

+

18 december 2019

Plan van aanpak woningbouwontwikkeling Arnhem



Inhoud

Plan van aanpak woningbouwontwikkeling Arnhem.....	1
1. Inleiding	3
2. Woningbehoefte komende jaren en ontwikkelingen in de markt.....	4
3. De Arnhemse situatie: bestaande situatie en geplande voorraad.....	8
3.1 Bestaande situatie	8
3.2 Geplande toevoegingen de komende jaren.....	11
4. Conclusies voor de Arnhemse woningmarkt	13
4.1 Tempoversnelling en doorprogrammeren.....	13
4.2 Mismatch betaalbare woningen	13
5. Maatregelen aanpak woningbouwontwikkeling	15
5.1. Versnellen en doorprogrammeren productie	15
5.2. Oplossen mismatch betaalbare woningen.....	16
5.3. Monitoring	18
5.4 Financiële consequenties	19
6. Uitwerking	21
6.1 Woondeal.....	21
6.2 Ruimtelijk juridische instrumenten	21
6.3 Samenwerking met partners	22
6.4 Afstemming met de regio.....	22

1. Inleiding

In de vastgestelde Arnhems Woonprincipes en de MJPB 2020 staat de volgende ambitie op wonen voor Arnhem geschreven:

Ambitie

Arnhem is een aantrekkelijke groene stad met goede voorzieningen en een groot cultureel aanbod waar het fijn wonen is. Door differentiatie in de woningvoorraad en een gezonde mix van bevolkings- en inkomensgroepen in de wijken willen we ook in de toekomst Arnhem aantrekkelijk houden om te wonen. Door bestaande en nieuwe woningvoorraad en het woonmilieu op elkaar af te stemmen op de behoefte van de woonconsument ontstaat er een voorraad met toekomstwaarde. Dit draagt bij aan sociaal, fysieke en economisch sterke wijken waarbinnen het voor iedere portemonnee goed wonen en leven is. Naast voldoende woningen in een fijne leefomgeving zijn grote overstijgende opgaven zoals de energietransitie en levensloopbestendig wonen uitdagingen waar Arnhem voor staat.

Met het maken van de omgevingsvisie wordt een streefbeleid van de gewenste ruimtelijke kwaliteiten bepaald waar we ons als gemeente naar toe willen ontwikkelen. Het is een strategisch lange termijn visie waar opgaven en ambities voor de gehele fysieke leefomgeving samenkomen. Met deze visie hebben we ook de mogelijkheid om sturing te geven aan integrale beleidsdoelen als duurzaamheid en levensloopgeschikt wonen. De omgevingsvisie en de te verwezenlijken Arnhemse ambitie geeft richting aan het Arnhemse woonbeleid.

Plan van aanpak

Iedereen moet goed kunnen wonen in onze stad. Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbare segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment.

Het vergt een inspanning van de gemeente om samen met de ontwikkelaars en corporaties te zorgen voor een evenwichtig aanbod dat enerzijds aansluit bij de woningbehoefte de komende jaren en anderzijds aansluit bij het streefbeleid en de gewenste ruimtelijke kwaliteiten uit de omgevingsvisie.

In november 2019 is het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem Nijmegen opgeleverd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. De in het woningbehoefteonderzoek beschreven (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt om keuzes, op welke vraag wil je je richten als gemeente? En deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. Met het woningbehoefteonderzoek als basis komen wij tot een plan van aanpak voor de Arnhemse woningbouwontwikkeling voor de komende jaren.

2. Woningbehoefte komende jaren en ontwikkelingen in de markt

Hieronder bespreken we de conclusies uit het woningmarktbehoefteonderzoek voor Arnhem.

1. Tempoversnelling in productie

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tegelijkertijd is op lange termijn sprake van onzekerheden rond de woningbehoefte-ontwikkeling (bereikbaarheid van de regio door ontwikkelingen spoor en doortrekken A15, overloop vanuit de Randstad, economische ontwikkelingen in stad en regio en daarmee stijgende behoefte aan huisvesting). Het is belangrijk dat we de komende jaren de groei en ontwikkeling van de woningbehoefte nauwkeurig monitoren om snel in te kunnen spelen op de eventuele verandering. Dit vraagt om een vinger aan de pols en een flexibele adaptieve programmering gericht op te realiseren plannen.

Uit het woningbehoefte-onderzoek:

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte					
	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Huishoudensgroei 2030-2040	
Arnhem	600	4.500	2.370	1.520	

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, bewerking Companen 2019.

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten, enerzijds de huishoudensontwikkeling (er komen meer huishoudens mede door gezinsverdunding), anderzijds een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen wordt. Dit tekort is in de subregio Arnhem berekend op 4,1% van de woningvoorraad. De inloop is gericht op een tekort van 2% (nodig voor een gezonde marktwerking / waardebehoud van vastgoed). De inloop van dit woningtekort is gespreid over twee perioden.

Een verdeling naar categorieën:

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030						
	Sociale huur	Goedkope koop	Totaal sociaal	Vrije sector huur / middenhuur (€720-€1.000)	Vrije sector huur / dure huur (>€1.000)	Overige koop
Arnhem	670	3.325	3.995 (54%)	240	85	3.145

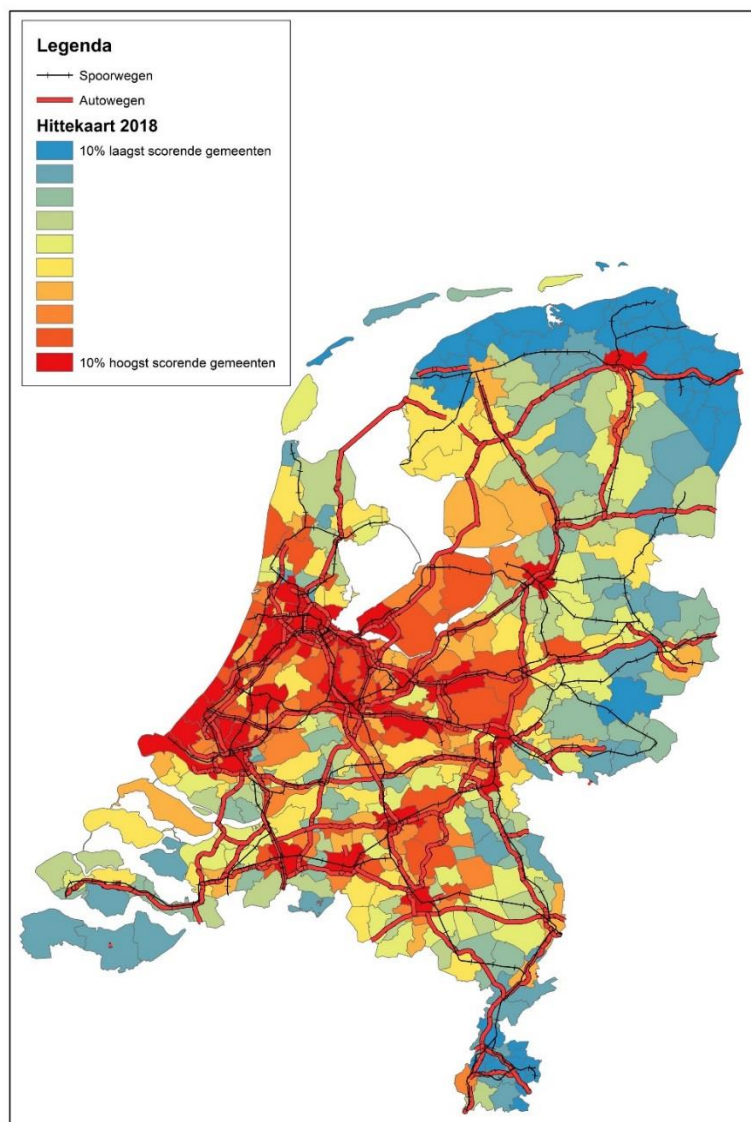
Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Tot 2030 zijn er zo'n 7500 extra woningen nodig, verspreid over alle categorieën. Ongeveer de helft van de behoefte ligt in de betaalbare categorie, maar dat betekent dat ook ongeveer de helft van de behoefte daarboven ligt. Hierin is nog geen rekening gehouden met de trek vanuit de Randstad naar het oosten (zie onderstaande hittekaart BPD), die langzamerhand ook Arnhem raakt en steeds groter wordt. De behoefte van deze groep ligt met name in de vrije sector.

