

# Woonagenda subregio Arnhem e.o.

2021 t/m 2023

31 maart 2021



# 1. Inleiding

In de subregio Arnhem e.o. werken de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal op een praktische manier samen aan het thema wonen. Dat doen we op basis van vraagstukken die lokaal spelen en vraagstukken die bovenlokaal belangrijk zijn. Maar uiteraard doen we dat ook met het oog op afspraken met de provincie over afstemming van woningbouwplannen. Samen zoeken we meerwaarde op bovengemeentelijk niveau en informeren en inspireren we elkaar op thema's die er toe doen.

## 1.2 Regio in beweging

We starten niet vanuit een nulpunt. Er is veel in beweging op de woningmarkt en in onze regio. En we hebben best wat voor elkaar gekregen in samenwerking met elkaar. Een kort overzicht:

- In 2018 hebben we een regionale **Woonagenda** voor de subregio Arnhem e.o. opgesteld. Focus in die agenda lag op: betaalbaar, passend en goed, duurzaamheid en wonen-zorg, en 'verschil maken';
- We hebben op regionaal niveau een **woningmarktonderzoek** uitgevoerd en een **monitor** gemaakt. We hebben hiermee richting voor de toekomst én een achteruitkijkspiegel om de juiste keuzes te maken;
- De provincie Gelderland heeft een **Actieplan Wonen** opgesteld. Met betrekking tot de (sub)regionale agenda's stelt het Actieplan van de provincie dat het een belangrijk instrument blijft. Elke 3 jaar moet een actualisatie plaatsvinden.

Daarnaast vormen de Groene Metropoolregio en de Woondeal Arnhem-Nijmegen belangrijke kaders.

### Groene Metropoolregio: visie en agenda

- **Verbonden** regio: snel, comfortabel, veilig, schoon en betrouwbaar
- **Productieve** regio: structuurversterking en innovatiekracht
- **Circulaire** regio: circulaire topregio met internationale zichtbaarheid
- **Groene** groeiregio: regie op groei, balans tussen stedelijke ontwikkeling en ontspannen leefkwaliteit
- **Ontspannen** regio: groei in balans met goede leefkwaliteit en aantrekkelijkheid

### Woondeal

#### De gezamenlijke ambitie

- functioneren van de woningmarkt in de regio structureel verbeteren
- woningbouwproductie op niveau brengen, met oog voor circulariteit en duurzaamheid
- leefbaarheid verbeteren

#### De thema's

- Woningbouwopgave en versnelling
- Betaalbaarheid
- Groen en circulair
- Leefbaarheid
- Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
- Specifieke doelgroepen en overige thema's

Relevant is daarnaast nog dat gewerkt wordt aan een **regionale Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley**: een ruimtelijke kader voor de langere termijn (2040). En voor een goede uitvoering van de mooie voornemens wordt met ingang van het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2021 gewerkt volgens nieuwe principes van de versterkte regionale samenwerking.

## 1.3 Wat zien we in de subregio?

Wellicht belangrijker dan deze beleidsmatige context is wat er in de woningmarkt aan de hand is. Economie en woningmarkt hebben een stevig herstel doorgemaakt na de economische crisis van begin jaren 10. Betaalbaarheid staat voor veel mensen onder druk, schaarste is hard toegenomen. En de bouwproductie is vooralsnog niet groot genoeg om hierin verbetering aan te brengen. In het woningmarktonderzoek komt een aantal knelpunten naar voren dat aandacht vraagt in (sub)regionaal en lokaal woonbeleid.

In 2020 zijn we overvallen door een wereldwijde pandemie. Vooralsnog lijkt het effect op de woningmarkt nog beperkt: prijzen op de koopmarkt blijven stijgen, woningtekort blijft groot. Maar gevreesd wordt dat de consequenties voor de tweedeling in de samenleving groot zullen zijn (toename werkloosheid,

betalingsproblemen, sociale problematiek en woonoverlast in wijken en ‘achter de voordeur’). En mogelijk heeft de pandemie impact op de woonwensen van mensen. De toekomst is vooralsnog onzeker.

### 1.3 Deze agenda: bod op de Woondeal, praktisch, flexibele koers, niet dubbel werk doen

De drukte en dynamiek in samenleving én de samenwerking op het gebied van het wonen in de regio is daarmee helder. Hoe kunnen we de subregionale Woonagenda dan plaatsen in deze dynamiek, zonder de complexiteit nog verder te vergroten? Een aantal principes staat centraal in onze subregionale samenwerking:

- we steken de agenda praktisch in, kort maar krachtig;
- we bouwen voort op de kracht van de subregionale samenwerking: dicht op de dagelijkse praktijk op lokaal niveau, elkaar informeren en inspireren, taken verdelen waar mogelijk en woningbouwontwikkelingen met elkaar afstemmen;
- lokaal wat lokaal kan, subregionaal wanneer toegevoegde waarde biedt;
- samen zorgen we er voor dat we geen dubbel werk doen.

Met deze woonagenda geven we verdere invulling aan de Groene Metropoolregio en de Woondeal. Daar zijn immers de belangrijkste opgaven en richtingen benoemd. Wij brengen de voornemens een stap verder door waar mogelijk concreet aan te geven waar en hoe we die verder brengen (welke gemeente draagt wát bij aan de voornemens uit de Woondeal?).





De agenda is niet in beton gegoten. Ontwikkelingen zijn immers niet altijd goed te voorzien. Tussentijds blijven we ontwikkelingen volgen en toetsen we of we goed genoeg aansluiten bij opgaven en knelpunten die we lokaal tegenkomen. Het woningmarktonderzoek en de monitor zijn daarbij belangrijke ijkpunten.

### 1.4 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 beschrijven we de subregionale opgaven, de bijdragen die wij in de subregio Arnhem e.o. leveren aan de Groene Metropoolregio en de Woondeal. Per thema maken we duidelijk wat we gaan doen;
- In hoofdstuk 3 gaan we in op de vraag hoe we het gaan doen (een beknopt uitvoeringsprogramma);
- In de bijlage gaan we kort in op de woningbehoefte en opgaven voor het wonen (op basis van het woningbehoefteonderzoek).

## 2. De subregionale opgaven

Wij zien voor de komende jaren de volgende opgaven op het gebied van het wonen in de subregio Arnhem e.o.. Deze thematiek sluit aan bij de opgaven uit de Woondeal en geven invulling aan de ontspannen, groene en circulaire regio:

	Thema's	Opgaven
	Sneller	Kwantitatieve opgave Adaptief programmeren Afstemming initiatieven
	Betaalbaar	Betaalbaarheid in huur en koop  Betaalbare verduurzaming
	Toekomstbestendige voorraad	Flexibiliteit Groen en circulair Leefbaarheid, jaren 60/70 wijken
	Focus op doelgroepen	Arbeidsmigranten Woonwagenbewoners Wonen-zorg

### 2.1 Sneller



#### Onze aanpak: wat gaan we doen

In onze aanpak sluiten we aan bij de kaders uit de Woondeal en formuleren wij onze bijdrage daaraan:

- harde plannen realiseren
- zachte plannen hard maken
- versnellen
- adaptief programmeren
- monitoring

#### 1. Kwantitatieve opgave

De huishoudensgroei tot 2030 conform tabel 1 is richtsnoer voor de woningbouwontwikkeling in onze subregio. Vanzelfsprekend landt een groot deel van de opgave in stad Arnhem, maar ook Lingewaard en Overbetuwe kennen een relatief forse opgave.

