichtige cijfers in 2026.

   Vermoedelijk wordt deze vraag gesteld vanwege de landelijke regulering van het middenhuursegment en berichtgeving dat dit ervoor zorgt dat particuliere verhuurders woningen afstoten. Hierover merken we op dat het particuliere huursegment in Arnhem de afgelopen jaren verreweg het hardst (zowel absoluut als relatief) is gegroeid van alle segmenten (dus in vergelijking met koop en woningcorporatiehuur). Informatie hierover is opgenomen in de voortgangsrapportage. Uit eerste (landelijke) analyses over de verkoop van particuliere huurwoningen, blijkt dat Arnhemse uitpondwoningen worden verkocht met de laagste verkoopprijs van alle grotere gemeenten en dus in het goedkope koopsegment belanden (met een gemiddelde verkoopprijs onder de € 200.000).

Politieke vragen

6. *Hoe verklaart het college de daling in bouwvergunningen, terwijl de woningnood stijgt en andere gemeenten wél bouwen?*

   Momenteel is Arnhem voor haar woningbouwontwikkeling nog afhankelijk van projecten van derden. Reden daarvoor is dat ons grondbedrijf en ons grondbeleid was afgebouwd en we daarmee de regie op onze stedelijke ontwikkeling deels verloren hadden.

   De afgelopen jaren hebben we voor woningbouwaantallen kunnen teren op de productie in de wijk Schuytgraaf. 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. Hierdoor is, in vrij korte tijd, het aantal woningen in onze planvoorraad enorm toegenomen. Het duurt uiteraard even om ook bij deze projecten tot een vergunning en realisatie te komen.

   Vergelijkbare gemeenten, zoals Nijmegen, voerden al langer actief (grond)beleid dat we hier pas sinds 2023 weer hebben ge(her)introduceerd.

7. *Welke verantwoordelijkheid ziet het college bij zichzelf voor de stagnatie in de woningbouw? Wat kan de gemeente anders doen om vertragingen of annuleringen te voorkomen?*

   Zoals bij vraag 6 uitgelegd hebben we een situatie laten ontstaan waarbij we afhankelijk waren van derden. Het college heeft de intentie om zo snel mogelijk te bouwen en heeft een aantal mogelijkheden om te sturen in deze complexe wereld. Hierbij zoeken we regelmatig naar andere methoden en passen deze dan ook toe. Denk hierbij aan het stellen van prioriteiten, doorbraaksessies, parallel plannen, nieuwe parkeernormen. (Meer informatie vindt u in de raadsbrief bij de voortgangsrapportage).

8. *Welke mogelijkheden ziet het college om regelgeving te versoepelen en vergunningstrajecten te versnellen zonder onnodige bureaucratie?*

   Uw raad stelt kaders en is uiteraard altijd in de mogelijkheid om regels te versoepeln of af te schaffen. Hierbij merken we wel op dat regels over bijvoorbeeld betaalbaarheid van woningen en bouwregelgeving tegenwoordig ook landelijk gelden. Regels zijn echter vaak niet voor niets vastgesteld. Onze regels over bijvoorbeeld sociale huur dragen bij aan ambities om van Arnhem een ongedeelde stad te maken.

   Van ontwikkelaars en vanuit de gemeente merken we veelal de behoefte aan herijking van het parkeerbeleid, vanwege de druk op business cases. Er wordt gewerkt aan de modernisering hiervan.

De gemeente is verder (vanzelfsprekend) gehouden aan Europose, Rijks- en provinciale regels. Deze kunnen we niet versoepelen, maar ruimte die deze regels bieden worden actief door ons opgezocht als het gaat om bijvoorbeeld Stikstof, netcongestie en dergelijke.

Om vergunningstrajecten te versnellen, experimenteren we met parallel plannen. Uw raad heeft hierover ook een motie aangenomen om twee pilots uit te voeren.