De hittekaart van BP

Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. De hittekaart laat dit jaar zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De druk

op de woningmarkt, met name in de vier grote steden van de Randstad, zorgt ervoor dat de gemeenten die goed bereikbaar zijn, en in de directe nabijheid hiervan liggen, hoog scoren.



Op grond van diverse maatschappelijke trends ligt de totale groei behoefte van sociale huurwoningen tot 2030 op +/- 670 woningen bij een welvaarts-groei van 0,4% en bij een welvaarts-groei van 0% verdubbeld deze vraag. Dit is tussen de 10 en 20% van het aantal te bouwen woningen. Hierbij is rekening gehouden met de extramuralisering van instellingszorg maar nog geen rekening gehouden met de komst van veranderend rijksbeleid (verruiming van de doelgroep die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning), meer arbeidsmigranten en noodzakelijke compensatie van herstructurering of verkoop van sociale huurwoningen. Het is belangrijk om hierbij in regionaal verband af te stemmen op welke wijze gemeenten en corporaties om willen gaan met het risico van tegenvallende economische groei voor de doelgroep die afhankelijk is van sociale huur. Het is lastig te reageren op achterblijvende economische groei, omdat de woningmarkt een traag-reagerende markt is. Toevoegen van woningen is een kwestie van jaren. Dit kan er voor pleiten uit te gaan van voorzichtige raming van economische groei en daarmee een hoger aantal sociale huurwoningen.

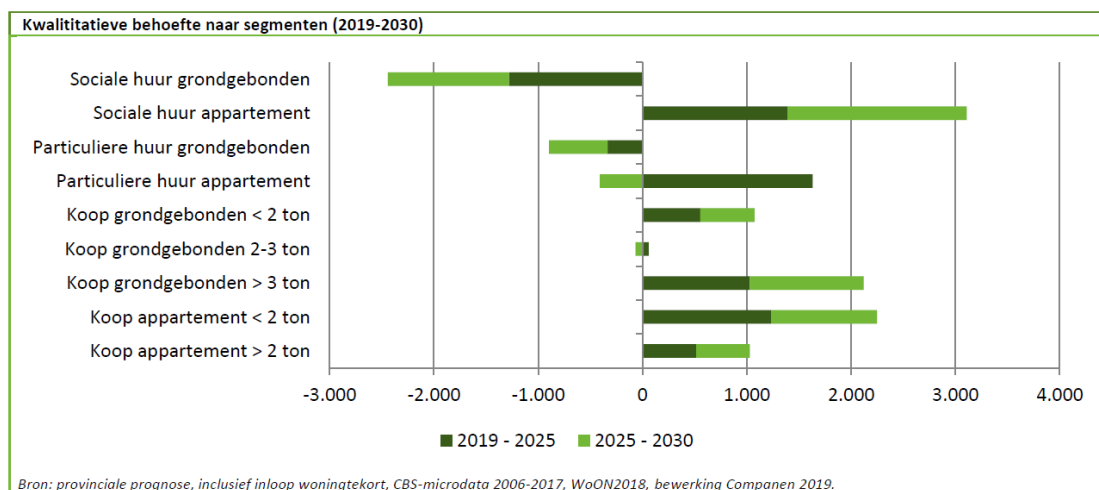
Daarnaast constateren we dat de zoektijden voor een sociale huurwoning oplopen en dat doorstrom uit maatschappelijke opvang stagneert door gebrek aan goedkope sociale huurwoningen.

2. Waarderen woonmilieus

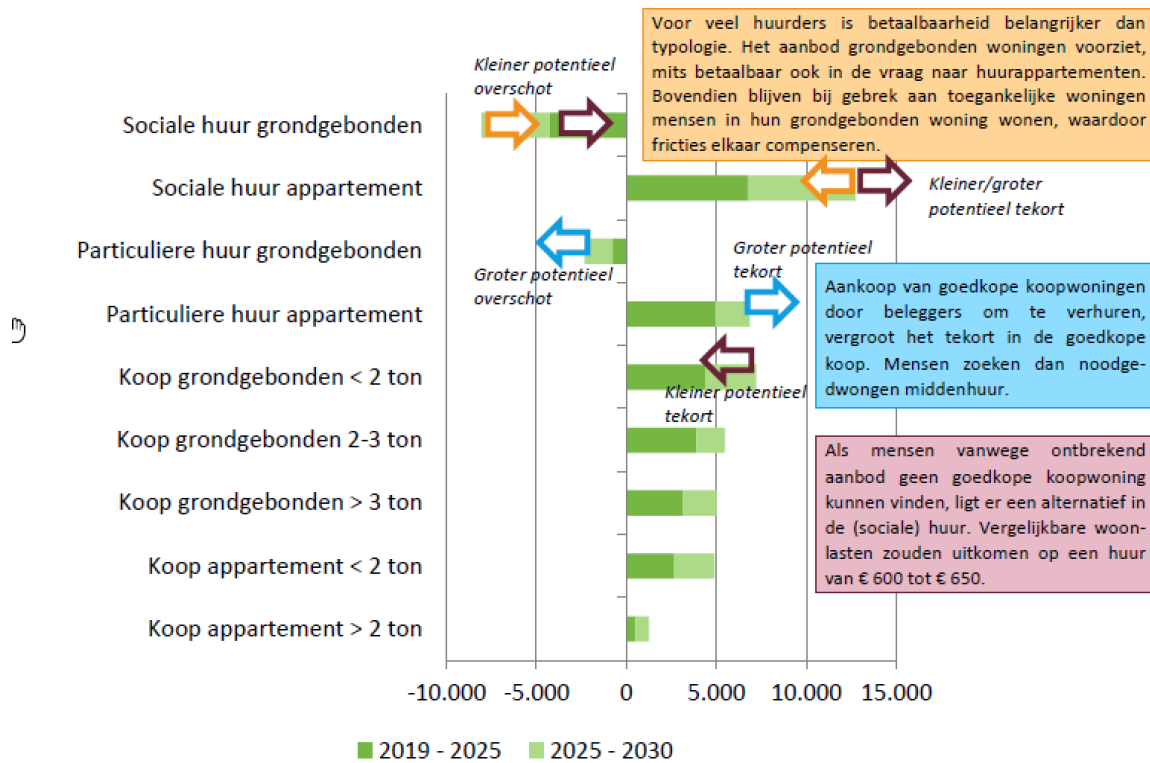
Bij het vormgeven van het beleid moet het meer gaan om het waarden van verschillen tussen woonmilieus. Binnen de woonmilieus ligt er een gevarieerde opgave naar marktsegmenten, van stedelijk wonen tot wonen in een groene omgeving, van hoogbouw tot eengezinswoning. De regio Arnhem-Nijmegen bestaat uit verschillende woonmilieus. Daarbij zien we een regionale woningmarkt die werkt als een roltrapregio: Jongeren komen via de steden Arnhem en Nijmegen de regio in en verhuizen vervolgens regelmatig als gezin naar de regiogemeenten. Daarnaast kent de stad Arnhem een dynamische woningmarkt waar mensen binnen de stad in meerdere stappen verhuizen. Arnhem is in trek bij vestigers uit de regio en de Randstad, dit zijn veelal huishoudens met een huishoudinkomen boven de 55.000 euro. Arnhem kent een grote groep doorstromers (binnenverhuizers) binnen de stad maar het aantal doorstromers binnen de stad is veel groter, 52% hiervan zijn huishoudens met een huishoudinkomen tot 36.165 euro, 36% heeft een huishoudinkomen boven de 55.000 euro.