**Tabel 1. Huishoudensgroei tot 2030 in subregio en gemeenten**

	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Totaal 2019-2030
<b>subregio Arnhem</b>	<b>1.150</b>	<b>7.830</b>	<b>3.530</b>	<b>12.510</b>
Arnhem		4.500	2.370	<b>6.870</b>
Lingewaard		1.130	430	<b>1.560</b>
Overbetuwe		1.400	410	<b>1.810</b>
Renkum		420	130	<b>550</b>
Rheden		340	150	<b>490</b>
Rozendaal		40	40	<b>80</b>

Bron: Woningmarktonderzoek 2019, Companen

*Zacht hard maken, projecten in beeld voor versnelling*

Veel van de plancapaciteit is nog 'zacht'. Daarnaast is de totale plancapaciteit onvoldoende als we rekening houden met reguliere planuitval c.q. -vertraging. Op korte termijn zetten we in op het versneld benutten van de beschikbare planologische capaciteit. Iedere gemeente van de subregio Arnhem zet zich daarvoor in. Dat doen we in eerste instantie door locaties die nu nog 'zacht' en 'potentieel' zijn juridisch 'hard' te maken. In een aantal grotere projecten in de subregio Arnhem achten wij een versnelling mogelijk (zie schema).

Arnhem	Rheden	Overbetuwe	Lingewaard	Renkum
Stadsblokken - Meinerswijk	Velp-Zuid	De Pas (Elst)	Driegaarden	De HES
Centrum - Oost Arnhem	Rhederhof Rheden (Snelle 100)	Driel Zuid Oost	Vleumingen	Doorwerth - Centrum
Spoorknoop - Oost Arnhem	Bloemershof			
Arnhem - West	Imboslaan			
Presikhaaf III				
Malburgen - West				
Elderveld/Kronenburg-Vredenburg				

In de subregio houden we de voortgang in de gaten en delen we ervaringen. Doel is om de planvoorraad in 2021 op peil te hebben (130% van de te halen productie). In het tweede kwartaal van 2021 maken we op basis van de dan geactualiseerde monitor de stand van zaken op en trekken we conclusies voor eventuele vervolgstappen. Duidelijk is dat meer nodig is om de versnelling te realiseren (waaronder in ieder geval menskracht). Per locatie brengen we in beeld wat er nodig is om te versnellen. Dat agenderen we in de subregio en bij de provincie. Het thema staat verder prominent op de agenda van de versnellingstafel van de Woondeal. Wij volgen dat nauwlettend.

*Middellange termijn: aanvullende bouwlocaties nodig*

Daarnaast zijn op middellange termijn aanvullende nieuwbouwlocaties nodig. We zetten daarbij in op het benutten van kansen op inbreidings- en transformatielocaties. Daarbij maken we gebruik van het provinciale programma SteenGoed Benutten. Daarnaast agenderen we uitbreidingslocaties, als inbreiding onvoldoende soelaas biedt voor voldoende en snelle nieuwbouw. Op dit moment wordt ook gewerkt aan een verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Deze richt zich op de *middellange en lange termijn*. In deze strategie worden ontwikkelprincipes voor nieuwe locaties in beeld gebracht: spelregels en kaders (dus nog

geen concrete locaties). We volgen de voortgang en leveren per gemeente input. Resultaten (ook tussentijds) bespreken we op subregionaal niveau en we beoordelen het in het kader van deze Woonagenda. Waar het aan de orde is, vormen keuzes input voor de lokale Omgevingsvisies.

Knelpunt is de beperkte ambtelijke capaciteit. In de Woondeal hebben Rijk en provincie aangeboden aanvullende expertise en waar mogelijk ambtelijke capaciteit ter beschikking te stellen om de regio te ondersteunen. Ook uitwisseling van ambtelijke capaciteit tussen gemeenten behoort tot de mogelijkheden. De gemeenten van de subregio Arnhem benaderen de provincie/Rijk actief als aanvullende ambtelijke capaciteit nodig is. Dit doen we op basis van cofinanciering, waarbij de subregionale gemeenten ook zoeken naar mogelijkheden die zij zelf hebben. Samen houden we in de gaten of bestaande regelingen voldoende soelaas bieden en tot resultaat leiden.

Wat gaan we doen	Wie is eigenaar
Stand van zaken planvoorraad in beeld brengen, op basis van monitor	Procesregisseur
Inventarisatie versnellingslocaties: wat is nodig om echt te versnellen?	Procesregisseur trekt
Aansluiten bij tempotafel versnelling (inclusief terugkoppeling in subregio)	Overbetuwe, Renkum en Arnhem
Input leveren en kritisch volgen verstedelijkingsstrategie	Iedere gemeente voor zich
Agenderen verstedelijkingsstrategie in subregionaal overleg	Procesregisseur

## 2. Adaptief programmeren

Conform Woondeal zien wij de werkwijze van adaptief programmeren als instrument om te borgen dat er steeds voldoende potentiële bouwplannen klaarliggen om vertraging en uitval zoveel mogelijk te beperken. Voor de gewenste continue bouwproductie op de lange termijn is het nodig tijdig zicht te hebben op de toekomstige potentiële locaties. Daarom zorgen we in de subregio voor een totale planvoorraad tot en met 2030. Daarbij houden we rekening met planuitval (planvoorraad richten op 130% van de woningbehoefte). Deze bestaat uit zowel voldoende "harde" plannen als voldoende zachte plannen waarvoor de planvorming nog plaatsvindt.

We zetten onze werkwijze die we sinds de vorige Woonagenda hebben georganiseerd voort. Zoals eerder met elkaar besloten, is een goede sturing op projecten (voortgang, kwantitatief en kwalitatief programma) de verantwoordelijkheid van gemeenten. Gemeenten gebruiken hiervoor onder andere de Handreiking Voorzienbare Bouwplicht (indien van toegevoegde waarde). We delen ervaringen en goede voorbeelden. Daarnaast spreken we af dat we 2 keer per jaar de stand van zaken van de voortgang van de bouwproductie en werking van de sturing op programmering opmaken en evalueren. Waar nodig schakelen we provincie of Rijk in voor ondersteuning bij adaptief programmeren (bijvoorbeeld voor contractvorming).

