COLLEGENOTA

Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	5247156	Portefeuillehouder(s)	Maarten van den Bos
Leidinggevende/ programmamanager	Muriel Denayer	Vertrouwelijk	Nee
Ambtenaar	Carolien van Merksteijn	Datum in college	1 september 2026
Telefoonnummer	06 - 21 85 71 41	Datum fataal	1 september 2026

Onderwerp: Beleidsregels “aanvraag prioriteit transportcapaciteit woningbouwprojecten en onderwijshuisvesting”

Kernboodschap

Op 1 oktober 2026 heeft het college eenmalig de mogelijkheid om bij onze netbeheerder Liander aanvragen in te dienen voor transportcapaciteit voor woningbouw- en onderwijshuisvestingprojecten voor de komende 10 jaar. Hiermee krijgen deze projecten eerder zekerheid over de voor hen beschikbare transportcapaciteit en voorkomen we vertraging in de realisatie. Om te bepalen wat de volgorde is van de projecten die we indienen, zijn er criteria nodig die we vastleggen in de beleidsregels.

Voorstel

1. De beleidsregels “aanvraag prioriteit transportcapaciteit woningbouwprojecten en onderwijshuisvesting 2026” vast te stellen en deze direct publiceren;
2. Het programma te actualiseren door: Het project Rijnpark uit te werken in jaarschijven en de projecten Zyp/ Klaproos, Siza Schaarsbergen, De Hes, Winkelcentrum Presikhaaf en Winkelcentrum Drieslag toe te voegen zoals in de bijlage aangegeven;
3. In verband met het verwerken van de zienswijzen wethouder Van den Bos mandaat te geven, om namens het college, de volgordelijst definitief vast te stellen;
4. € 4 miljoen als voorfinanciering beschikbaar te stellen om aan de aanbetalingsverplichting te voldoen. Dit betreft een voorschot en heeft geen effect op het financieel resultaat;
5. Omwille van de voortgang € 400.000 ten laste te brengen van het budget van duurzaamheid van 2026 om het risico van niet volledige terugbetaling van de voorfinanciering af te dekken;
6. De raad over de beleidsregels “aanvraag prioriteit transportcapaciteit woningbouwprojecten en onderwijshuisvesting 2026” te informeren met bijgevoegde raadsbrief.

Arnhem GEMEENTE

COLLEGENOTA

Inleiding

Sinds 1 juli 2026 geldt er een wachtlijst voor nieuwe elektriciteitsaansluitingen met transportcapaciteit bij Liander. Hiermee is de reservering die Liander eerder had voor het aansluiten van woningbouw vervallen. Omdat woningbouw- en onderwijshuisvestingprojecten met de bestaande regelgeving pas vlak voor realisatie een elektriciteitsaansluiting kunnen aanvragen, is er een overgangsregeling bedacht. Hiermee kan de transportcapaciteit voor woningen en onderwijshuisvesting eenmalig worden aangevraagd door de gemeente voor de komende 10 jaar. Dit kan alleen op 1 oktober 2026. Om de volgorde te bepalen voor het indienen van de woningbouw- en onderwijshuisvestingprojecten in onze gemeente hebben we een degelijke onderbouwing nodig. Daarvoor heeft de VNG model-beleidsregels opgesteld. Deze hebben wij aangepast naar de Arnhemse situatie en moeten nu worden vastgesteld om op tijd een aanvraag voor onze projecten in te kunnen dienen.

Voor de goede orde merken wij op dat projecten die de komende twee jaar starten met bouwen al voor 1 juli 2026 zijn doorgegeven aan Liander volgens de daarvoor gemaakte afspraken. We hebben voor een deel een overzicht, maar nog niet al deze meldingen zijn verwerkt door Liander. Projecten waar geen toezegging is gedaan door Liander kunnen ook hun project indienen voor de aanvraag voor prioriteit van transportcapaciteit.