3. Mismatch in vraag en aanbod

Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit is het gevolg van de groeiende aantal kleine huishoudens. In onderstaande tabellen staan de fricties tussen vraag en aanbod helder in beeld gebracht:



Figuur 5.5: fricties vraag en aanbod bij optimale doorstroming, inclusief inloop actueel woningtekort 2019 - 2030 (kleur van pijlen verwijzen naar kleur toelichtende tekstvakken)



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

4. Instrumentarium nodig bij oplossen deel mismatch

Bij een deel van de geconstateerde mismatches zullen marktpartijen en consumenten ervoor zorgen dat deze opgelost worden. Dat is niet bij alle segmenten even makkelijk. Bij sociale huur, middenhuur, goedkope koop en bijzondere woonvormen is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie te borgen. Instrumentarium in de vorm van een doelgroepenverordening, bestemmingsplannen met een aandeel sociale huur/middenhuur/sociale koop, speciale bouwvormen, tijdelijke woonvormen, gezamenlijke werving van beleggers, afspraken met beleggers, grondbeleid etc.

5. Inzet bestaand bezit

Meer dan 90% van de woningen van 2030 staat er nu al. Het is waardevol te onderzoeken waar extra inzet wenselijk is om deze woningvoorraad te verbeteren op het gebied van verduurzaming, kwaliteitsverbetering, sociale veiligheid en leefbaarheid in de wijken. Hier ligt uiteraard een relatie met de wijkgerichte energietransitie.

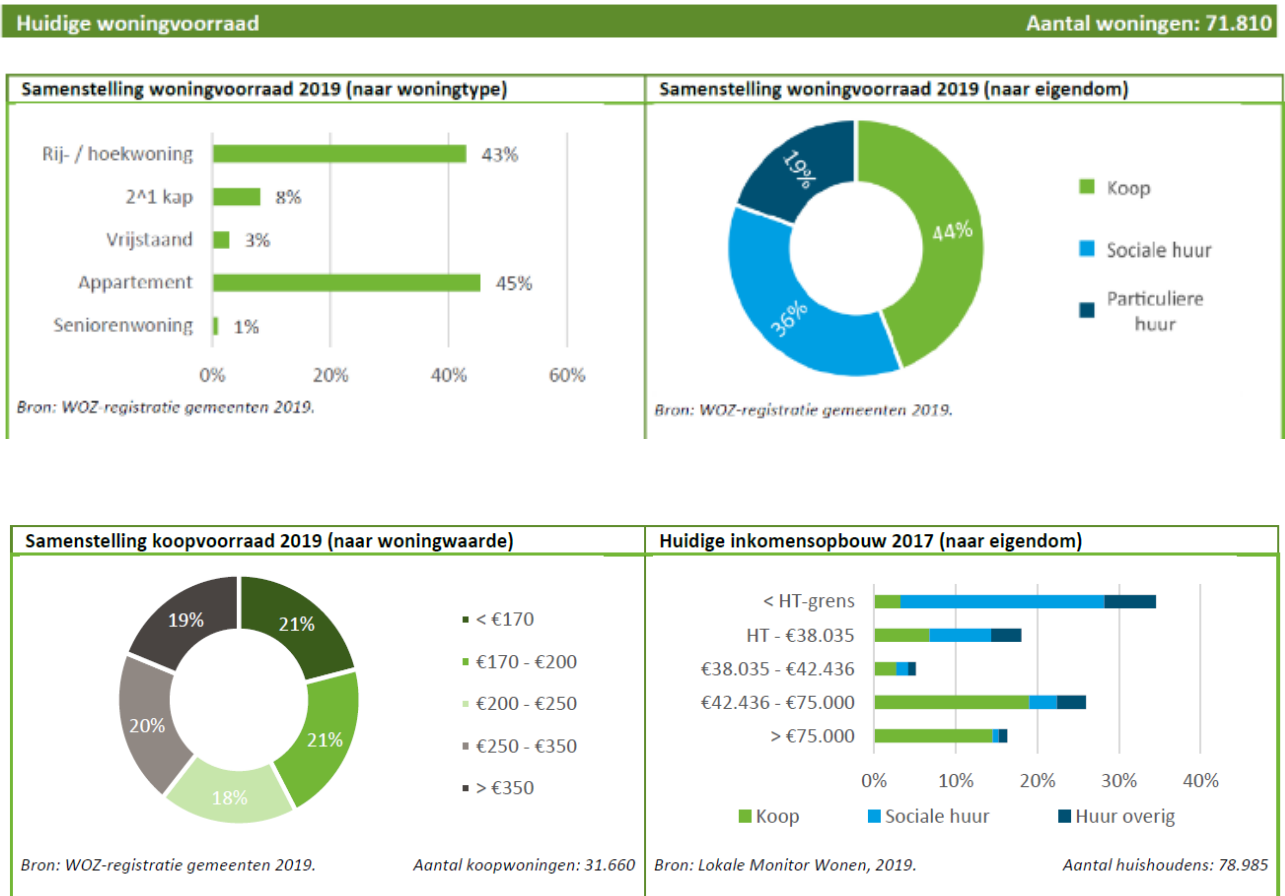
6. Buy-to-let (aankoop van een huis met het doel om het te verhuren)

Aankoop van goedkope koopwoningen door (particuliere) beleggers om te verhuren (Buy-to-let) vergroot het tekort in de goedkope koop. Mensen zoeken dan noodgedwongen een woning in de middenhuur.

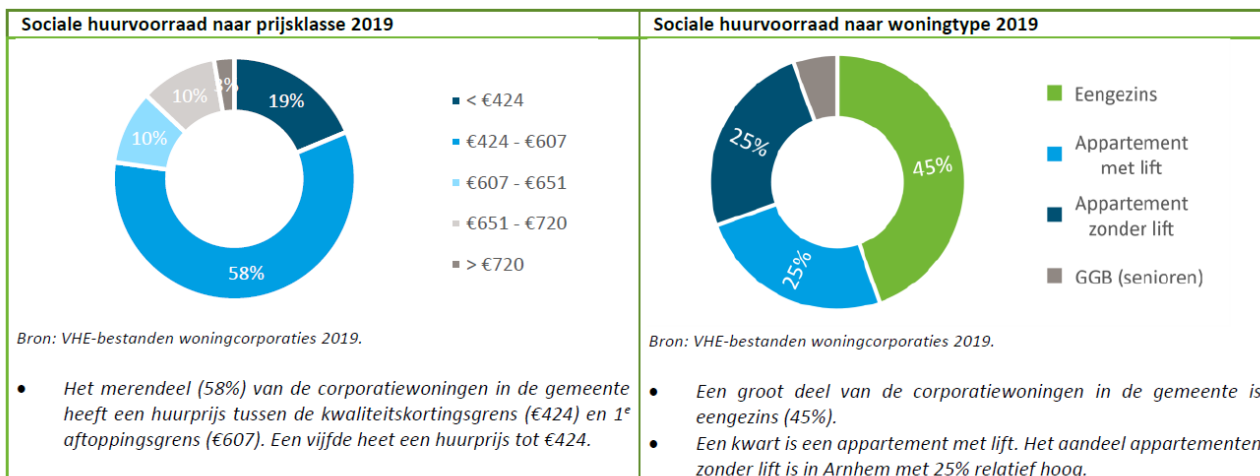
3. De Arnhemse situatie: bestaande situatie en geplande voorraad