Wat gaan we doen	Wie is eigenaar
Werkwijze voortzetten	Iedere gemeente
Optimale sturing op bouwprogramma's	Iedere gemeente
2 x per jaar stand van zaken en voortgang toetsen (op basis van monitor en planmonitor provincie Gelderland)	Procesregisseur

## 3. Afstemming initiatieven

De bovengemeentelijke afstemming van woningbouwinitiatieven is een belangrijke stap in het kader van de planbeoordeling door de provincie. We zetten onze werkwijze met betrekking tot afstemming van initiatieven door in aangepaste vorm:

- Plannen zijn in principe akkoord als ze voldoen aan kwaliteitscriteria uit de subregionale Woonagenda (zie kader hieronder). We zien het als een verantwoordelijkheid van de gemeenten om deze criteria op basis van lokaal maatwerk uit te werken en toe te passen;
- Plannen waar sprake is van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied worden altijd in ambtelijk en bestuurlijk overleg afgestemd;
- 2x per jaar delen we met elkaar het overzicht van nieuwe plannen en de voortgang van de bouwproductie kwantitatief en kwalitatief, mede op basis van de monitor: liggen we kwantitatief op koers, spelen we voldoende in op de kwalitatieve woningbehoefte?

### Kwaliteitscriteria nieuwe bouwplannen

- Behoeft (inspelen op mismatch Woningmarktonderzoek, juiste woning op de juiste plek)
- Betaalbaarheid, minimaal 50% van nieuwe initiatieven
- Ambities duurzaamheid, levensloopbestendigheid
- Nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus
- Bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
- Inbreiding voor uitbreiding, tenzij ...
- Circulaire leefomgeving, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen
- Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen

### Wat gaan we doen

Werkwijze afstemming in aangepaste vorm voortzetten  
2 x per jaar stand van zaken en voortgang toetsen (op basis van monitor en planmonitor provincie Gelderland)

### Wie is eigenaar

Iedere gemeente  
Procesregisseur

## 2.2 Betaalbaar



### Onze aanpak

In onze aanpak sluiten we aan bij de kaders uit de Woondeal en formuleren wij onze bijdrage daaraan:

- 50% van de zachte plannen worden gerealiseerd in de betaalbare categorie, iedere gemeente neemt eigen verantwoordelijkheid;
- betaalbare verduurzaming;
- kwalitatieve mismatch (doorstroming ouderen, kleine huishoudens, inclusieve wijken).

### 1. Betaalbaarheid in huur en koop

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. De sociale huur is goed te borgen in afspraken met de woningcorporaties. Maar voor middenhuur en goedkope/middeldure koop is dit lastiger. Bij realisatie lopen gemeenten aan tegen de gestegen marktprijzen en ontwikkelaars die aangeven geen goedkope woningen meer te kunnen realiseren. Toevoegingen in deze segmenten vragen creativiteit in te realiseren producten en aanvullende instrumenten.

Belangrijk is inspanningen te richten op borgen dat de woningen gebouwd worden, betaalbaar zijn, bij de juiste doelgroep terecht komen én op termijn voor hen beschikbaar blijven. De gemeenten van de subregio Arnhem e.o. zetten daarvoor verschillende instrumenten in, waaronder bijvoorbeeld:

- borgen van een goed programma door vroegtijdig wensen en eisen duidelijk te maken en te communiceren met initiatiefnemers. Op basis daarvan anterieure- c.q. ontwikkelovereenkomsten sluiten;
- publiekrechtelijk instrumentarium: doelgroepenverordening en bestemmingsplannen;
- kleinere woningen met passende prijs/kwaliteitverhouding (bijvoorbeeld kleine eengezinswoningen, tiny- of skinny-houses);
- verkoop van sociale huurwoningen in deze segmenten;
- meer ruimte in sociale huur bieden aan mensen die in de goedkope koop onvoldoende aan een passende woning kunnen komen (prestatieafspraken met corporaties of afspraken met bouwers);
- grondbeleid, erfpacht, terugkoopregelingen, anti-speculatiebedingen etc.;
- tijdelijke woonvormen.

### Borging van het woonprogramma 4 cruciale opgaven



borg dat ze gebouwd worden



borg dat ze betaalbaar zijn



borg dat ze bij juiste doelgroep terecht komen



borg dat ze beschikbaar blijven voor doelgroep

In de subregio Arnhem gaan we uit van bouwen conform de lokale behoefte uit het woningmarktonderzoek. Hierbij houden we rekening met eventuele tegenvallende welvaartsscenario's, de mismatch in de sociale voorraad en de huidige grote druk op de sociale huursector. We hebben eveneens aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, die niet allen in het woonbehoefte-onderzoek zijn meegenomen. Wel houden we de opgave voor sociale huur in overleg met de corporaties opnieuw tegen het licht: is de opgave uit het woningmarktonderzoek nog steeds voldoende, of is de druk als gevolg van de Coronacrisis inmiddels een stuk hoger?

Iedere gemeente in de regio draagt naar behoefte bij aan de opgave voor de realisatie van sociale huurwoningen in de periode tot 2030. Daarnaast vraagt realisatie van middeldure huur en goedkope/betaalbare koop specifieke aandacht. Doel is om per gemeente minimaal 50% van de nieuwbouw van nieuwe plannen te realiseren in de betaalbare categorie (conform Woondeal)<sup>1</sup>. Daarbij is het ook van belang om aan te sturen op een goede differentiatie van nieuwbouw koop onder de NHG-grens (dus indien mogelijk ook sociale koop en bijvoorbeeld rond 2,5 ton). Onze gemeenten hebben vooralsnog de volgende inzet. Op subregionaal niveau toetsen we de plannen op deze doelstelling en monitoren we de voortgang hiervan.

Arnhem	Rheden	Overbetuwe*	Lingewaard	Renkum
Minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit in de sociale huur (differentiatie tussen wijken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformatie: +100 woningen in draagkrachtige wijken, -100 woningen in kwetsbare wijken</li> <li>• voornemen om 70% van het bouwprogramma in betaalbaar te realiseren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• +300 nieuwe sociale huurwoningen</li> <li>• 300 sociale huur voor compensatie transformatie, verkoop e.d.</li> <li>• +150 middenhuur</li> <li>• +700 koop tot NHG-grens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• +250 sociale huurwoningen</li> <li>• totale opgave ruim 480 (inclusief vervanging sloop/verkoop)</li> <li>• circa 100 middeldure huur</li> <li>• 250-300 goedkope koop tot € 230.000</li> <li>• +150-200 tussen € 230.000 en NHG-grens</li> </ul>	+ 70 sociale huur woningen

\* onder voorbehoud nieuwe Woonagenda

We verkennen de rol die woningcorporaties en/of marktpartijen kunnen spelen bij een aantal van bovengenoemde instrumenten. Daarnaast vragen wij van de provincie snelle ontwikkeling van ondersteunende instrumenten, zoals subsidieregeling betaalbare woningen, doorstroomregeling sociale huur, verkenning naar KoopGarantfonds en Starterslening (medefinanciering door de provincie). In de subregio maken we hierover nadere afspraken.