Door dit besluit wordt onze gemeente formeel de aanvrager voor alle aansluitingen van woningen en onderwijsgebouwen. Daarmee krijgen gemeenten een formele relatie met de netbeheerder, in ons geval Liander. Deze relatie is nog stevig in ontwikkeling.

Beoogd effect

Door de beleidsregels “aanvraag prioriteit transportcapaciteit woningbouw en onderwijshuisvesting gemeente Arnhem 2026” vast te stellen zijn we in staat om een volgordelijst te maken waarmee we woningbouw- en onderwijshuisvestingprojecten kunnen indienen voor een elektriciteitsaansluiting. Hiermee krijgen deze projecten eerder zekerheid over de voor hen beschikbare transportcapaciteit. Dat voorkomt vertraging in de realisatie, of dat projecten helemaal niet doorgaan.

Argumenten

1.1 *Om de nieuwbouw ambities uit de Woonvisie 2024, de Woondeal 2.1 en het integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting te halen moeten we deze projecten 1 oktober 2026 indienen voor prioriteit voor transportcapaciteit.*
Op deze manier proberen we vertragingen te voorkomen. Niet indienen betekent dat deze projecten onderaan de wachtlijst voor toekenning van transportcapaciteit komen.
De consequentie van het indienen is dat we een volgorde moeten aangeven. Hier is een degelijke onderbouwing voor nodig. De beleidsregels “aanvraag prioriteit transportcapaciteit woningbouw en onderwijshuisvesting gemeente Arnhem 2026” voorzien hierin. Als basis gebruiken we hiervoor het Onderwijshuisvestingsplan en het Woningbouwprogramma.

1.2 *We moeten een deugdelijke en transparante onderbouwing geven om een volgordelijst van woningbouw- en onderwijshuisveringprojecten te kunnen maken.*

Arnhem GEMEENTE

De beleidsregels bevatten objectieve criteria waarmee de volgorde van indienen van aanvragen wordt bepaald. Gezien externe initiatiefnemers ook hun projecten via de gemeente moeten indienen, is het van belang dat deze criteria transparant en objectief te herleiden zijn. Zo wordt aangetoond dat gemeenteprojecten bijvoorbeeld geen voorrang krijgen boven andere projecten. Beleidsregels zijn het landelijk geadviseerde instrument om hierin te voorzien.

In de Didam-arresten is onder andere bepaald hoe moet worden omgegaan met de verdeling van schaarse rechten. Het uitgangspunt is daarbij dat gelijke kansen moeten worden geboden wanneer meerdere gegadigden bestaan of redelijkerwijs worden verwacht. Daarbij is van belang dat vooraf objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria worden vastgesteld en dat passende openbaarheid (transparantie) wordt geboden. Deze beleidsregels voorzien hierin.

1.3 *We zijn afhankelijk van de initiatiefnemers om een projectdossier aan te leveren.*
Het systeem vereist een expliciete actie van de initiatiefnemer. Dit speelt met name bij de woningbouw. Het is onvoldoende als de gemeente volstaat met het indienen van enkel het woningbouwprogramma. Iedere ontwikkelaar moet een projectdossier indienen bij onze gemeente. In de paragraaf communicatie staat beschreven hoe we zorgen dat initiatiefnemers op tijd op de hoogte zijn van de benodigde actie.

2.1 *Het project Rijnpark valt nu uiteen in twee batches van 3.500 woningen, wat niet het tempo van de realisatie weergeeft.*
Uit de woningmonitor blijkt dat dat er nu twee batches van 3.500 woningen zijn voor Rijnpark. Dit is niet het realistische tempo van uitvoering. Daarom moet het verdeeld worden in meerder jaarschijven. We hebben met de kennis van nu een zo goed mogelijke verdeling gemaakt en opgenomen in de bijlage “Overzicht bekende projecten voor wonen en onderwijshuisvesting”.