3.1 Bestaande situatie

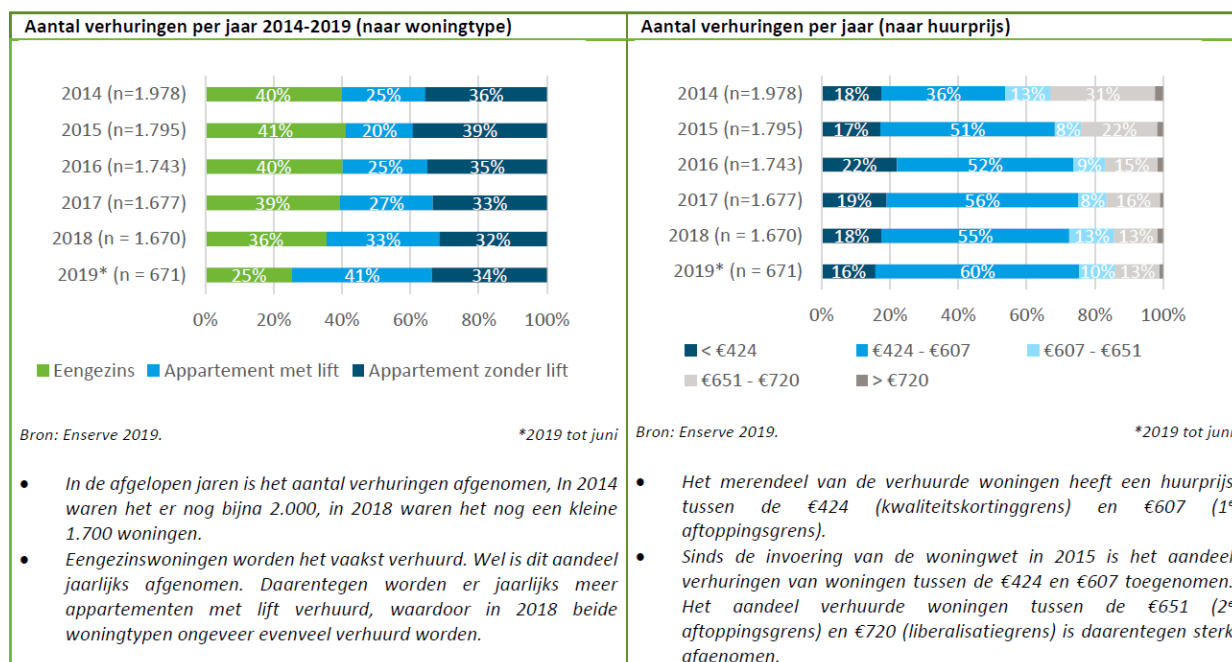
Meer dan 90% van de woningen tot 2030 staat er nu al. Hoe ziet de huidige voorraad van Arnhem er nu uit:



- Appartement is de meest voorkomende woningtype (45%) gevolgd door rij/hoekwoning (43%).
- 44% van de Arnhemse woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Van deze koopvoorraad heeft 42% een waarde tot 200.000 euro (goedkope koop).
- Het aandeel sociale huurwoningen (36%) en particuliere huurwoningen (19%) is in de gemeente Arnhem relatief hoog.
- 35% van de Arnhemse inwoners heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 53% van de inwoners in Arnhem heeft een inkomen tot de EU-grens van 38.035 euro, de doelgroep voor de corporaties. 5% van de huishoudens heeft een inkomen tot 42.436 euro.
- De een na grootste groep vormen de inkomens tussen de 42.436 euro en 75.000 euro. Zij wonen relatief het vaakst in een koopwoning.



Druk op de sociale huurmarkt



Bovenstaande cijfers zijn de cijfers van de sociale huurwoningen verhuurd door de Arnhemse woningcorporaties. Op dit moment wordt 36% van de totale woningvoorraad verhuurd door de woningcorporaties. Daarnaast wordt 19% van de totale woningvoorraad verhuurd door particulieren. Het aandeel sociaal in de particuliere huur is niet bekend. Een sociale huurwoning is een woning verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens, prijspeil 2019: 720,42 euro). Toewijzing van de corporatiewoningen vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingsverordening.

Toewijzingsgrens woningcorporaties op dit moment

- Woningcorporaties moeten ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035.

- Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436.
- Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen corporaties vrij toewijzen.

De Arnhemse corporaties wijzen op dit moment vooral toe aan de groep tot 38.035 euro en nauwelijks aan de groep tot € 42.436.

De verdeling van de corporatiewoningen over de wijken in Arnhem ziet er als volgt uit:

wijknaam	Totaal aantal woningen	sociale huur	Percentage van het aantal woningen in de wijk
Schuytgraaf	3997	645	16,1%
Elderveld	4237	1653	39,0%
De Laar	5540	1658	29,9%
Elden	1013	239	23,6%
Rijkerswoerd	5238	1517	29,0%
Vredenburg/Kronenburg	4092	1340	32,7%
Malburgen-Oost (Zuid)	4198	3004	71,6%
Malburgen-Oost (Noord)	2747	878	32,0%
Malburgen-West	1937	900	46,5%
Klingelbeek e.o.	890	1	0,1%
Heijenoord/Lombok	1975	394	19,9%
Schaarsbergen e.o.	713	6	0,8%
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	3356	93	2,8%
Klarendal	4036	2223	55,1%
St. Marten/Sonsbeek	2821	397	14,1%
Monnikenhuizen	2218	735	33,1%
Geitenkamp	2185	1772	81,1%
Alteveer/Cranevelt	1692	275	16,3%
Velperweg e.o.	4081	518	12,7%
Presikhaaf-Oost	3781	979	25,9%
Presikhaaf-West	3912	2397	61,3%
Arnhemse Broek	2854	1575	55,2%
Spijkerkwartier	3356	618	18,4%
Centrum	3548	798	22,5%

Datum tabelproductie: november 2018.

De tabel geeft het aantal woning en met sociale huur aan in een wijk. Hierbij is alleen naar de voorraad van de woningbouwcorporaties gekeken waarvan de actuele huurprijs lag er is dan €710,-. (prijspeil 2018).

3.2 Geplande toevoegingen de komende jaren

Arnhem kent een planningslijst van nieuwbouwwontwikkelingen die in maart 2019 is geactualiseerd (zie bijlage 1). Achter de cijfers op de planningslijst schuilt een wereld van informatie. Anders dan een lijst met aantallen doet vermoeden is de planningslijst een 'vloeibaar' document, dat dagelijks verandert. Hieronder staan enkele punten die inzicht geven in de werking van de lijst.

Niet vast

Het duurt vaak jaren voordat een plan van idee naar realisatie gaat. In deze periode kan er van alles gebeuren wat invloed kan hebben op de plannen. Denk hierbij aan veranderingen in de economische conjunctuur, het huidige tekort aan bouwmaterialen, veranderende vraag in de markt, etc.

Niet compleet

Op de lijst staan projecten waarvan de gemeente op de hoogte is of waar de gemeente bij betrokken is. Het kan dus zijn dat niet alle projecten in de stad op de lijst staan. De eigenaar heeft de gemeente dan nog niet op de hoogte gesteld of doet dit pas op moment van vergunningsaanvraag

Niet zeker

Dat de projecten op de lijst staan geeft nog geen zekerheid dat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden. Als gemeente bouwen we de woningen niet zelf, we zijn hierin afhankelijk van anderen. Concluderend kan gesteld worden dat de lijst hooguit een globale indicatie geeft, zowel per individueel project als over het totaal.