Aanvullend zetten de gemeenten Arnhem en Lingewaard doorstroommakelaars in. Vanuit de onze subregio sluit de gemeente Lingewaard aan bij de uitwerking van actie 10 uit het Actieplan Wonen van de provincie (uitwerking doorstroommakelaar). Ervaringen hiermee worden in de subregio gedeeld. De overige regiogemeenten overwegen ook met doorstroommakelaars te werken.

Wat gaan we doen	Wie is eigenaar
50% van plannen in betaalbare categorie	Iedere gemeente
Set afspraken over inzet instrumenten opstellen	Procesregisseur
Ervaringen delen over doorstroommakelaar	Gemeenten Arnhem en Lingewaard
Aansluiten bij actie doorstroommakelaar provincie	Gemeente Lingewaard
Beknopte update analyse druk op sociale huursector	Procesregisseur
Discussie met corporaties/marktpartijen over toekomst sociale huur en instrumentarium (op basis van update analyse)	Procesregisseur i.s.m. gemeente Arnhem
Aansluiten bij tempotafel betaalbaarheid/conceptueel bouwen	Gemeente Renkum en/of Rheden

<sup>1</sup> De provincie Gelderland hanteert in haar Actieplan Wonen 2020-2025 afwijkende prijsgrenzen voor de betaalbare categorie.



## 2.3 Toekomstbestendige voorraad



### Onze aanpak

In onze aanpak sluiten we aan bij de kaders uit de Woondeal en formuleren wij onze bijdrage daaraan:

- Sterke, toekomstgerichte, gedifferentieerde wijken
- Jaren 60-70-wijken: oplossen mismatch in combi met energietransitie en klimaatadaptatie
- Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
- Vormgeven circulaire leefomgeving
- Natuurinclusief bouwen
- Klimaatadaptief bouwen
- Betaalbare verduurzaming

### 1. Betaalbare verduurzaming

Gemeenten in de subregio zijn volop aan de slag met de energietransitie. Alle gemeenten hebben zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Zoals de Woondeal stelt, is over de haalbaarheid en betaalbaarheid van de energietransitie veel te doen en nog veel onduidelijk. Uitgangspunt is, dat het verduurzamen van de woningvoorraad moet leiden tot betaalbare woningen en niet mag leiden tot hogere woonlasten. Iedere gemeente is bezig met een Transitievisie Warmte. Extra aandacht daarbij verdient het tegengaan van energiearmoede. Rijk, provincie en regio bespreken aan de hand van dit inzicht welke gerichte ondersteuning nodig is. We delen ervaringen die gemeenten opdoen met verduurzaming van de woningvoorraad.

Zo gaat Vivare in de **gemeente Rheden** aan de slag met het verduurzamen van honderden woningen. Woningen die voorlopig niet worden verduurzaamd, krijgen zonnepanelen. Door particulieren wordt flink gebruikt gemaakt van de duurzaamheidslening, waardoor zij hun woningen kunnen verduurzamen. In de wijk Stenfert maakt verduurzaming onderdeel van een integrale wijkaanpak (fysiek en sociaal).

De **gemeente Lingewaard** heeft haar Warmtevisie begin 2021 vastgesteld. In de wijk Zilverkamp werken partijen samen in de projectgroep Wijk van de Toekomst (werkgroep duurzaam Zilverkamp, gemeente Lingewaard, platform Zilverkamp, woningbouwcorporatie Waardwonen, netbeheerder Alliander, Waterschap Rivierenland en energiecoöperatie Lingewaard Energie). Lingewaard heeft 4,2 miljoen euro van het Rijk ontvangen. Hiermee wil de gemeente 600 tot 700 woningen in de Zilverkamp van het gas af krijgen door het maken van een duurzaam warmtenet. Daarmee blijft Zilverkamp een mooi voorbeeld en proeftuin voor ontwikkelingen elders in de subregio.

In de **gemeente Overbetuwe** is de Warmtevisie ook al vastgesteld. Deze is gezamenlijk met o.a. corporaties tot stand gekomen en de corporaties hebben zich hieraan gecommitteerd. Bepaald is welke gebieden binnen de gemeente kansrijk lijken om de eerste stappen in te zetten, wat die stappen kunnen zijn en wat er voor nodig is om ze te zetten. Er zijn nog geen keuzes gemaakt voor de overgang naar aardgasvrij. Een kwartiermaker gaat het proces nader vormgeven (wijze van samenwerking, rolverdeling, intentieovereenkomst/ startdocument).

De **gemeente Arnhem** experimenteert met het combineren van de energieopgave in de wijken met de aanpak van de sociaaleconomische opgave. De Arnhemse aanpak kenmerkt zich door het nadrukkelijk betrekken van hun bewoners bij de opgave. Verduurzaming maakt integraal onderdeel uit van de aanpak van Arnhem-Oost (Samenwerkingstafel Woondeal, zie ook hieronder bij punt 4).

De **gemeente Renkum** is momenteel bezig met het opstellen van haar Transitie Visie Warmte. Daarnaast heeft zij in Heveadorp een Wijk van de Toekomst, die op het moment de voorkeursalternatieven voor aardgas aan het bekijken is. Vanuit het dorp zelf is het initiatief genomen om te onderzoeken wat de mogelijkheden hiervoor zijn. Bewonersinitiatieven zijn er ook in een vijftal wijken, verspreid over de gemeente, waar buurtbewoners elkaar enthousiasmeren over het verduurzamen van hun huizen. En er is een Toekomstbestendig Wonen Lening die particuliere woningeigenaren helpt in het financieren van de verduurzaming van hun woning.

Wat gaan we doen	Wie is eigenaar
Gemeenten maken uiterlijk 2021 Transitievisies Warmte	Iedere gemeente
Gemeenten maken vervolgens wijkuitvoeringsplannen	Iedere gemeente
Themasessie goede voorbeelden wijkaanpak	Gemeente Arnhem
Ervaringen delen	Iedere gemeente

## 2. Flexibiliteit

Flexibiliteit in de woningbouwprogrammering is van belang om goed in te blijven spelen op de behoeften. Maar flexibiliteit kan zich ook uiten in flexibele of tijdelijke woonvormen. Deze woningen (nieuwbouw of transformatie van bestaand vastgoed) kunnen een belangrijke rol spelen bij het verminderen van de krapte op de woningmarkt op korte termijn. We verkennen samen met de provincie op welke locaties flexibele woonvormen in de subregio gerealiseerd kunnen worden. Tevens maken we gebruik van het door de provincie in te richten digitale platform met relevante informatie.

De **gemeente Rheden** levert haar bijdrage door kleinschalig in te zetten op het toevoegen van tijdelijke tiny houses. Hiervoor wordt nog een tijdelijke locatie gezocht.

