Debatverzoek: Arnhemse woonambities in de knel – wat gaat hier mis?

Geachte voorzitter,

De woningnood in Arnhem is schrijnend en het perspectief voor woningzoekenden wordt met de dag slechter. Het aantal verleende nieuwbouwvergunningen is in 2024 gedaald naar slechts 360, een dramatische afname ten opzichte van de 567 in 2023. Terwijl andere gemeenten bouwen en daadwerkelijk werk maken van hun woonambities, zit Arnhem vast in een moeras van regels, procedures en bovenwettelijke eisen. Niet alleen nieuwbouwprojecten lopen vast, maar ook bestaande mogelijkheden om snel extra woonruimte te creëren worden door gemeentelijke regels ontmoedigd of onmogelijk gemaakt.

Waar in andere steden woningsplitsing en verkamering bijdragen aan meer betaalbare woningen, wordt dit in Arnhem actief tegengewerkt. Leegstaande panden blijven onbenut, tijdelijke woonvormen komen niet van de grond en investeerders haken massaal af door onvoorspelbaar en afschrikwekkend beleid. De gemeente zet hoog in op nieuwe woningen, maar de realiteit is dat vergunningen uitblijven, projecten sneuvelen en zelfs kleinschalige oplossingen worden geblokkeerd. Arnhem zit zichzelf in de weg en woningzoekenden blijven de wachtlijsten verder vullen.

De gevolgen zijn in de stad duidelijk zichtbaar en steeds vaker onderwerp van discussie in de media:

- **Honderden mensen staan in de rij voor een enkel huurappartement**, zoals recent te lezen was in De Gelderlander.
- **Arnhemmers worden gedwongen de stad te verlaten**, omdat er simpelweg geen woningen beschikbaar zijn.
- **De middenhuur verdwijnt**, omdat investeerders afhaken door lokale regelgeving.
- **De gemeentelijke doelstellingen worden niet gehaald**: terwijl Arnhem inzet op duizenden nieuwe woningen, blijven de vergunningen uit en worden projecten vertraagd of geannuleerd zoals te lezen was in Omroep Gelderland.

Ondertussen blijft het college wijzen naar Den Haag, de markt of externe omstandigheden, maar harde cijfers tonen aan dat Arnhem achterblijft. Zo blijkt uit de woondeals dat andere Gelderse gemeenten wél slagen in het bouwen van meer woningen, terwijl Arnhem de achterstand alleen maar ziet oplopen. Ook de signalen die we als raad tijdens het bouwberaad hebben kunnen zien zijn alarmerend. Op deze manier gaan we de huidige doelstellingen niet halen en daar is niemand bij gebaat.

Debat over de koers van het woonbeleid

Met dit debat willen we in de gemeenteraad bespreken hoe Arnhem het woningtekort effectiever kan aanpakken en welke keuzes nodig zijn om sneller en meer te bouwen. De kernvraag is: **Wat kan en moet de gemeente anders doen om woningbouw vlot te trekken en de wooncrisis in Arnhem aan te pakken?**

We willen onder andere de volgende punten bespreken:

1. **De impact van lokale regelgeving waar in Arnhem over gaan**: Hoe dragen gemeentelijke (extra) eisen bij aan vertragingen en belemmeringen in de

woningbouw? Zijn er regels die bovenwettelijk zijn en onnodig bouwen duurder of moeilijker maken?
2. **De daling van bouwvergunningen**: Wat is de analyse van het college over deze daling als het gaat over het deel waar wij verantwoordelijk voor zijn? Waarom lukt het andere gemeenten wel om de woningproductie op peil te houden?
3. **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**: Hoe zorgen we ervoor dat er niet alleen méér woningen worden gebouwd, maar ook in de juiste prijscategorieën, zodat Arnhemmers in de stad kunnen blijven wonen en we door één woning toe te voegen meerdere doorstroom en verhuizingen kunnen realiseren?
4. **De positie van investeerders en ontwikkelaars**: Hoe kunnen we ervoor zorgen dat woningcorporaties, bouwers en investeerders wél in Arnhem willen blijven bouwen en investeren en waar lopen zij nu vooral tegen aan waar wij als gemeente over gaan?
5. **Mogelijke verbeteringen**: Wat kan en moet anders in ons woonbeleid om vergunningen sneller te verlenen, procedures minder complex te maken en woningbouw beter te faciliteren en hebben we voldoende capaciteit om bijvoorbeeld het tempo van vergunningsverlening verder te versnellen?