Wat geeft bovenstaande cijfers wel:

- *Inzicht:* De lijst geeft inzicht in mogelijke woningbouw ontwikkelingen in de stad over meerdere jaren.
- *Prognose:* De lijst wordt jaarlijks gebruikt door de gemeente en het rijk om woningbouw prognoses te maken.
- *Afstemming subregio:* Aan de hand van de lijst vindt afstemming over de woningbouw plaats in de subregio.
- *Lokale afstemming:* De lijst geeft de mogelijkheid om ontwikkelingen op elkaar af te stemmen in fasering, aantallen en typologieën (mits de ontwikkelaar hier ook open voor staat).
- *Voorzien in behoefte:* Aan de hand van de lijst wordt er gekeken of de plannen voorzien in de woningbehoefte van de stad.

Aantallen op planningslijst

Op basis van de in maart 2019 opgestelde planning lijst ziet de nieuwbouwwontwikkeling in Arnhem tot 2028 er globaal als volgt uit:

Harde plancapaciteit

Harde plancapaciteit zijn ruimtelijke projecten waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, een anterieure of ontwikkelovereenkomst is afgesloten, door de gemeente of marktpartij reeds een tender is gestart.

Totaal	Huur				Koop			
	sociaal	Midden	Duur	Onbekend	Goedkoop	Midden	Duur	Onbekend
6335	1460	1110	340	560	130	2410	250	75

Sociale huurwoning is een woning met een huur tot € 720,42

Middenhuurwoning is een woning tot € 1000,00.

Dure_huurwoning is een woning boven € 1000,00.

Goedkope koopwoning is een woning tot € 200.000

Midden koopwoning is een woning tot € 350.000

Dure koop is een woning vanaf € 350.000

Van de 1500 sociale huurwoningen die worden toegevoegd is

- 10% vervanging door herstructurering van corporatiewoningen.
- 25% van deze woningen worden gerealiseerd door woningcorporaties.
- 40% door particuliere ontwikkelaars.
- 25% van de woningen is dit nog niet bekend.

Zachte plancapaciteit

Plannen die nog in de oriënterende fase zitten en waar nog geen overeenkomsten zijn afgesproken, nog geen bestemmingsplan is vastgesteld en gemeente nog geen tender is gestart met daarin randvoorwaarden van de gemeente. Hierin kan nog een onderverdeling gemaakt worden in typering en prijsklasse.

Totale zachte plancapaciteit maart 2019	900
---	-----

Doorprogrammeren en versnellen

Arnhem heeft een woningbehoefte toevoeging van ruim 7000 woningen tot 2030. Tot 2028 staan 7235 woningen in de harde en zachte plancapaciteit ingepland. Ervaring leert dat plannen regelmatig niet doorgaan of op zich laten wachten. Doorprogrammeren is daarom nodig om uiteindelijk op de gerealiseerde aantallen uit te komen.

De woningbehoefte tot 2025 is bovendien dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen van voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tot 2025 moeten er 5100 woningen worden toegevoegd.

4. Conclusies voor de Arnhemse woningmarkt

4.1 Tempoversnelling en doorprogrammeren

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen van voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tot 2025 moeten volgens het onderzoek 5100 woningen worden toegevoegd. Deze staan in de Arnhemse woningbouwplanningslijst gepland maar ervaring leert dat het vaak jaren duurt voordat een plan van idee naar realisatie gaat. In deze periode kan er van alles gebeuren wat invloed kan hebben op de plannen. Denk hierbij aan veranderingen in de economische conjunctuur, het huidige tekort aan bouwmaterialen, veranderende vraag in de markt, etc. Daarnaast leert ervaring dat uiteindelijk niet alle plannen door gaan. Versnellen van productie en meer programmeren is daarom noodzakelijk.

4.2 Mismatch betaalbare woningen

Bij een deel van de in hoofdstuk 2 geconstateerde mismatches zullen marktpartijen en consumenten ervoor zorgen dat deze opgelost worden. Er zijn maatregelen nodig om de omvang van de productie te kunnen versnellen en doorprogrammeren naar meer woningen. De markt zal deze ruimte graag willen invullen. Niet in alle segmenten zullen marktpartijen en consumenten het echter samen oplossen. Bij sociale huur, midden huur en goedkope koop is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie te borgen. Het gebrek aan grondpositie van gemeente en corporaties maakt bovendien dat in de sociale huursector onvoldoende ontwikkeld wordt.

Sociale huur

De komende jaren groeit met de woningbehoefte ook de behoefte aan sociale huurwoningen om de volgende redenen:

- De druk op de sociale huurwoningen in Arnhem is hoog, de zoektijden lopen op. Uit het woningbehoefte-onderzoek blijkt dat met een welvaartgroei van 0,4% is een toevoeging van 700 woningen nog nodig. Met een welvaarts-groei van 0 % verdubbeld deze vraag.
- Door de mismatch in de sociale huurwoningen bij de corporaties is er tot 2030 een overschot van grote eengezinswoningen van 2400 woningen en een tekort van kleine 'goedkopere' huurwoningen van 3100 woningen. Arnhemse corporaties zijn bereid voor een- en tweepersoonshuishoudens en bijzonder doelgroepen kleinere woningen toe te voegen. Op basis van monitoren van de behoefte aan de verschillende woningen in de verschillende prijsklassen kunnen corporaties de grotere eengezinswoningen na toevoeging van woningen naar middenhuur of goedkope koop brengen waar de vraag ook groot is. Dit vraagt om een toevoeging van sociale huurwoningen van +/- 2000 woningen.
- Het aantal arbeidsmigranten dat de komende jaren van short stay naar long stay gaat in Arnhem zal toenemen. Deze groep zal over het algemeen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Wanneer 20% van de huidige Arnhemse arbeidsmigranten in Arnhem blijven vraagt dat een toevoeging van +/-700 woningen.
- De minister stelt een verruiming van de corporatiedoelgroep voor van 10% naar 15%. Door gebruik te maken van deze ruimte kunnen meer huishoudens met een inkomen tot 42.463 euro gebruik maken van de sociale huursector en betaalbaar wonen. Een groep die nu is

aangewezen op de middenhuur of goedkope koop. Naast dat een grotere groep met deze maatregel in aanmerking komt voor een sociale huurwoning draagt dit ook bij aan de draagkracht in complexen en wijken. Corporaties maken op dit moment nauwelijks gebruik van de huidige vrije toewijzingsruimte van 10% maar zijn daartoe wel bereid. Vergroten van de doelgroep van de corporaties vraagt om een toevoeging van +/-2000 sociale huurwoningen.

- Corporaties verhuren woningen aan de doelgroep met een maximaal inkomen. Ontwikkelaars die sociale huurwoningen realiseren bereiken over het algemeen niet de doelgroep omdat ontwikkelaars een andere inkomenseis stellen. Hierdoor zijn er te weinig particuliere sociale huurwoningen bereikbaar voor de doelgroep. Daarnaast betekent dit voor de corporaties dat zij alleen nog de laagste inkomensgroep huisvesten wat geen goede uitwerking heeft op de wijken waarin veel corporatiewoningen staan.

Bovenstaande ontwikkelingen vragen om een grotere toevoeging aan sociale huurwoningen dan genoemde 700 woningen uit het woningbehoefteonderzoek.

Middenhuur

De vraag naar middenhuur (prijsklassen tussen de 720 euro en 1000 euro) en het aantal geplande ontwikkelingen in Arnhem in de middenhuur komt overeen. Het middeldure huursegment biedt woningen voor huishoudens die (nog) geen koopwoning willen of kunnen financieren en die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning omdat hun inkomen te hoog is of omdat wachttijden te lang zijn. Een deel van deze groep heeft echter meer behoefte aan een sociale huurwoning of een goedkope koopwoning. Voor een sociale huurwoning komt deze groep echter door passend toewijzen tot nu toe niet in aanmerking en aan goedkope koopwoningen is een tekort of het is voor hen niet mogelijk een hypotheek te krijgen.

