

Geachte ontvanger

Over de Woondeal 2.0. hebben wij nog de volgende aanvullende technische vragen:

- 1. De huidige streef opgave is 16.000 woningen per 2040 – hoe kan deze met onder andere stabiel blijven gezien o.a. vluchtingen uit Oekraïne? Is de verwachting de totale hoeveelheid huishoudens de 16.000 niet haalt?**

*De 16.000 woningen zijn gebaseerd op huidige prognoses en prognoses van afgelopen jaren (Primos en CBS-data). Het is uiteraard niet te voorspellen of deze prognose tot 2040 stabiel blijft; we voeren dan ook om de drie jaar een nieuw woonbehoefteonderzoek uit. Zoals door de wethouder toegezegd ontvangt u binnenkort een notitie met wat meer uitleg over de verschillende prognoses die voorhanden zijn.*

*Op dit moment hebben Oekraïense vluchtelingen nog een aparte status en zijn zij niet aangewezen op de 'reguliere' (permanente) woningvoorraad. Het verdere verloop van de oorlog kunnen we niet voorspellen en dus ook niet of Oekraïners op de langere termijn zijn aangewezen op langdurige vormen van huisvesting.*

*De afgelopen jaren lag de verwachte huishoudensontwikkeling telkens hoger dan in voorgaande jaren in prognoses werd voorspeld. Arnhem groeit ook telkens harder dan uit prognoses blijkt (trend).*

- 2. Er wordt gesproken van het beter benutten van de woningvoorraad door een "experimentele" aanpak – wat wordt hier concreet mee bedoeld?**

*Om te zorgen voor voldoende woningen wordt (nog) vooral gedacht aan het bijbouwen van nieuwbouwwoningen. Door ingrepen in de bestaande voorraad kunnen echter ook veel woningen worden toegevoegd; denk aan het splitsen van woningen, het optoppen van woningen of door het stimuleren van woningdelen.*

*Omdat er vaak nog niet op grote schaal gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheden, wordt gesproken over 'experimenteren'. Bestaande wet- en regelgeving kan nu bijvoorbeeld betere benutting van de bestaande voorraad tegenhouden; het is dus zaak te kijken wat mogelijk is, daarmee te experimenteren, en op basis daarvan te bekijken of een bredere aanpak mogelijk is.*

- 3. Het document spreekt over een evenwichtige en eerlijke verdeling over de regio, dit impliceert niet een af-te-wijken-intentie van 30% sociale huur per gemeente maar een verdeling van een voorraad van woningzoekende over de regio, hoe is deze verdeling berekenend c.q. afgesproken?**

*Het document spreekt over een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen en aandachtsgroepen. Deze twee zaken gaan hand-in-hand, omdat personen behorende tot aandachtsgroepen vaak zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Om te zorgen voor een eerlijke verdeling is het streven naar 30% sociale huur in alle gemeenten een belangrijke stap. (Dat is namelijk dus ook voorwaardelijk voor de huisvesting van aandachtsgroepen).*

*In de Woondeal staat ook dat we in de regio in 2023 willen komen tot een regionale woonzorgvisie. Een lokale Woon-Zorg-Nota ligt op dit moment ter besluitvorming in uw raad.*

*Belangrijk uitgangspunt is dat we in de regio kijken hoe we aandachtsgroepen eerlijker kunnen spreiden over de regio. Daarover zijn (nog) geen harde afspraken gemaakt.*

- 4. Wat wordt bedoeld met aandachtsgroepen? Tijdens de M1 van 08 februari 2023 werd er gerefereerd aan de Nota wonen en zorg. Dit wilt niet uitsluiten dat er een groep wel of niet wordt betrokken bij de beschrijving. Nogmaals wordt de raad graag geïnformeerd over de exacte uitsplitsing van de term aandachtsgroepen m.b.t. de woondeal 2.0**

*Voor Arnhem zijn de aandachtsgroepen waarvoor we specifiek woonbeleid maken benoemd in de Woon-Zorg-Nota. Die nota is in behandeling bij uw raad.*