9. *Hoe beoordeelt het college de impact van de doelgroepenverordening op de bouwproductie en de snelheid en kosten daarvan, en ziet het ruimte voor aanpassingen?*

De doelgroepenverordening is een complex juridisch instrument en is vooral een middel om doelen te halen uit vastgesteld beleid door uw raad. De doelgroepenverordening werd vastgesteld toen we enkel nog beleid kenden over sociale huur en er nog geen landelijke regelgeving was over betaalbaarheid. Inmiddels is een nieuwe Woonvisie vastgesteld en worden vanuit het Rijk ook eisen gesteld aan betaalbaarheid[1].

De impact van de doelgroepenverordening is groot geweest. Corporaties zijn in positie gekomen zoals het doel was. Hierna volgden de ontwikkelingen zich snel op waardoor de toepassing van de doelgroepenverordening (sec) wat naar de achtergrond is geraakt.

In de huidige doelgroepenverordening staan nog kwaliteitseisen van de Woonstandaard van Aedes van enkele jaren terug. Door de snelle stijging van bouw- en personeelskosten is de Woonstandaard inmiddels gewijzigd. De werking van de doelgroepenverordening zullen we aanpassen.

Wij zullen na de zomer met een voorstel komen om de doelgroepenverordening in te passen in het Omgevingsplan.

10. *Wat gaat het college concreet doen om te voorkomen dat nog meer Arnhemmers de stad moeten verlaten door een tekort aan betaalbare woningen?*

We gaan bouwen. We gaan harde plannen tot bouw brengen en zachte plannen gaan we hard maken. In de voortgangsrapportage Arnhem biedt woonruimte 2025 treft u de plannen aan. Ook zoeken we naar nieuwe concepten als conceptueel bouwen en flexwoningen. We kijken wat kan in de bestaande voorraad als het gaat om splitsten en optoppen.

Doelgroepenverordening Arnhem

Vooraf:

- De Doelgroepenverordening werd geïntroduceerd vóórdat landelijk eisen golden over sociale huur en betaalbare koop.
- Sinds de introductie van deze regelgeving zien we een kentering in denken bij ontwikkelaars en corporaties.
- We zien dat door andere instrumenten, zoals de Woondeal en landelijke regelgeving, ook hebben bijgedragen aan de oorspronkelijke doelen van de verordening.

[1] Woondeal 2.0, Wet betaalbare huur, (concept)Wet versterking regie volkshuisvesting.

- Juridisch werkt de doelgroepenverordening altijd indirect. Pas bij vaststelling van een omgevingsplan van een woningbouwproject wordt bepaald óf de verordening wordt toegepast. De verordening heeft daarmee dus geen directe werking op álle woningbouwprojecten. De raad is dus altijd betrokken bij de toepassing ervan.

11. *Hoe vaak is de hardheidsclausule toegepast om uitzonderingen te maken? Zijn er voorbeelden waarbij dit bouwprojecten heeft versneld of goedkoper heeft gemaakt?*

    In de praktijk is de doelgroepenverordening nog maar 1 keer toegepast. Omdat de verordening in de praktijk dus weinig wordt toegepast, is de hardheidsclausule ook niet toegepast.

    De doelgroepenverordening werkt vooral normerend. De doelgroepenverordening is geïntroduceerd als stok achter de deur om corporaties in positie te brengen en om de bouw van sociale en betaalbare woningen juridisch te kunnen afdwingen ***als*** geen consensus gevonden kan worden met een ontwikkelaar en corporatie.

    Zie voor een uitleg het oorspronkelijke raadsvoorstel.

    Sinds het aannemen van de doelgroepenverordening zien we dat de samenwerking tussen corporaties en ontwikkelaars is verstevigd. De verordening is hiervoor als stok achter de deur voor corporaties belangrijk. Door de verordening is consensus bereikt en intentieovereenkomsten gesloten bij projecten als Zijdekwartier, Koepelgevangenis, Novartis, Olympus.