Goedkope koop

Er is een grote behoefte aan goedkope koopwoningen in Arnhem en in de regio. Dit zijn huishoudens die door passend toewijzen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en voor wie een middeldure huurwoning te duur is. Het gat tussen de huursector en de koopsector groeit. Koopwoningen zijn de afgelopen jaren flink duurder geworden. Wanneer huishoudens door strenge hypotheekeisen geen koopwoning kunnen bemachtigen richten ze zich op de huursector. Mocht de markt zich weer wat meer ontspannen dan zijn er weer meer woningen bereikbaar voor deze groep. Goedkope koop sluit meer aan bij de woonwensen van mensen, keerzijde is dat deze woningen na realisatie door huidige druk op de markt snel duurder worden en zodoende niet meer blijvend beschikbaar zijn voor de doelgroep.

5. Maatregelen aanpak woningbouwontwikkeling

De (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt om keuzes, op welke vraag wil je je richten als gemeente? En deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. We stellen de volgende maatregelen voor om de(mis)matches de komende jaren op te lossen.

5.1. Versnellen en doorprogrammeren productie

Woondeal

De vraagstukken die onze woningmarkt heeft, vragen om meer dan lokale maatregelen.

Samenwerken met regio, provincie en Rijk is daarin noodzakelijk. Provincie en Rijk onderkennen dit.

Rijk, provincie, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen zijn daarom voornemens om een woondeal te sluiten.

Een woondeal is een samenwerkingsvorm waarbij het ministerie van binnenlandse zaken (BZK) intensief gaat samenwerken met een stad/regio waar een groot tekort aan woningen is. De gemeenten in deze regio's hebben een bijzondere positie bij de verdeling van de Prinsjesdag gelden, de corporaties kunnen aanspraak maken op de korting op de verhuurdersheffing en er zijn mogelijkheden om regelgeving of andere obstakels (tijdelijk) buiten werking te stellen.

BZK wil het aantal woondeals beperken en ziet Arnhem-Nijmegen als de zesde en laatste woondeal die ze sluiten. Ze kunnen hun aandacht niet teveel verdelen, ze willen geen woondeal met elke middelgrote stad, Nijmegen heeft een relatief zeer hoog woningtekort en in Arnhem is een relatief hoge woningnood en is de sociale problematiek is relatief groot. Daarom een woondeal Arnhem-Nijmegen.

Deze deal bevat onder meer afspraken op de korte termijn om de woningbouwproductie te versnellen, te voldoen aan de kwalitatieve vraag en te verbinden met binnenstedelijke vraagstukken zoals mobiliteit, duurzaamheid, circulair bouwen en leefbaarheid. En voor de middellange termijn werken de regio Arnhem-Nijmegen en BZK samen in drie tot vier nog nader te bepalen complexe integrale gebiedsontwikkelingen. Hiertoe draagt de regio gebieden voor aan BZK. Doel is te komen tot gezamenlijke inzet van instrumentarium, inzet en middelen om de woningmarkt vlot te trekken (waaronder aanspraak op de korting op de verhuurdersheffing van corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen).

In de woondeal maken we afspraken over stadsbrede thema's als:

- versnellen van de productie;
- klimaatopgave/energietransitie;
- leefbaarheid en woonkwaliteit in de wijken;
- huisvesting (flex)doelgroepen;
- maatregelen op het gebied van buy to let en goed verhuurderschap;
- uitbreiding woonwagencentrales.

Instellen stadsakkoord in 2020 en ontwikkellabs

Met de woondeal als vliegwiel organiseren we in 2020 gesprekken met ontwikkelende partijen (corporaties, ontwikkelaars en gemeente) in Arnhem om samen tot een stadsakkoord te komen. Daarbij stellen we de vraag: "Wat is er voor nodig om op korte termijn te versnellen in tempo van realisatie?". Hierin maken we onder andere afspraken over toewijzing aan de doelgroep, huurverhoging, instandhouding van sociale huur/middenhuur en goedkope koop, goed verhuurderschap maar ook over klimaatopgave/energietransitie etc.

Gelijktijdig pakken we iedere kans om, per locatie, tot versnelling en mogelijk intensivering te komen. In ontwikkellabs pakken we met de ontwikkelende partijen van een locatie de kansen en mogelijkheden aan, ruimen obstakels op en komen tot creatieve afspraken om tot tempoversnelling en ontwikkeling te komen. Het ontwikkellab wordt in principe georganiseerd per ontwikkeling, maar staat ook open voor ontwikkelaars die op een andere plek willen ontwikkelen en interesse hebben in gecombineerde aanpak met meerder partijen. Op deze manier ontstaat er in de ontwikkellabs meer mogelijkheden voor een bredere programmering en "uitruil" van woningtypen, doelgroepen en segmenten. Door interacties kan er creativiteit ontstaan en kan er met elkaar onderzocht worden hoe het wel kan.

Stimuleren nieuwe ontwikkelingen

Naast de afspraken die we maken in de woondeal, het stadsakkoord en in ontwikkellabs, zullen we daar waar kan, past en zich kansen voordoen actief meewerken om nieuwe ontwikkellocaties mogelijk te maken. Als daar aanleiding toe is, zal ook situationeel grondbeleid ingezet kunnen worden om locaties aan te kopen en in ontwikkeling te brengen. Dit binnen de kaders van ons vigerende grondbeleid.

5.2. Oplossen mismatch betaalbare woningen

Het bestaande en geprogrammeerde tekort in de sociale huursector in combinatie met de mismatch en de nog-niet meegenomen ontwikkelingen in het woningbehoefte-onderzoek (steeds meer arbeidsmigranten, verruiming corporatiedoelgroep)¹ samen met het marktfalen in de sociale sector rechtvaardigt extra ingrijpen op specifiek deze groep. Uitgangspunt bij de voorgestelde maatregelen is dat de te realiseren woningen duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen en de woningen een voldoende kwaliteit hebben voor nu en de komende jaren. Een strategie die aan alle segmenten recht doet.

We stellen de volgende maatregelen voor om de mismatch bij betaalbare woningen op te lossen en aan de woningvraag te voldoen:

30% sociale huurwoningen over de te realiseren projecten

De ambitie is om van alle te bouwen woningen, minimaal 30% sociale huur te realiseren. In de prestatieafspraken 2020 heeft de gemeente met de drie grote woningcorporaties afgesproken dat de corporaties bereid zijn om 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw te realiseren, voor zowel de kwalitatieve- als de kwantitatieve opgave in de sociale huurmarkt. De gemeente betreft daartoe de corporaties tijdig bij de programmering en het gezamenlijk, in onderling overleg, vaststellen van de randvoorwaarden. Bij de 30% toevoeging wordt vooral voor de doelgroep een- en twee

¹ Zie hoofdstuk 4.1 Plan van Aanpak

persoonshuishoudens gebouwd. De mate waarin hangt ook af van de locatie en de wens tot differentiatie in de wijk.

Corporaties premium partner

Woningcorporaties bouwen, verhuren en beheren betaalbare huurwoningen (Woningwet 2015). Ze huisvesten mensen volgens de toewijzingsregels van inkomen. Toewijzing van de woningen vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingsverordening. Daarmee is toewijzing aan de lage inkomensgroepen en het in de sociale verhuur blijven van de woningen gegarandeerd. De verhuurder van sociale huurwoningen is bij voorkeur een corporaties. Corporaties ontwikkelen zoveel mogelijk de sociale huurwoningen om de mismatch op de sociale huurmarkt op te lossen en woningen zoveel mogelijk aan de doelgroep toe te wijzen en te behouden.