Ook de **gemeente Lingewaard** experimenteert met tijdelijke woningbouw. Op dit moment is een locatie met 8 tijdelijke woningen in beeld. Naar andere locaties wordt nog gezocht, maar de gemeente constateert dat het een lastige opgave blijft.

De **gemeente Renkum** is met verschillende partijen in gesprek om een project met tiny houses van de grond te krijgen. Er is een locatie in beeld waar zo'n 10 tijdelijke huizen toegevoegd kunnen worden. Ondanks de wens blijft locatie een lastig vraagstuk rondom alternatieve woonvormen.

De **gemeente Overbetuwe** heeft in 2019 samen met Vivare 20 tijdelijke woningen in Elst gerealiseerd. Dit project wordt eind 2020 geëvalueerd, resultaten worden vertaald in de nieuwe Woonagenda Overbetuwe. In de raad is een motie aangenomen om een locatiestudie uit te voeren voor flexwonen. De gemeente Overbetuwe pakt dit op regionaal niveau op in het kader van de Woondeal.

**Gemeente Arnhem** past een subsidieregeling flexwonen toe in Presikhaaf.

Wat gaan we doen	Wie is eigenaar
Verkenning locaties, mogelijk in samenwerking met provincie	Gemeenten Lingewaard en Overbetuwe
Ervaringen delen	Iedere gemeente, accent bij voornoemde gemeenten
Agenderen voor Ambtelijk en Bestuurlijk Overleg subregio Arnhem e.o.	Procesregisseur

## 3. Groen en circulair

In 2018 werd de regio uitgeroepen tot de beste circulaire regio van Nederland. "De regio Arnhem-Nijmegen is een échte voorloper op het gebied van de circulaire economie. Verduurzaming lijkt de regio in het DNA te zitten", oordeelde de jury. Deze positie brengt de verantwoordelijkheid met zich mee om dit thema als leidend motief voor de woningbouwopgave te hanteren. Het behouden en versterken van het groene profiel vertaalt zich in de Woondeal in stevige ambities op het gebied van circulariteit en duurzaamheid. Eén van de afspraken is, dat partijen zich inspannen om in nieuwe woningbouwplannen minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio Arnhem Nijmegen minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving.

De thema's groen en circulair staan nog in de kinderschoenen. In de komende jaren zal beleid en uitvoering moeten intensiveren. De gemeenten van de subregio werken het thema uit in de (actualisatie van) lokale woonvisies. Daarbij wordt ook klimaatadaptatie en voorkomen van hittestress meegenomen. Daarnaast besteden gemeenten van de subregio op projectniveau aandacht aan groen, circulair en klimaatadaptatie: kaders en uitgangspunten richting initiatiefnemers. Dit is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Hoe dat gaat gebeuren en hoe ver we daar in gaan zal zich in de komende tijd uitkristalliseren. We zien dit in eerste instantie als een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Daarbij gaat ook aandacht uit naar het risico van stapeling van eisen op verschillende vlakken, dat haalbaarheid en snelle realisering van projecten in de weg kan staan. We

delen ervaringen met elkaar, toetsen de voortgang en volgen ervaringen in het kader van de Woondeal nauwlettend (werkgroep).

Wat gaan we doen	Wie is eigenaar
Ervaringen delen (1x per jaar agendapunt AO en BO)	Iedere gemeente
Deelname aan tempotafel Circulair bouwen	Gemeente Overbetuwe
Agenderen voor AO en BO	Procesregisseur

#### 4. Leefbaarheid, jaren 50/60/70 wijken

De wijken uit de jaren '50, '60 en '70 zijn de aandachtswijken voor de toekomst in onze subregio. In het Woningmarktonderzoek is een globale risicoanalyse gemaakt. En in de Woondeal worden specifieke afspraken in het kader van *Stadsvernieuwing 3.0* gemaakt voor **Arnhem Oost**, als onderdeel van kernafpraak 4 (leefbaarheid). *Stadsvernieuwing 3.0* gaat over wijken met een stapeling van sociaal-maatschappelijke problematiek, waar een integrale brede stadsvernieuwingaanpak nodig is om het perspectief van deze gebieden te veranderen. Daarbij moet ook uitdrukkelijk de verbinding gemaakt worden met de verduurzamingsopgave.

Vanzelfsprekend is de omvang van de problematiek in Arnhem Oost niet vergelijkbaar met andere wijken in de regio. Maar toch zijn er lessen te trekken uit analyses en aanpak, net zoals we afgelopen jaar hebben geproefd van de aanpak in Zilverkamp in de gemeente Lingewaard. We spreken af dat we Arnhem Oost zien als een leerproject voor eventuele aanpak elders. Daarbij maken we gebruik van instrumentarium van bijvoorbeeld de provincie met betrekking tot toekomstbestendige wijken en dorpen (Wijk van de Toekomst, programma's Leefbaarheid en Steengoed Benutten).

In de **gemeente Rheden** wordt de wijk Stenfert (jaren 50/60/70) in Dieren integraal aangepakt. De fysieke aanpak (renovatie, verduurzaming, meer differentiatie) gaat samen met de sociale aanpak: sociale cohesie, veiligheid, schuldenproblematiek, overlast.

In de **gemeente Lingewaard** wordt naast Zilverkamp ingezet op vernieuwing van de wijk Klappenburg in Bemmel (sloop, nieuwbouw, renovatie) en de Staatsliedenbuurt in Gendt (92 sloop, 100-120 nieuwbouw). Het betreft projecten van corporaties, waarbij de gemeente nauw betrokken is.

Wat gaan we doen	Wie is eigenaar
Periodiek kennisdelen, wijkexcursie organiseren	Gemeenten Arnhem, Rheden, Lingewaard en Renkum
Agenderen voor AO en BO	Procesregisseur

## 2.4 Focus op doelgroepen



### Onze aanpak

In onze aanpak sluiten we aan bij de kaders uit de Woondeal en formuleren wij onze bijdrage daaraan:

- Verkenning huisvesting kwetsbare doelgroepen (spoedzoekers, uitstroom MO/BW)
- Dak- en thuislozen aandacht in Arnhem en Nijmegen
- Verder aandacht en afspraken over: ouderen/wonen-zorg, arbeidsmigranten, woonwagewoners, studenten/jongeren

#### 1. Arbeidsmigranten: op regionaalniveau

Huisvesting van arbeidsmigranten vraagt steeds meer aandacht. Zo vinden in **Arnhem** voorbereidingen plaats om te komen tot passende huisvesting van arbeidsmigranten. Ook de **gemeente Rheden** heeft onlangs een visie opgesteld die ingaat op de huisvesting van arbeidsmigranten. En de **gemeente Overbetuwe** heeft onlangs een onderzoek uitgevoerd, de verdere aanpak wordt nu voorbereid. De **gemeente Lingewaard** is gestart met het

opstellen van lokaal beleid, zij brengt dat in in de regio. De **gemeente Renkum** is onderdeel van het regionale overleg over arbeidsmigranten, en zal kijken wat er lokaal nodig is.