12. *Artikel 6 in de doelgroepenverordening verplicht sociale huur- en middenhuurwoningen twintig jaar in stand te houden, terwijl sociale koopwoningen slechts vijf jaar behouden moeten blijven. Schrikt deze termijn investeerders en ontwikkelaars af om sociale huurwoningen te bouwen? Is het college bereid kortere termijnen te onderzoeken om financierbaarheid te verbeteren?*

    In de wet geldt een minimum instandhoudingstermijn 10 jaar. Net als veel andere gemeenten heeft Arnhem gekozen voor een termijn 20 jaar. In het nieuwe Wetsontwerp Wet versterking regie volkshuisvesting, waarin is opgenomen dat gemeenten verplicht 30% sociale huur moeten realiseren, geldt overigens een termijn van 25 jaar. Zo'n langjarige termijn voor sociale huurwoning is logisch. Omdat het niet wenselijk is dat deze woningen snel te duur worden. Immers er is veel maatschappelijk kapitaal geïnvesteerd in deze woningen.

    Voor betaalbare koop geldt logischerwijs een kortere termijn, omdat anders eerste eigenaren de woningen langjarig niet boven een bepaalde prijs mogen verkopen. (Voor deze woningen geldt dan ook geen speciale 'sociale' grondprijs).

    Als gemeente maken we de realisatie van sociale huurwoningen aantrekkelijk door te werken met een verlaagde, sociale, grondprijs. Zo dragen we al bij aan de financierbaarheid. In ons beleid is vastgelegd dat we willen dat woningcorporaties sociale huurwoningen realiseren en verhuren. Zij hebben begrip voor deze instandhoudingstermijn, maar willen soms enig perspectief om sommige woningen uit hun bezit te verkopen. Hierover in zijn de prestatieafspraken afspraken opgenomen.

13. *Artikel 7 vereist dat sociale huurwoningen voldoen aan de Woonstandaard 2.0. Hoe beoordeelt het college de haalbaarheid hiervan gezien de stijgende bouwkosten? Is er ruimte voor meer flexibiliteit om beter aan te sluiten op de markt?*

    Deze verwijzing is inderdaad achterhaald. Er is nu een woningstandaard 3.1. De doelgroepenverordening werkt nooit direct, zal altijd vertaald moeten worden naar het omgevingsplan waar de raad natuurlijk bevoegd gezag is. Bij de vertaling gaan we natuurlijk uit van de nieuwste versie.

14. *Artikel 2 stelt een maximale koopprijs van €200.000 voor sociale koopwoningen en €265.000 voor het lage middensegment. Zijn deze grenzen nog realistisch gezien de huidige bouwkosten? Is het college bereid deze regelmatiger te evalueren en aan te passen?*

    De doelgroepenverordening maakt onderscheid in drie prijscategorieën voor betaalbare koop waarvan € 200.000 de goedkoopste is. De Woondeal en de Woonvisie – onze kaderstellende documenten vanuit uw raad - maken onderscheid in twee prijscategorieën, waarvan € 265.000[2] de goedkoopste is. Vorig jaar is in GMR verband verkend of de prijscategorie van € 265.000 realistisch is en dat is het geval. Op dit punt zal de verordening dus gewijzigd moeten worden.

    Let wel; in de praktijk sturen we niet op woningen van € 200.000, omdat we ons ervan bewust zijn dat bouw- en personeelskosten dusdanig zijn gestegen dat dit product niet meer reëel is in de nieuwbouw. Uw raad heeft ook geen kaders meegegeven voor sturing op specifiek deze prijscategorie.