Indien na een markttoets blijkt dat de corporatie niet kan ontwikkelen zien we kansen in ontwikkelen van sociale huurwoningen door particuliere ontwikkelaars en beleggers. Exploitatie door particuliere verhuurders vraagt een andere manier van organiseren met betrekking tot toewijzing en instandhouding voor de doelgroep. Dit vraagt om een nadere uitwerking in een doelgroepenverordening en anterieure overeenkomsten.

Spelregels

Deze maatregelen gelden voor de zachte plancapaciteit, maar daar waar in de bestaande harde plancapaciteit kansen worden gezien om tot programmawijziging te komen en sociaal toe te voegen, zal deze kans worden aangepakt. Voor de zachte plancapaciteit hanteren we de volgende spelregels:

Spelregels voor woningbouwprogrammering

Deze spelregels voor het programmeren van woningbouw zijn gemaakt om uitvoering te geven aan het nieuwe stedelijke uitgangspunt woningbouwprogrammering. Dit is minimaal 30% sociale huur over de te realiseren projecten. De spelregels zijn leidend bij het toepassen van de minimaal 30% sociale huur over de te realiseren projecten.

Het uitgangspunt minimaal 30% sociale huur is niet van toepassing op de harde plancapaciteit: ruimtelijke projecten waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, een anterieure of ontwikkelovereenkomst is afgesloten, door de gemeente of marktpartij reeds een tender is gestart.

Spelregel 1

Definitie sociale huurwoningen: dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 720,42 (prijsspeil 2019). Het gaat om reguliere sociale huurwoningen maar ook om woningen die exclusief worden aangeboden aan doelgroepen als ouderen, jongeren en studenten. Het zijn permanente zelfstandige woningen.

Spelregel 2

Per ruimtelijk project wordt bestuurlijk bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. We realiseren 30% sociale woningbouw over de zachte plancapaciteit. Dit zijn ruimtelijke initiatieven waarin nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, geen anterieur of ontwikkelovereenkomst is afgesloten. Minimaal 30% sociale huurwoningen over de projecten is hierbij het uitgangspunt. Dit geldt voor alle ontwikkelingen in de stad waarbij een ondergrens van 30 woningen wordt gerealiseerd. Onder de 30 woningen wordt situationeel bekeken of en zo ja welke percentages sociaal worden opgelegd.

Het ontwikkellab wordt in principe georganiseerd per ontwikkeling, maar staat ook open voor ontwikkelaars die op een andere plek willen ontwikkelen en interesse hebben in gecombineerde aanpak met meerdere partijen. Op deze manier ontstaat er in de ontwikkellabs meer mogelijkheden voor een bredere programmering en "uitruil" van woningtypen, doelgroepen en segmenten. Door interacties kan er creativiteit ontstaan en kan er met elkaar onderzocht worden hoe het wel kan.

Spelregel 3

We monitoren de totale woningbouwopgave aan de hand van de projectenlijst. Hierin vermelden we:

- de gerealiseerde projecten met de gerealiseerde programmering.
- de status en de programmering van de te ontwikkelen projecten.

Spelregel 4

Sociale huurwoningen worden in eerste instantie gebouwd en beheerd door corporaties. De gemeente vraagt hiervoor voor aanvang aan de ontwikkelende partij een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft de sociale huurwoningen te exploiteren en/of te beheren.

Pas als uit deze markttoets blijkt dat corporaties de woningen niet kunnen realiseren komen marktpartijen in aanmerking. Corporaties hebben bij uitgifte van een gemeentelijke kavel een voorrangpositie. Bij ontwikkelen door een marktpartij stellen we voorwaarden op zoals een instandhoudingstermijn van tenminste 10 jaar.

Spelregel 5

De minimaal 30% sociale huurwoningen geldt ook voor transformatieprojecten.

Verruiming van de doelgroep

De landelijke politiek werkt aan een verruiming van de vrije toewijzingsruimte van 10 naar 15%. Als het parlement hiermee instemt dan willen de corporaties daarvan in 2020 gebruik *kunnen* maken. De corporaties en gemeente werken gezamenlijk beleid uit waarbij de beschikbaarheid voor de andere doelgroepen in acht worden gehouden. Corporaties en gemeente onderkennen dat ook de lage middeninkomens tot de doelgroep gerekend moet worden. Beide zien hier een toenemende behoefte in woonvraag. Daarnaast versterkt deze groep de leefbaarheid in de wijken en complexen. De corporaties, gemeente en huurdersorganisaties maken afspraken over de wenselijkheid en mogelijkheden van differentiatie in wijken. Hierbij is ook aandacht voor wat de gevolgen zijn voor andere doelgroepen.

Meer woningen voor middenhuur en betaalbare koop in de toekomst

De grotere eengezinswoningen kunnen corporaties na ontwikkeling van nieuwbouw van kleine woningen verhuren in middenhuur (650 tot 850 euro) of verkopen (goedkope koop), waarbij behoud van omvang van de bestaande voorraad uitgangspunt is. Dit doen zij alleen op basis van zoektijden in de sociale huursector.

Onderzoeken mogelijkheden stimuleren goedkope koop

De verwachte vraag naar goedkope koop is aanzienlijk. Gezien de huidige markt (stijgende bouwkosten en verkoopprijzen) is het niet eenvoudig goedkope koopwoningen te realiseren. We onderzoeken mogelijkheden om goedkope koopwoningen te stimuleren.

5.3. Monitoring

Onzekerheden op de woningmarkt en economische onzekerheden vragen om een vinger aan de pols en een flexibele adaptieve programmering gericht op te realiseren plannen. We stellen bovenstaande sturingsmaatregelen vast en monitoren de gewenste effecten van bovenstaande sturingsmaatregelen. Over 3 jaar doen we een nieuw woningbehoefteonderzoek. Aan de hand van deze resultaten herijken we maatregelen.

5.4 Financiële consequenties

Bovenstaande maatregelen hebben diverse financiële consequenties.

De woondeal geeft corporaties de mogelijkheid een beroep te doen op een korting op de verhuurdersheffing en geeft daarmee financiële ruimte aan corporaties om tot ontwikkeling te komen. Gemeenten kunnen een beroep doen op een additionele woningbouwimpuls bij complexe gebiedsontwikkelingen waarin betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Het stadsakkoord en de ontwikkellabs hebben vooralsnog geen financiële consequenties. Mocht na uitwerking blijken dat dat wel zo is, dan leggen wij dat aan u voor (zie ook hoofdstuk 6).

Het toepassen van situationeel grondbeleid past binnen de kaders van het bestaande grondbeleid en de huidige begroting en vraagt daarom geen nieuwe financiële besluitvorming.

Financiële consequenties voor eigen grondexploitaties die al zijn vastgesteld:

Er is één eigen grondexploitatie waar actief sturen nog mogelijk is, te weten Schuytgraaf.

In de overige vastgestelde grondexploitaties zijn ofwel al koopcontracten gesloten, ofwel is de opgave 30% sociale huur reeds verwerkt en heeft daarom geen financiële consequenties.

De financiële consequentie voor Schuytgraaf is ca. € 1,5 miljoen². De financiële consequentie wordt veroorzaakt doordat sociale huurwoningen een lagere grondprijs hebben dan marktoningen en tot meer kosten in openbare ruimte leiden (parkeren in openbare ruimte in plaats van op privaat terrein). Bovendien is er door de effecten van parkeren minder uitgeefbare grond. De gevolgen van Schuytgraaf zullen leiden tot een lagere winstverwachting van de GREX Schuytgraaf, maar hebben vooralsnog geen noodzaak tot het treffen van een voorziening.