2.2 *Toevoegen van een aantal projecten die nog in de opstartfase zitten.*
De projecten Zyp/ Klaproos, Siza Schaarsbergen, De Hes, Winkelcentrum Presikhaaf en Winkelcentrum Drieslag worden dit jaar opgestart en werken toe naar een startnotities. Deze projecten zijn nog niet zichtbaar in het woningbouwprogramma dat is gebruikt voor de monitor en onze notitie ‘Arnhem biedt woonruimte’ van juni dit jaar. We hebben deze projecten nu wel toegevoegd aan de lijst en zullen dit verwerken in de monitor van volgend jaar. We verwachten dat er binnen 10 jaar tot realisatie overgegaan wordt.

4.1 & 5.1 Op rijksniveau is bepaald dat alleen als voldaan wordt aan de aanbetaling door de gemeente, een aanvraag definitief op de wachtlijst voor een elektriciteitsaansluiting komt.
De netbeheerder Liander hanteert in hun algemene voorwaarden dat een aanvraag pas definitief is als er een aanbetaling van 20% wordt gedaan per aansluiting. We moeten dus voor alle aanvragen die wij als gemeente doen de aanbetaling voorschieten, om projecten op de wachtlijst te krijgen. In de meeste gevallen kunnen wij deze aanbetaling doorbelasten op de initiatiefnemer. Dit hebben we ook in onze communicatie naar de initiatiefnemers van

anterieure projecten zo verwoord.

Voor projecten waar de gemeente zelf een grondpositie heeft betekent dit dat deze kostenpost voor rekening van de gemeente komt. Deze wordt meegenomen in de planexploitatie, waar we deze dan alsnog kunnen doorbelasten naar de projectontwikkelaar. Deze werkwijze is nog niet gangbaar, mede daarom is een reservering gedaan ter dekking van het risico. Ook behoort het tot de mogelijkheden dat een deel van projecten op eigen grond niet doorgaan, waardoor er kosten gemaakt worden die niet door belastbaar zijn.

6.1 *Het is belangrijk dat de raad op de hoogte is hoe de volgordelijst tot stand komt.*
De aanvragen die we per 1 oktober 2026 gaan doen als gemeente, gaan over de komende 10 jaar. Dit is belangrijk voor de voortgang van de woningbouw en onderwijshuisvesting. Wij hebben daarbij te maken met veel externe stakeholders. Daarom is het belangrijk dat de raad op de hoogte is van de beleidsregels en de aanpak van de aanvraag op 1 oktober 2026.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De beleidsregels zijn onder hoge tijdsdruk in de vakantieperiode opgesteld.*
Vanuit de netbeheerders is de deadline van 1 oktober 2026 *aan*gehouden, ondanks dat de benodigde informatie om beleidsregels op te stellen pas 8 juli 2026 is verstuurd naar gemeenten door de VNG. Het traject van de beleidsregels opstellen viel hierdoor in een kort tijdsbestek en tijdens het zomerreces. Ondanks dat de model beleidsregels vanuit de VNG als uitgangspunt zijn gebruikt, waren behoorlijke aanpassingen nodig om deze passend te maken voor de Arnhemse situatie. Binnen de beschikbare tijd hebben we zo zorgvuldig mogelijk dit voorstel opgesteld en waar mogelijk afgestemd.

1.2 *Vanwege de krappe deadlines is de termijn voor zienswijzes kort, wat tot onvrede bij initiatiefnemers kan leiden.*
De beleidsregels bieden de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op de vastgestelde volgorde van projecten. Hiervoor krijgen iniatiefnemers slechts 5 dagen. De daaropvolgende termijn voor een kort geding is 10 dagen. Dit is korter dan normaal gesproken wenselijk is. Echter, aangezien netbeheerders blijven vasthouden aan 1 oktober 2026 kunnen we geen langere termijnen hanteren. Deze krappe termijn speelt in alle gemeenten in Nederland. Op 11 augustus 2026 hebben de Arnhemse partners uit het Woningbouwplatform, inclusief de corporaties, een ambtelijke mail ontvangen waarin zij gewezen worden op het komende proces met de krappe termijn met dringend verzoek nu al voorbereidend werk te verichten.