Dit thema wordt regionaal opgepakt in een aparte werkgroep (onderdeel Woondeal). Inmiddels is een procesregisseur bij de provincie aangesteld. Deze is op dit moment bezig met de verkenning om te komen tot beleid op regionaal niveau. We delen relevante informatie, kennis en ervaringen en haken aan bij de actie op regionaal niveau. In de subregio koppelen we dit naar elkaar terug en zetten we indien nodig vervolgstappen.

Wat gaan we doen	Wie is eigenaar
Informatie, kennis en ervaringen delen	Gemeenten Arnhem, Rheden en Overbetuwe
Deelnemen aan tempotafel arbeidsmigranten regio, terugkoppelen in subregio	Renkum, Lingewaard, Rheden, Arnhem, Overbetuwe

## 2. Woonwagengewoners: op regionaal niveau

Het Rijk heeft een kader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Daarin staat dat gemeenten het beleid voor woonwagens en standplaatsen vaststelt als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Het beleid moet voldoende rekening houden met en ruimte geven voor het woonwageningen van woonwagengewoners. Dit thema wordt regionaal opgepakt in een aparte werkgroep (onderdeel Woondeal). Verder ligt de primaire verantwoordelijkheid bij de gemeenten. Het Rijk ondersteunt de partijen via het programma bij Platform 31 zowel met de ontwikkeling van het beleid, zoals het in beeld brengen van de behoefte, alsook bij de implementatie ervan door middel van een kennis- en leerprogramma voor gemeenten. In de subregio beperken we ons tot het delen van kennis en ervaringen rond huisvesting van woonwagengewoners.

Wat gaan we doen	Wie is eigenaar
Iedere gemeente inventariseert vraag en aanbod. Op basis daarvan stemmen we af op subregionaal niveau	Iedere gemeente, procesregisseur stuurt aan

## 3. Wonen en zorg

In de Woondeal wordt aandacht besteed aan de vergrijzing en ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg. Daarbij gaat het om huisvesting voor ouderen, dementerenden, diverse groepen met een beperking (handicap) en bijvoorbeeld cliënten in de geestelijke gezondheidszorg (beschermd wonen). Met de Woondeal spannen partijen zich in om beter inzicht te krijgen in deze doelgroep, haar woonwensen en voldoende passende woonruimte. Hiervoor is in de Woondeal een aantal afspraken gemaakt:

- Aansluitend op de doelstellingen van de Taskforce Wonen en Zorg, brengen gemeenten in 2020 de opgaven op het gebied van ouderenhuisvesting in beeld. Vanaf 2021 zijn hierover prestatieafspraken gesloten met woningcorporaties en zorgaanbieders.
- Voor ouderen, en breder, mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte, zetten partijen in op voldoende geschikte woningen en voorzieningen zodat mensen die dat willen hun woon- en leefcarrière in de eigen wijk (sociale omgeving) voort kunnen zetten of, voor jongeren met een beperking, kunnen starten.
- Partijen zetten in op realisatie van voldoende beschermde en beschutte woonvormen, op het levensloopgeschikter maken van de woningvoorraad en op het vergroten van doorstromingsmogelijkheden voor ouderen.
- Het Rijk ondersteunt de regio door de regio te betrekken bij het Kennisprogramma Langer Thuis vanuit Platform 31 en door samen met de regio te kijken of het ondersteuningsteam of de stimuleringsregeling wonen en zorg kunnen worden ingezet.
- De provincie zet de toekomstbestendig wonen lening in, heeft een subsidieregeling voor CPO, ook voor ouderen in een coöperatieve woonvorm, en onderzoekt of zij doorstroommakelaars kan inzetten.

Op regionaal niveau wordt in de Tempotafel specifieke doelgroepen gewerkt aan een eerste inzicht in vraag en aanbod per doelgroep: welke gemeenten hebben een actueel inzicht, welke niet? Kunnen we analyses op elkaar

afstemmen? In de Tempotafel wordt dit proces gemonitord, en worden ervaringen, kennis en goede voorbeelden gedeeld.

In de subregio maken we op basis hiervan nadere uitvoeringsafspraken (nieuwbouw, taakstelling, afspraken over woningtoewijzing, etc.). Daarbij hebben wij oog voor dilemma's volgend uit de gemeentelijk zorgkosten en de aantrekkende werking op de doelgroep die we als (sub)regio hebben. Gemeenten in de subregio zetten zich in om de huisvesting van spoedzoekers te verbeteren. Daarbij gaat het ook zeker om kwetsbare groepen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit beschermd wonen (MO/BW). Voor uitstroom uit MO/BW ligt er een opgave voor de in de regio Centraal Gelderland samenwerkende gemeenten (rond centrumgemeente Arnhem)<sup>2</sup>. Op subregionaal niveau kunnen nader afspraken worden gemaakt over voldoende woningen voor deze doelgroepen, in afstemming met de regio Centraal Gelderland. Daarbij is ook aandacht nodig voor de samenhang met een goede leefbaarheid in de buurten.

<b>Wat gaan we doen</b>	<b>Wie is eigenaar</b>
Opgaven in beeld brengen in 2020/1 (regionaal), door Regionale Tempotafel specifieke doelgroepen Uitvoeringsafspraken opstellen (subregionaal) Agenderen voor AO en BO	Gemeente Lingewaard en Rheden nemen deel aan tafel en koppelen terug Subregio: procesregisseur trekt proces Procesregisseur

---

<sup>2</sup> Met de komst van de Wmo 2015 zijn alle gemeenten in Nederland verantwoordelijk geworden voor opvang en bescherming voor diegenen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen. De onderdelen die de wet hierin benoemt zijn maatschappelijke opvang en beschermd wonen. De middelen om deze taken uit te voeren zijn over 43 centrumgemeenten verdeeld, met de opdracht aan de regio's om deze taak in gezamenlijkheid uit te voeren. De gemeenten Rheden, Renkum, Lingewaard, Westervoort, Duiven, Zevenaar, Doesburg, Rozendaal, Overbetuwe en Arnhem vormen samen de regio Centraal Gelderland (centrumgemeente Arnhem)

### 3. Uitvoering

#### 3.1. Organisatie: hoe we samenwerken

##### *Tussen de gemeenten*

We zetten de periodieke ambtelijke overleggen op subregionaal niveau voort. Ook de bestuurlijke overleggen op subregionaal niveau blijven vooralsnog nuttig. In het eerste kwartaal van 2021 bepalen we op basis van de vernieuwde samenwerking in de Regio Arnhem-Nijmegen of onze werkwijze verder wordt voortgezet.