Financiële consequenties voor toekomstige grondexploitaties

In dit Plan van Aanpak formuleren we een grote ambitie voor de woningbouwontwikkeling. Dat geldt zowel ten aanzien van het versnellen van woningbouw, sociale koop als de realisatie van minimaal 30% sociale huur. Maar ook beleidsdoelen ten aanzien van bomen, vergroening, parkeren, duurzaamheid stellen eisen aan wat en hoe we bouwen. De voorwaarden die we stellen, hebben vanzelfsprekend financiële gevolgen en daarmee effecten op nieuwe grexen. Die zullen als gevolg van deze beleidsmatige wensen een grotere kans hebben dat ze niet sluitend zijn. Aan de andere kant maken de wensen onderdeel uit van beleidsregels die door de raad zijn vastgesteld.

Hoewel we scherp aan de wind zeilen binnen elke grex om te zorgen voor een positief resultaat, willen we ons voorbereiden op de noodzakelijke versnelling van woningbouw en grexen die niet sluitend zijn als gevolg van vastgestelde beleidsdoelen.

Hiervoor zullen we zo snel mogelijk in het eerste kwartaal van het komend jaar met een raadsvoorstel komen waarmee we via een te voeden vereveningsfonds eventuele negatieve grexen bij kunnen

² In de huidige GREX is conform bestemmingsplan financieel rekening gehouden met 28% sociale woningbouw in geheel Schuytgraaf. Over het gerealiseerde programma t/m 2018 is dit percentage gerealiseerd. Een deel van de resterende productie per 1-1-2019 zal omgezet moeten worden van markt woningen naar sociale huurwoningen, om het percentage sociale huur van 28% naar 30% te krijgen. Genoemd bedrag gaat uit van 30% sociale huur over het restant van de te verkopen gronden in Schuytgraaf (per 1-1-2019).

passen. De wijze en omvang van de voeding uit positieve grondexploitaties wordt gezien aan de hand van wat we in de toekomstige te ontwikkelen locaties met bijbehorende grexten nodig hebben.

Uiteraard blijft uitgangspunt dat getracht wordt tot neutrale of positieve grexten te komen.

Actief sturen in grondexploitaties van derden

Opleggen van minimaal 30% sociale huurwoningen over de te realiseren projecten aan derden heeft voor de gemeenten Arnhem geen financiële consequenties. Deze zijn voor de ontwikkelaar. Door helder beleid te voeren zal een ontwikkelaar de grond voor een lager bedrag aan kunnen kopen omdat iedere ontwikkelaar weet dat hij 30% sociale huur moet realiseren.

6. Uitwerking

Borging van en afspraken over woningbouwprogramma en beleid kan plaats vinden in ruimtelijk juridische instrumenten. Het behouden van een betaalbaar woningbouwprogramma en het handhaven daarvan, staat of valt bij het maken van goede afspraken in samenwerking met de diverse partijen in het ontwikkelingsproces. In dit plan van aanpak worden beleidsmaatregelen voorgesteld. Hieronder staan mogelijke instrumentarium die kunnen worden ingezet toegelicht. Uitwerking van dit instrumentarium volgt in 2020.

6.1 Woondeal

Sluiten woondeal regio Arnhem-Nijmegen met BZK
In februari van 2020 sluiten we een woondeal met BZK. Diverse woningmarkt thema's worden hier uitgewerkt. De woondeal is een startpunt van een langjarig samenwerkingstraject om de woningmarktproblematiek gezamenlijk op te lossen.
Planning: ondertekenen woondeal vooralsnog gepland februari 2020

6.2 Ruimtelijk juridische instrumenten

Doelgroepenverordening herijken en opnieuw vaststellen door de raad
Arnhem kent een doelgroepenverordening welke op dit moment op geen enkel gebied van toepassen is verklaard. We herijken de doelgroepenverordening aan de hand van het vastgestelde plan van aanpak.
Planning: 2 ^e kwartaal 2020 vaststellen in raad

Anterieure overeenkomsten
In anterieure overeenkomsten of een uitgifteovereenkomst worden per complex of gebied de afspraken vastgelegd. De anterieure overeenkomst is gekoppeld aan planologische maatregelen. De vast te stellen kaders uit deze nota zijn hierbij de richtlijn.
Opnemen boetebeding voor particuliere ontwikkelaars
Planning: na vaststelling

Planologische maatregelen
Een planologische maatregel bepaalt wat er in de gemeente met de ruimte mag gebeuren. Bij nieuwe locaties nemen we planologische maatregelen daar waar nodig. Bij opname van de bestemming sociale huur is een doelgroepenverordening noodzakelijk.
Planning: continu vanaf vaststellen doelgroepenverordening

Instrumenten om goedkope koop te stimuleren en te behouden
We onderzoeken de modellen en mogelijkheden om goedkope koop te stimuleren en te behouden.
Planning: continu

Buy-to-let
In het 2020 doen we onderzoek naar maatregelen om buy to let tegen te gaan en werken deze uit. Vraagstuk nemen we ook mee in de woondeal.
Planning: tweede kwartaal 2020

6.3 Samenwerking met partners

Stadsakkoord
Met de woondeal als vliegwiel organiseren we in 2020 gesprekken met ontwikkelende partijen (corporaties, ontwikkelaars en gemeente) in Arnhem om samen tot een stadsakkoord te komen. Daarbij stellen we de vraag: wat is er voor nodig om op korte termijn te versnellen in tempo van realisatie. Hierin maken we afspraken over toewijzing aan de doelgroep, huurverhoging en instandhouding van sociale huur/middenhuur en goedkope koop.
Planning: vierde kwartaal 2020
Ontwikkellabs
We pakken iedere kans om per locatie tot versnelling en mogelijk intensivering te komen. In ontwikkellabs pakken we met de ontwikkelende partijen van een locatie de kansen en mogelijkheden aan, ruimen obstakels op en komen tot creatieve afspraken om tot tempoversnelling en ontwikkeling te komen.
Planning: per direct en continu
Prestatieafspraken met corporaties
We maken prestatieafspraken met corporaties over de thema's betaalbaar, beschikbaar, duurzaam, leefbaar en levensloopgeschikte woningen.
Planning: vierde kwartaal 2020

6.4 Afstemming met de regio

Regionale woningmarkt met regionale afspraken
Verhuisbewegingen stoppen niet bij de gemeentegrens. Er zijn naast subregionale, regionale en bovenregionale verhuisbewegingen. Daarnaast kent de regio verschillende woonmilieus met hun eigen functie en kwaliteit. Sommige woonmilieus zijn juist in trek bij vestigers terwijl andere woonmilieus juist betekenis hebben voor lokale gemeenschappen. Naast tempoversnelling die in de subregionale woonagenda's is opgenomen vraagt dit om regionale afstemming en afspraken op kwaliteit.
Planning: in het eerste half jaar van 2020 maken we regionale afspraken over versnelling en woonkwaliteit. We monitoren continu.

Bijlage 2: Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Arnhem

Woningen - Gemeente	1-1-2011	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2014	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019
woningvoorraad totaal	68090	69900	70550	71110	71960	72710	73640	74420	75630
Ontwikkeling ten opzicht van vorig jaar		1810	650	560	850	750	930	780	1210
woningen koop	28790	29560	30940	30860	31440	31540	31690	31920	31990
woningen corporatie bezit	25980	26040	26300	26880	27600	27460	26320	26440	26470
woningen overige verhuur	12060	12220	11680	12180	11860	12380	14570	15120	16420
woningen onbekend	1250	2070	1630	1200	1070	1330	1070	940	740