1.3 *We hebben geen rechtstreeks contact met initiatiefnemers van kleine (particuliere) projecten vanaf 1 woning.*
Er is een groep woningbouwprojecten waar we als gemeente niet goed van op de hoogte zijn. Initatieven vanaf 1 woning tot 50 woningen komen pas in beeld bij ons als een vergunning wordt aangevraagd. Dit gaat via de ODGM, die de vergunningen afhandelt. Tenzij de aanvraag niet voldoet aan het omgevingsplan. In dat geval, dan komt de aanvraag

bij de gemeente binnen, bij het initiatievenberaad. Echter, dit gaat om zeer concrete projecten. Alle projecten die nog vroeg in de ontwerpfase zitten, zijn niet in beeld.

We hebben daarom in de beleidsregel artikel 8, stap 4, punt H opgenomen dat we kleine (particuliere) projecten die vroeg in de ontwerpfase zitten wel willen indienen tot 200 woningen per jaar. Ervaring van de afgelopen jaren laat zien dat dit aantal een realisische inschatting is voor diverse transformaties in de bestaande voorraad. Met de huidige regelgeving is dit niet mogelijk. Want we kennen deze projecten niet en kunnen dus ook niet de benodigde informatie voor het projectdossier samenstellen. De reden dat we het toch opnemen is omdat we hopen dat hier in de toekomst toch mogelijkheden voor komen, door inzet op lobby. Dan hoeven we de beleidsregels niet aan te passen.

1.4 *We leggen de geplande woningbouw en onderwijshuisvesting voor 10 jaar vast, maar weten dat onder andere de start bouw, de aantallen woningen en aanvullend programma, evenals de bouw van onderwijshuisvesting, zeer dynamisch is.*
Woningbouwprogrammering is altijd onderhevig aan verandering. Dit geldt zeker voor Rijnpark welke nu voor het eerst in jaarschijven wordt opgedeeld. Daarom wordt deze in Arnhem elk half jaar herijkt. Ditzelfde geldt voor onderwijshuisvesting. We weten ook dat ongeveer 30% van de woningbouwprogrammering om een of andere reden vertraagd of in deze vorm niet doorgaat. Eén ding weten we daarom zeker, de projecten en hun volgorde die we vastleggen voor de komende 10 jaar klopt sowieso niet. Hoe verder in de tijd, hoe meer we hiervanaf gaan wijken.

Daarnaast zullen nieuwe projecten die nu nog niet in beeld zijn onderaan de wachtlijst komen. Het is niet mogelijk die na 1 oktober 2026 alsnog in te dienen. Hoewel het voor 10 jaar vastleggen van projecten onwenselijk is, moeten we toch gebruik maken van de eenmalige mogelijkheid om projecten in te dienen voor prioriteit. Daarnaast is het verstandig om lobby te voeren om de ingediende projectenlijst alsnog te mogen aanpassen in de toekomst. En daarbij gelijk kleine (particuliere) projecten toe te kunnen voegen. Want alle gemeenten in Nederland lopen tegen ditzelfde probleem aan. Het ministerie is inmiddels op de hoogte gesteld van dit knelpunt.

1.5 *Ons Woningbouwprogramma werkt met jaarschijven, maar we moeten op maandniveau rapporteren bij het indienen bij Liander.*
Dit maakt dat wij alle projecten van een jaarschijf gaan aanbieden in de maand januari.

2.1 *De fasering van Rijnpark is een voorlopige inschatting.*
Onder de tijdsdruk van het nu eerder kunnen aanvragen van transportcapaciteit is een verdeling in jaarschijven gemaakt. Dit betreft een eerste en dus vrij grove schatting. Het indienen van twee batches van 3.500 woningen geeft echter meer risico omdat we dit sowieso niet gaan halen.