##### *Met de corporaties*

De corporaties zijn belangrijke partners bij onze opgaven (denk aan betaalbaarheid, opgave sociale huur, verduurzamen van de woningvoorraad, leefbaarheid in wijken en dorpen). We gaan het gesprek gemeenten en woningcorporaties oppakken. Samen verdiepen we onze gedachten over de opgaven, leren we van elkaar en verkennen we kansen die de gemeentegrenzen overstijgen. In Q2 organiseren we een discussiesessie over de toekomst van de sociale huursector.

#### 3.2. Actueel houden: monitoring en bijstelling

De inhoudelijke monitor van ontwikkelingen op de woningmarkt vindt op regionaal niveau plaats. Op subregionaal niveau doen we het volgende:

- Periodieke monitoring voortgang uitvoering Woonagenda: juni en december ieder jaar;
- Periodieke monitoring voortgang bouwproductie: juni en december ieder jaar;
- Bijstelling indien nodig eerste kwartaal van ieder jaar (vanaf 2022).

#### 3.3. Planning: wanneer we wát doen

In onderstaand schema staan de acties en maatregelen uit deze Woonagenda samengevat. Voor alle thema's geldt dat regelmatig terugkoppeling van de stand van zaken in Ambtelijk en Bestuurlijk Overleg plaatsvindt. De procesregisseur zorgt samen met de beleidsadviseurs voor agendering.

<b>Wat gaan we doen</b>	<b>Wanneer</b>
Inventarisatie versnellingslocaties: wat is nodig om echt te versnellen?	Q3
Aansluiten bij tempotafel versnelling (inclusief terugkoppeling in subregio)	Doorlopend
Input leveren en kritisch volgen verstedelijkingsstrategie	Doorlopend
Agenderen verstedelijkingsstrategie in subregionaal overleg	Q2 2021
Werkwijze adaptief programmeren voortzetten	Doorlopend
Afstemming bouwplannen conform werkwijze	Doorlopend
Optimale sturing op bouwprogramma's	Doorlopend
Voortgang bouwproductie toetsen kwantitatief en kwalitatief	Juni en december ieder jaar
50% van plannen in betaalbare categorie	Doorlopend
Set afspraken over inzet instrumenten opstellen	Q3 2021
Ervaringen delen over doorstroommakelaar	Q4 2021
Aansluiten bij actie Doorstroommakelaar provincie	Doorlopend
Beknopte update analyse druk op sociale huursector	Q2
Discussie met corporaties over toekomst sociale huur en instrumentarium	Q3 2021
Aansluiten bij tempotafel betaalbaarheid/conceptueel bouwen	Doorlopend
Gemeenten maken uiterlijk 2021 Transitievisies Warmte	2021
Gemeenten maken vervolgens wijkuitvoeringsplannen	2022 e.v.
Themasessie goede voorbeelden verduurzaming	Q4 2021

Verkenning locaties flexwonen, mogelijk in samenwerking met provincie	1 <sup>e</sup> helft 2021
Ervaringen groen en circulair delen (1x per jaar agendapunt AO en BO)	Q4 2021
Deelname aan regionale tempotafel Circulair bouwen	Doorlopend
Periodiek kennisdelen wijkaanpak, wijkexcursie organiseren	Q3 2021
Deelname aan regionale tempotafel arbeidsmigranten	Doorlopend
Inventarisatie vraag/aanbod woonwagenbewoners door gemeenten, terugkoppeling in regio	Q4 2021
Opgaven wonen en zorg in beeld brengen (regionaal), deelname aan regionale tempotafel specifieke doelgroepen	2021
Uitvoeringsafspraken wonen en zorg opstellen	2 <sup>e</sup> helft 2021

### 3.4. Budget: wat is nodig

Voor de uitvoering van de acties uit deze Woonagenda is ambtelijke inzet nodig. We gaan er van uit dat iedere gemeente daarvoor voldoende tijd vrijmaakt in de eigen formatie.

Voor de uitvoering van de (sub)regionale samenwerking is echter aanvullend budget benodigd voor:

- een nieuw Woningbehoefteonderzoek in 2022 (op regionaal niveau);
- monitoring op regionaal niveau (subregionaal bedraagt dit circa € 11.000 ex BTW);
- goede regie op de voortgang van de uitvoering van de Woonagenda. We willen daarvoor de inzet van een procesregisseur voortzetten. Indicatie tijdsbesteding: ca 1 dagdeel per week, gedurende 45 werkweken per jaar. Benodigd budget: € 15.000 exclusief BTW per jaar. Het budget dat ten tijde van de vorige subregionale beschikbaar is gesteld, is nog niet uitgeput. Het resterende budget volstaat voor nog in ieder geval één jaar. Er is dus vooralsnog geen aanvullend budget nodig.

Voor het benodigde budget maken we nadere afspraken met de provincie over cofinanciering.

## Bijlage: Analyse opgave woningvoorraad

### Kwantitatief: versnelling en meer plannen nodig

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk, de woningbehoefte is groot. De ambitie uit de Woondeal ligt op + 35.000 woningen in de periode 2020-2030 voor de Regio Arnhem-Nijmegen. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: op regionaal niveau van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030).

In onze subregio is de opgave voor de periode 2019-2030 + 12.510 woningen. De groei is het grootst in de komende vijf jaar: een kleine 1.800 woningen gemiddeld per jaar (inclusief het huidige tekort). In de periode 2025 tot 2030 ligt dit op circa 700 woningen gemiddeld per jaar.

In de huidige plancapaciteit van gemeenten staan ca 12.000 woningen opgenomen, waarvan ruim 6.300 harde plannen en ruim 5.700 zachte plannen. Er zijn nog onvoldoende plannen om te voorzien in de restopgave tot 2025. Op de langere termijn - tot 2030 - zijn er wel voldoende plannen, maar een aanzienlijk deel van de plannen zijn zacht. Er is weinig ruimte voor planuitval, terwijl de praktijk leert dat hiermee wel rekening moet worden gehouden. Bij goed adaptief programmeren is het nodig dat er steeds voldoende potentiële bouwplannen klaarliggen om vertraging en uitval zoveel mogelijk te beperken. Ook is het voor de gewenste continue bouwproductie op de lange termijn nodig om tijdig zicht te hebben op de toekomstige potentiële locaties.