15. *Artikel 9 beperkt de verhuurmogelijkheden van private investeerders tot de gemeentelijke huisvestingsverordening. Is het college bereid meer ruimte te geven voor eigen selectie van huurders binnen inkomensgrenzen? Kan een experiment met alternatieve toewijzingsmodellen worden gestart?*

    Artikel 9 van de Doelgroepenverordening stelt dat toegelaten instellingen (woningcorporaties) hun vrijkomend woningbezit moeten aanbieden via Entree. In beginsel willen we niet dat in de nieuwbouw sociale huurwoningen worden verhuurd door andere partijen dan woningcorporaties. Dat is ook al jaren vaststaand beleid. De redenen hiervoor worden genoemd in de Woonvisie. Gelet op dat uitgangspunt vinden we het niet wenselijk deze mogelijkheden te verbreden.

    Indien particuliere verhuurders (bestaande) kamers verhuren of woningen met een sociale huurprijs verhuren, zijn zij gewoon vrij hun woningen te verhuren aan wie zij dat willen.

16. *Evaluatie doelgroepenverordening (Artikel 13): Wat zijn de belangrijkste uitkomsten? Welke aanpassingen overweegt het college? Is het college bereid knelpunten op korte termijn al aan te pakken in plaats van te wachten op een volledige herziening?*

    Mensen van corporaties, ontwikkelaars en gemeente zijn geïnterviewd vorig jaar. Conclusie is dat de doelgroepenverordening werkt, maar is ingehaald door de Woondeal en straks de Wet

[2] Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

versterking regie volkshuisvesting. We gaan, zoals we dat bij schaapsdrift al hebben gedaan, de doelgroepenverordening vertalen naar het omgevingsplan. Uw raad ontvangt hierover binnenkort een voorstel, zodat we niet afhankelijk zijn van maatwerk, maar van een goede, structurele, regeling.

Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen

17. *Het college schat de extra stichtingskosten op €1.000 per woning met een beperkte invloed op woning- en grondprijzen. Hoe is dit bedrag berekend en welke aannames liggen eraan ten grondslag? Erkent het college dat ontwikkelaars deze kosten als belemmerend kunnen ervaren? Overweegt het college compensatie via subsidies of lagere grondprijzen?*

    In de begeleidende collegenota “Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen’ is te lezen dat het verplicht stellen van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen voor een gemiddelde woning naar schatting 860 tot 1.065 euro aan minimale meerkosten bedragen (dit bedrag is niet geïndexeerd). Deze inschatting is gemaakt aan de hand van een onderzoek gedaan door & Flux en Arcadis voor de gemeente Amsterdam, zie bijlage MRA kosten en bekostiging nieuwbouw: specifiek p. 32, eerste tabel. Op dit moment hebben wij van ontwikkelaars geen negatieve geluiden gehoord, sterker nog een ontwikkelaar gaf aan: “Uiteraard probeer ik natuur inclusief bouwen aan te moedigen, maar een motivering vanuit beleid helpt daar wel bij om het daadwerkelijk voor elkaar te krijgen.”. Het college overweegt op dit moment geen compensatie via subsidies. Het heeft wel een effect op de grondexploitaties (GREX). Dit staat verder uitgelegd in bovenstaande collegenota.

18. *De landelijke Maatlat klimaatadaptieve gebouwde omgeving (maart 2023) is een advies, maar Arnhem maakt deze verplicht. Waarom? Hoe wordt voorkomen dat dit Arnhemse bouwprojecten duurder en complexer maakt dan in andere gemeenten?*

    De landelijke maatlat is een richtlijn voor van nationaal niveau. Deze landelijke maatlat geeft richting aan hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruitziet; het Rijk heeft alle betrokken partijen gevraagd om de maatlat al zo veel mogelijk toe te passen bij bouwplannen. Als lokale vertaling van deze maatlat hebben wij daarom het Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen Puntensysteem (KNaP) opgesteld. In verschillende andere gemeenten zijn ook eigen versies of eisen op het gebied van Klimaatadaptief bouwen. Denk hierbij aan Veenendaal, Rotterdam, Eindhoven, Delft, Zaanstad en Den Haag. Het puntensysteem van Den Haag heeft zelfs het Arnhemse KNaP als uitgangspunt genomen.