*We sluiten ons voor de bredere definitie aan bij het Rijk. Die definitie is iets breder dan de groepen uit de Woon-Zorg-nota, omdat bijvoorbeeld ook studenten behoren tot de rijksdefinitie. In principe zijn aandachtsgroepen de groepen waarbij huisvesting gepaard gaat met enige (ambulante) zorg- of welzijnsbehoefte. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/rha>*

- 5. Er wordt gekozen om 20.000 woningen te realiseren in de NOVEX gebieden, hoeveel van deze lading worden gedekt in de Spoorzone Arnhem-Oost?**

*U ontving hierover deze raadsbrief:*

*<https://arnhem.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/c264de0f-db87-4681-882d-1d68cb5dcfa3?documentId=109cadd1-76c2-4c45-9742-bc4e29a8f00e>*

*In het gehele gebied worden ongeveer 10.000 woningen gerealiseerd. Let wel; dit betreffen niet alleen 'nieuwe' plannen zoals Schaapsdriфт en Rijnpark. Ook lopende projecten zijn bij deze som betrokken, zoals Coberco, Akzo-terrein, Novartis-gebouw, Presikhaaf-3-locaties.*

- 6. Er wordt gesproken over een transformatie van zelfstandigewoningen naar woonruimte voor meer kleinere huishoudens – hoe wordt dit gerealiseerd? Welke woningen komen hiervoor in aanmerking met welke eigendoms status?**

*De groep 1-en-2-persoonshuishoudens groeit hard. Uit het vorige woonbehoefteonderzoek bleek dat in Arnhem teveel eengezinswoningen staan en te weinig kleinere woningen voor kleinere huishoudens. Vooral bij sociale huurwoningen bestaat de grootste groep woningzoekenden uit kleine huishoudens. Hierdoor is het denkbaar dat komende jaren woningen worden gesplitst, gerenoveerd, of dat sloop-nieuwbouw plaatsvindt. Er zijn nog geen woningen geselecteerd die hiervoor in aanmerking komen.*

- 7. Hoe worden de kwaliteitseisen zoals leefbaarheid, woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit gemeten? Dit is de enige grond waarop afgeweken kan worden van de ambities van de woondeal.**

*Dat verschilt, daarvoor is geen eenduidige methode.*

*De leefbaarheid wordt veelal gemeten door veerkrachtanalyses van wijken, de leefbarometer van het Rijk en door enquêtes onder inwoners. Wat we verstaan onder ruimtelijke kwaliteit is bijvoorbeeld vastgelegd in de ontwerp-omgevingsvisie. Voor woonkwaliteit is geen afgebakende definitie.*

- 8. Er wordt vaak gesproken over de urgentie m.b.t. de woonopgave – op basis waarvan wordt deze urgentie gemeten en geconstateerd?**

*Uit vrijwel alle woningmarktonderzoeken blijkt dat woningmarkt onder hoge druk staat; Er zijn te weinig woningen beschikbaar en te weinig woningen betaalbaar voor grote groepen mensen. Dit blijkt onder andere uit de gestegen huizenprijzen, de wachttijden voor sociale huurwoningen en de marktratio. Het woord urgentie is ook gebaseerd op het huidige woningtekort. Een goed functionerende woningmarkt heeft een tekort van maximaal 2%. In*

*Arnhem e.o. is het huidige tekort 5,4%*

- 9. in hoeverre is met de woningopgave van 2040 rekening gehouden met de aanname van de spreidingwet? Als er wel rekening mee gehouden is, wat zal de impact zijn als de spreidingswet niet wordt aangenomen of andersom?**

*De spreidingswet gaat over de opvang van vluchtelingen en het borgen van voldoende asielopvang.*

*Het gaat daarbij dus niet om de woningbouwopgave. Het gaat immers om opvanglocaties voor mensen in afwachting van een asielaanvraag, en niet om permanente woningen.*

Gaarne zien wij de informatie toekomen aan de raad.

In afwachting verblijf ik,

G.A.A. Luurssen

Fractie Forum voor Democratie