3.1 *Het proces voorziet in een korte vorm van 'rechtsbescherming'.*
Initiatiefnemers kunnen na 1 september 2026 binnen twee weken een zienswijze indienen bij

onze gemeente. Deze zienswijzen kunnen leiden tot bijstelling van de beleidsregel en waarschijnlijk vooral de tabel met het woningbouwprogramma. Voorgesteld wordt om de portefeuillehouder het mandaat te verlenen om de zienswijzen namens het college te verwerken in een definitief stuk. Op basis van dat stuk zal op 1 oktober met Liander gecommuniceerd worden.

5.1 *Op een deel van de aanbetalingen lopen we het risico dat we ons geld niet terugkrijgen.*
Op projecten waar een initiatiefnemer bekend is en zelf in het bezit is van de te ontwikkelen grond, gaan we na ontvangst van de factuur voor de aanbetaling deze kosten gelijk doorbelasten naar de initiatiefnemer. Initiatiefnemers verplichten zich tot betaling in het formulier waarin ze ons verzoeken om hun project in te dienen bij de netbeheerder voor prioriteit. In dit formulier staat toegelicht dat de gemeente alleen tot aanvragen kan overgaan voldoen als zij garant staan voor deze kosten.

5.2 *Er zijn ook projecten waar gemeente Arnhem grondeigenaar is en er nog geen initiatiefnemer in beeld is*.
Hier dragen wij zelf de kosten voor de aanvraag. De verhaalbaarheid van deze extra kosten zijn afhankelijk per project op basis van de som van opbrengsten, kosten en subsidies, totdat een initiatiefnemer in beeld komt. Bij projecten op eigen grond draagt de gemeente dus ondernemingsrisico. Wij verkopen bouwrijpe grond aan een toekomstige ontwikkelaar. Of deze kosten volledig gecompenseerd kunnen worden is afhankelijk van de marktwaarde van de grond op het moment van verkoop en vormt daarom een risico.

Financiën

Per aangevraagde aansluiting wordt € 332,39 door Liander in rekening gebracht. De inschatting is dat er 11.000 aansluitingen worden aangevraagd. Dit vermeerderen we met 10% voor collectieve voorzieningen en kleine onlosmakelijk verbonden activiteiten (KOVA) zoals liften en de commerciële plint. Dit percentage is gebaseerd op de gangbare bruto vloeroppervlakte van de commerciële plint in verhouding tot het totale project, in hoog stedelijk gebied. De verwachting is dat (afgerond) € 4 miljoen in rekening wordt gebracht door Liander, te weten ongeveer 12.000 aansluitingen tegen een tarief van € 332,39 per aansluiting. Dit betreft een voorschot en heeft geen effect op het financieel resultaat.

Dit bedrag moet worden voorgeschoten door de gemeente. Voor de projecten waar de gemeente grondeigenaar is en er nog geen initiatiefnemer in beeld is, loopt de gemeente het risico dat het voorgeschoten bedrag niet op een derde kan worden verhaald. De inschatting is dat dit om maximaal 10% van de aangevraagde aansluitingen gaat. Hiervoor wordt een risicoreservering gedaan van € 400.000. Dit bedrag wordt ten laste gebracht van het budget duurzaamheid van 2026, omwille van de voorgang. In de exploitatiebegroting van duurzaamheid is een bedrag gekoppeld aan het Klimaatfonds en deze reservering zal hieruit worden gedaan. Uiteindelijk is het de bedoeling dat deze kosten verhaald worden op de initiatiefnemer, zoals beschreven bij argument 4.1 & 5.1.

Als na 8 september blijkt dat het aantal aangevraagde aansluitingen hoger is dan de ingeschatte 12.000 dan zal de risicoreservering navenant meestijgen. Tot een bedrag van € 500.000 kan dit, zonder raadsbesluit, gedekt worden uit de exploitatie van Duurzaamheid. Als deze reservering hoger wordt dan € 500.000 dan zal een nieuw voorstel, inclusief dekking, aan de raad worden voorgelegd.