Het is belangrijk dat we als raad samen met het college een open en eerlijke discussie kunnen voeren over hoe Arnhem de komende jaren beter kan presteren op het gebied van woningbouw. Andere gemeenten laten zien dat het anders kan – het is tijd dat Arnhem leert van die voorbeelden en keuzes maakt die bouwen écht mogelijk maken.

Wij verzoeken om dit debat te agenderen, zodat we samen kunnen vaststellen welke stappen nodig zijn om de woningmarkt in Arnhem weer in beweging te krijgen. Middels dit debatverzoek kan de raad richtingen meegeven aan het college voor een vervolg.

Vragen ter voorbereiding van het debat

Wij verzoeken het college om voorafgaand aan de agendering van het debatverzoek schriftelijk antwoord te geven op de volgende politieke en technische vragen. Wij verzoeken het college nadrukkelijk om de antwoorden niet samen te voegen, maar iedere vraag afzonderlijk te beantwoorden.

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?
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?
3. Wat is de gemiddelde doorlooptijd van een bouwvergunning in Arnhem en hoe verhoudt zich dit tot gemeenten die wél voldoende woningbouw realiseren?
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.
5. Hoeveel middenhuurwoningen zijn in de afgelopen vijf jaar bijgekomen en hoeveel zijn er verdwenen?

Politieke vragen

6. Hoe verklaart het college de daling in bouwvergunningen, terwijl de woningnood stijgt en andere gemeenten wél bouwen?
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?
8. Welke mogelijkheden ziet het college om regelgeving te versoepelen en vergunningstrajecten te versnellen zonder onnodige bureaucratie?
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?
10. Wat gaat het college concreet doen om te voorkomen dat nog meer Arnhemmers de stad moeten verlaten door een tekort aan betaalbare woningen?

<u>Doelgroepenverordening Arnhem</u>

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

<u>Beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen</u>

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?
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?

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?
20. Overzicht extra eisen bovenop landelijke en Europese regelgeving:
    - Verplichte toepassing Maatlat klimaatadaptieve gebouwde omgeving
    - Verplicht puntensysteem per thema
    - Uitbreiding naar alle nieuwbouw vanaf 50m²
    - Verplichte ecologische expertise bij bouwprojecten vanaf 2.000 m²
    - Extra maatregelen gekoppeld aan hitte-attentiekaart (HAK)
    - Klimaatadaptieve maatregelen verplicht op bouwtekeningen
    - Geen compensatie voor extra kosten
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?

Namens de indienende fracties,

Rebin Maref – VVD Arnhem
Steffenie Pape – VVD Arnhem
Hasan Kumas - VVD Arnhem
Nicky Eppich – VVD Arnhem
Alwin van Engelenburg – VVD Arnhem
Coen Verheij – PVV
Luc Groot – CDA Arnhem
Scott van den Broek – Groep Van den Broek

Bijlage: overzicht publicaties in de pers

Titel	Bron	Publicatiedatum
Aantal nieuwe bouwvergunningen in Arnhem afgelopen jaar fors afgenomen	De Gelderlander	20 februari 2025
Dranghekken bij open huis voor huurappartementen: 'Wonen is een luxeproduct geworden'	De Gelderlander	21 februari 2025
Hoe de krapte op de Arnhemse woningmarkt jonge kopers dupeert	De Gelderlander	11 februari 2025
Te weinig woningen gebouwd in Gelderland	De Gelderlander / Provincie Gelderland	11 december 2024
De komende jaren duizenden nieuwe woningen erbij in Arnhem? Vergeet het maar!	De Arnhemsche Courant	25 januari 2024
Bouwen gaat te traag; in Arnhem verrijzen te weinig huizen en ze zijn ook nog van de verkeerde soort	De Gelderlander	14 juli 2023