**Tabel 1. Huishoudensgroei tot 2030 in subregio en gemeenten**

	Inloop woningtekort 2%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Totaal 2019-2030
<b>subregio Arnhem</b>	<b>1.150</b>	<b>7.830</b>	<b>3.530</b>	<b>12.510</b>
Arnhem		4.500	2.370	<b>6.870</b>
Lingewaard		1.130	430	<b>1.560</b>
Overbetuwe		1.400	410	<b>1.810</b>
Renkum		420	130	<b>550</b>
Rheden		340	150	<b>490</b>
-		0	0	0

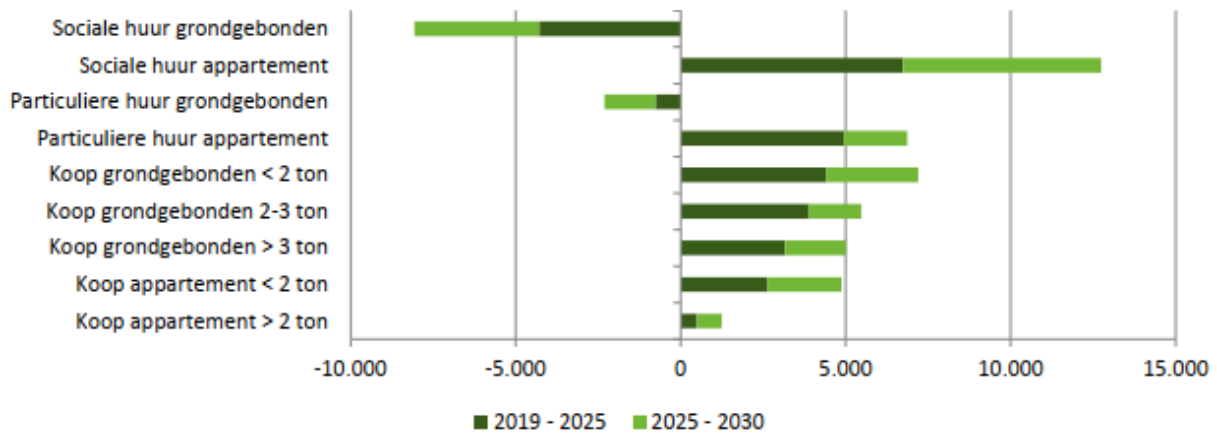
Bron: Woningmarktonderzoek 2019, Companen

### Kwalitatief: focus op betaalbaarheid

Uit het Woningmarktonderzoek blijkt, dat er in de subregio Arnhem een behoefte is aan extra woningen in alle segmenten van huur en koop. Dit concentreert zich dit sterker dan voorheen in de betaalbare categorie (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities). Circa 50% van de nieuwbouw zal in deze categorie moeten worden ontwikkeld. Er is in de subregio een grote behoefte aan goedkope koopwoningen (tot 2 ton). In 2019 is in de aanvullende behoefte in dit segment niet tegemoet gekomen; er zijn geen goedkope koopwoningen aan de subregionale woningvoorraad toegevoegd.



Figuur 1 Kwalitatieve behoefte naar segmenten (2019-2030)



Bron: Woningmarktonderzoek 2019, Companen

Bij sociale huur, middenhuur en goedkope koop is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie van woningen te borgen. We zoomen daar kort op in (we citeren uit het Woningmarktonderzoek 2019).

#### *Sociale huur: meer en anders*

In de sociale huursector ligt er een opgave in de periode 2019-2030 voor uitbreiding van de voorraad met 1.080 (beperkte welvaartsgroei) tot 2.600 woningen (zonder welvaartsgroei). Gelet op de economische crisis als gevolg van COVID-19 is de aanname reëel dat de behoefte aan sociale huurwoningen wellicht nog verder toeneemt. Bovendien ervaren gemeenten een toenemende druk op de sociale huursector vanuit bijzondere doelgroepen. Vinger aan de pols houden is cruciaal, want de duur van de huidige crisis en de consequenties voor de woningmarkt zijn vooralsnog ongewis.

In de sociale huur zien we een belangrijke veranderopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere, multifunctionele woningen. Dit hangt samen met het groeiend aantal kleine huishoudens (eenverdieners) dat zich op de sociale huur richt. Het gaat daarbij overigens niet alleen om appartementen. Het is goed om te constateren, dat de corporaties deze beweging maken en bereid zijn meer dan in het recente verleden te investeren in nieuwbouw.

In de regio hebben vooral de steden Arnhem en Nijmegen een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. Hier wonen doorgaans ook veel huishoudens uit de doelgroep. Buiten de steden zijn er doorgaans minder sociale huurwoningen, maar is ook het aandeel huishoudens in de doelgroep voor sociale huur beperkter. Dit is door de jaren heen zo gegroeid. Veel woningzoekenden in sociale huur zoeken lokaal of hoogstens subregionaal.

#### *Middenhuur: tot circa € 900*

In de middenhuur zien we een groeiende behoefte, vooral aan appartementen tot circa € 900. Het segment voorziet in een behoefte onder huishoudens die een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning en een te laag inkomen voor een koopwoning. Door prijsstijgingen zijn er steeds minder woningen in deze prijsklasse beschikbaar. De behoefte aan grondgebonden woningen in de middenhuur is relatief beperkt.

#### *Koopsector: betaalbaar!*

In de koopsector is de behoefte verspreid over de verschillende segmenten naar typologie en prijsklasse. Bij goedkope koop (tot 2 ton) is er vraag, maar door prijsstijging steeds minder aanbod. Bovendien wordt een deel van deze woningen opgekocht als belegging en verhuurd. Bij het invullen van de behoefte aan goedkope rijwoningen is het belangrijk om enerzijds voldoende toekomstkwaliteit te realiseren en anderzijds een kwaliteit die passend is bij de prijs. Dit betekent doorgaans een kleinere woning. Voor het beleid is het dan ook belangrijk hiervoor goede strategieën te ontwikkelen. Denkbaar is om (rekening houdend met de uiteindelijke woonlasten) iets meer financiële ruimte te creëren om kwalitatief goede woningen te realiseren: grens circa € 230.000.

Een alternatief voor een deel van de mensen die een goedkope woning willen kopen, ligt in de huursector. Om te komen tot vergelijkbare (betaalbare) woonlasten als bij de goedkope koop, zou het dan gaan om (sociale) huurwoningen van rond € 600 tot € 650. De ruimte die de minister biedt om 15% van de sociale huurvoorraad toe te wijzen aan deze middeninkomens, vast te leggen in prestatieafspraken, biedt hiervoor mogelijkheden. Beide segmenten (sociale huur en goedkope koop) moeten aandacht hebben in de programmering.

#### *Toekomstbestendige voorraad*

Meer dan 90% van de benodigde woningvoorraad in 2030 staat er nu al. Het grootste deel van de woningmarktopgaven zullen in de bestaande voorraad opgevangen worden. En daar ligt een belangrijke opgave:

- transitieopgave van traditionele gezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens;
- opgave voor meer kwaliteit in energetisch opzicht;
- opgave voor meer kwaliteit qua toegankelijkheid en toekomstbestendigheid.

In het Woningmarktonderzoek van 2019 zijn op basis van een aantal indicatoren wijken met potentiële risico's in kaart gebracht (indicatoren: bouwjaar, energielabel, fysieke factoren leefbaarometer, koopkracht, aantal 75-plussers). In de regio zijn hot-spots aan te wijzen waar de toekomstkwaliteit onder druk staat: in Arnhem bijvoorbeeld Presikhaaf, Malburgen, Geitenkamp en Alteveer, delen van de kernen Oosterbeek, Doorwerth, Velp en Dieren.