Uitvoering

De uitvoering van dit besluit kent de volgende stappen:

- Na het besluit van het college, publiceren we de beleidsregels direct via het gemeenteblad en officiële kanalen van de gemeente. Tegelijkertijd komt de mogelijkheid om een project aan te melden via een formulier op Arnhem.nl te staan.
- Tussen 2 en 8 september 2026 is het vervolgens mogelijk voor initiatiefnemers om aanvragen in te dienen die op de volgordelijst worden geplaatst. Dit maken we via Djuma, ons zaaksysteem, mogelijk zodat alles ordentelijk wordt geadministreerd. Hierna is het niet meer mogelijk om nieuwe projecten in te dienen. Hiertoe wordt een digitaal aanmeldformulier opgesteld.
- Initiatiefnemers hebben tot en met 9 september om het projectdossier aan te vullen als blijkt dat dit onvolledig is. Een langere periode is niet mogelijk in verband met de periode van zienswijzen en kort geding
- We maken gebruik van de desbetreffende formulieren van de VNG en Liander om een projectdossier op te stellen.
- Op 10 september wordt een nieuwe versie van de lijst gepubliceerd met alle projecten die op dat moment bekend zijn.
- Initiatiefnemers krijgen hierop 5 kalenderdagen, dus tot en met 15 september 2026, de kans om zienswijzen in te dienen.
- Na het indienen van een zienswijze, dus vanaf 16 september, hebben initiatiefnemers 10 kalenderdagen om een kort geding aanhangig te maken.
- Uiterlijk 21 september besluit tot vaststelling door wethouder Van den Bos over de definitieve volgordelijst.
- Na deze deadline en het verwerken van de zienswijzen zal op 21 september 2026 de definitieve volgordelijst worden gepubliceerd.
- Vanaf 1 oktober 2026 dienen we de aanvragen bij de netbeheerder Liander in. Op deze website staan de precieze indieningsdata.

Communicatie

Over de mogelijkheid om projecten in te dienen voor prioriteit wordt actief gecommuniceerd richting alle partijen die de komende 10 jaar in Arnhem woningen of onderwijshuisvesting willen bouwen. Doel is dat zij de regeling kennen, de urgentie begrijpen en zich vóór 8 september bij de gemeente melden.

Kernboodschap aan projectontwikkelaars en bouwers, woningcorporaties, schoolbesturen en interne gemeentelijke afdelingen is daarom: “Gaat u de komende 10 jaar in Arnhem woningen of onderwijshuisvesting bouwen? Meld dit dan vóór 8 september bij gemeente Arnhem. De gemeente

vraagt dan nu al de benodigde elektriciteitscapaciteit voor u aan. Zo voorkomt u onnodige vertraging van uw bouwproject. Deze mogelijkheid is eenmalig en geldt tot 8 september, dus meld uw project snel aan."

De communicatie verloopt via meerdere kanalen:

- Raadsbrief
- Directe berichten en reminders aan bekende woningbouwontwikkelaars, woningcorporaties en onderwijslocaties
- Een landingspagina met aanmeldformulier op Arnhem.nl
- Vooraankondigingen op LinkedIn en Intranet, een publicatie in het Gemeenteblad, de Arnhemse Koerier en een persbericht naar de lokale pers.

Bijlagen

Stukken voor college

- Collegebesluit Beleidsregels aanvraag prioriteit transportcapaciteit woningbouwprojecten en onderwijshuisvesting
- Bijlage "Voorlopig overzicht bekende projecten voor wonen en onderwijshuisvesting"
- Raadsbrief Beleidsregels aanvraag prioriteit transportcapaciteit woningbouwprojecten en onderwijshuisvesting

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief Beleidsregels aanvraag prioriteit transportcapaciteit woningbouwprojecten en onderwijshuisvesting
- Beleidsregels "aanvraag prioriteit transportcapaciteit woningbouwprojecten en onderwijshuisvesting"