19. *Het Arnhemse puntensysteem stelt dwingende minimumscores per thema (hitte, droogte, wateroverlast, biodiversiteit), terwijl landelijk geen verplicht puntensysteem geldt. Hoe voorkomt Arnhem hiermee dat het minder aantrekkelijk wordt voor ontwikkelaars? Waarom kiezen we hier voor geen maatwerk?*

    Er is juist voor een puntensysteem gekozen om voldoende vrijheid te behouden voor maatwerk: de ontwikkelaar mag immers zelf kiezen welke combinatie van maatregelen er worden getroffen en mag ook zelf voorstellen doen die niet in de lijst staan. Daarnaast hebben we juist ook van (in Arnhem werkende) ontwikkelaars gehoord dat ze blij zijn dat het nu duidelijk is wat we precies onder natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen verstaan en wanneer ze eraan voldoen: hier was voor de verplichting veel onduidelijkheid over. We

hebben lang geprobeerd om natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen te verwerken in plannen door het gesprek aan te gaan (stimuleren in plaats van verplichten). Dit had echter onvoldoende resultaat: de maatregelen bleven zelden t/m de uitvoering overeind. Daar ervaren we nu de gevolgen van: op veel locaties die nog maar net opgeleverd zijn, kloppen bewoners bijna direct bij de gemeente aan met de vraag waarom het er zo versteend en warm is en of er meer groen en schaduw toegevoegd kan worden. De meerkosten per woning zijn bovendien gering, zie hierboven.

20. *Overzicht extra eisen bovenop landelijke en Europese regelgeving:*
    - *Verplichte toepassing Maatlat klimaatadaptieve gebouwde omgeving*

Hiertoe is bij het lanceren van de maatlat opgeroepen door het Rijk; Het meegeven van klimaatadaptieve maatregelen door de gemeente aan ontwikkelaars als wens/ambitie leidde niet of onvoldoende tot verwerking van dit soort maatregelen in de definitieve plannen.

- *Verplicht puntensysteem per thema*

Dit zijn de thema's uit de maatlat en uit de Strategie Klimaatadaptatie;
Dit zorgt voor integraliteit.

- *Uitbreiding naar alle nieuwbouw vanaf 50m²*

Het zou niet eerlijk zijn tegenover de toekomstige bewoners van Arnhemse nieuwbouw als alleen gebiedsontwikkelingen klimaatadaptief zijn, maar een enkele woning niet;
Gelijk speelveld voor alle ontwikkelaars en ontwikkelingen.

- *Verplichte ecologische expertise bij bouwprojecten vanaf 2.000 m²*

Bij projecten van deze grootte is het noodzakelijk dat voldoende expertise aanwezig is om een aantrekkelijke leefomgeving te creëren voor zoveel mogelijk dieren;
Bij kleinere projecten staan de extra kosten van deze ecologische expertise niet in verhouding tot de baten.

- *Extra maatregelen gekoppeld aan hitte-attentiekaart (HAK)*

Sommige delen van Arnhem hebben meer last van hitte/wateroverlast/droogte dan andere delen. Voor hitte hebben we de beschikbaarheid over zeer nauwkeurige en recente data, waardoor we maatwerk kunnen leveren (in nu al hele warme gebieden meer eisen, en in gebieden waar het nog niet zo warm is minder).

- *Klimaatadaptieve maatregelen verplicht op bouwtekeningen*

Dit is een vereiste om de plannen en uitgevoerde projecten te kunnen toetsen.

- *Geen compensatie voor extra kosten*

Zie hierboven

21. *Welke afwegingen heeft het college gemaakt om deze aanvullende eisen in te voeren? Is het college bereid te heroverwegen of versoepelingen door te voeren?*

    Op dit moment is de eerste evaluatie bezig. Op het moment dat hier meer over bekend is, zal dit worden gedeeld.