

**BOUWEN  
OM TE WONEN  
EN TE LEVEN**

# **STADS AKKOORD ARNHEM**



**PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**  
REALISATIE EN VERSNELLING WONINGBOUW ARNHEM  
FEBRUARI 2022





# Arnhem: Bouwen om te wonen en te leven

## Verstedelijkingsopgave Arnhem

**Arnhem (en de regio daar omheen) groeit sterk en naar verwachting houdt dit de komende jaren aan. De groeiopgave betekent niet alleen het toevoegen van 7.500 woningen tot 2030, maar ook een bredere verstedelijkingsopgave. Het betekent het betaalbaar en bereikbaar houden van de stad, het behouden en versterken van het groene profiel, het borgen en verbeteren van veiligheid en het versterken van het sociaal economisch klimaat.**

Om invulling te geven aan de verstedelijkingsopgave zijn afspraken gemaakt tussen Rijk, provincie Gelderland en de regio in de Novi-propositie Groene

Metropoolregio en de Woondeal Arnhem-Nijmegen. In de daarop voortbouwende Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley staat waar op korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040) extra huizen en werklocaties gebouwd gaan worden.

Om deze ambities waar te maken is het essentieel om naast een ruimtelijke visie op de lange termijn (Omgevingsvisie Arnhem 2040) ook een vertaling te maken naar een langjarige verstedelijkingsstrategie voor Arnhem gericht op de groene groei van de stad Arnhem. Een groot deel van deze opgave zal onder andere moeten landen in de Spoorzone Arnhem-Oost.



In het Stadsakkoord ligt de focus op afspraken om de bouw van de juiste woningen op de juiste plek te versnellen. Dit alles vanuit het perspectief van de verstedelijkingsopgave en de ambitie om een vitale, inclusieve en leefbare stad te zijn. We focussen op het bouwen van woningen, om te wonen en te leven, nu en in de toekomst.

De woningbouw- en versnellingsopgave is een samenwerkingsopgave tussen alle betrokken partijen (publiek en privaat) op inhoud en op relatie. Het vraagt een benadering op het niveau van de stad en ommeland: wat is nodig om de ambitie te realiseren?

En op het niveau van het individuele plan: hoe zorgen we ervoor dat ieder jaar voldoende woningen op de juiste plek worden gebouwd met de juiste kwaliteit en in het juiste segment? Op beide niveaus wordt gericht gebouwd aan een publiek-private samenwerking waarbinnen de woningbouwopgave en versnelling de komende jaren plaatsvindt.

### Stadsakkoord Arnhem

Het doel van het Stadsakkoord is het bevorderen van de samenwerking tussen marktpartijen [1], woningcorporaties en gemeente Arnhem, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zo goed en snel als mogelijk wordt gerealiseerd.

#### De partijen bereiken dit doel door:

- elkaar periodiek te ontmoeten op basis van gelijkwaardigheid, wederkerigheid en respect voor elkaars autonomie en verantwoordelijkheid;
- de woningproductie af te stemmen op woningbouwbehoefte;
- belemmeringen voor de productie weg te nemen;
- een hoge woonkwaliteit te bieden.

[1] Marktpartijen zijn projectontwikkelaars, aannemers, beleggers en makelaars.



# Samenwerkingsafspraken

## 1) Jaarlijkse productie en realisatieafspraken

Momenteel is de woningbouwopgave voor de gemeente Arnhem in de periode van 2019 tot en met 2025 [2] en van 2025 tot en met 2030 gedefinieerd op respectievelijk 5100 en 2400 woningen (samen 7500 woningen) [3]. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 850 respectievelijk 480 woningen.

Uitgaande van een plancapaciteit van 130% [4] is de opgave 1.105 voor de periode tot en met 2025 en 625 woningen per jaar voor de periode daarna. Vastgesteld uitgangspunt is dat er minimaal 30% sociale huurwoningen [5] over de nieuw te realiseren projecten worden gerealiseerd.

Partijen die het Stadsakkoord ondertekenen spreken de intentie uit om gezamenlijk te komen tot de realisatie van deze woningen, passend bij de woningbouwbehoefte en gewenste ruimtelijke kwaliteit op dat moment en die locatie.

Tijdens het Bouwberaad [6] (2 keer per jaar) worden aan de hand van Domiporta de concrete plan-situatie, -capaciteit en knelpunten doorgenomen.

Partijen gaan met elkaar in overleg om te komen tot concrete afspraken hoe versnelling te bereiken. Dit kunnen o.a. afspraken zijn over prioritering, beleid, capaciteit en expertise.

---

[2] In de periode van 2019 tot en met 2021 zijn respectievelijk 1105, 1104 en 1226 woningen toegevoegd aan de voorraad.

[3] Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling, vastgesteld door de gemeenteraad in 2020.

[4] Praktijk wijst uit dat 30% van de plannen niet wordt gerealiseerd of vertraagd. Om de benodigde woningopgave te bereiken wordt gerekend met een plancapaciteit van 130%.

[5] Het begrip sociale huur zoals omschreven in de Doelgroepenverordening van de gemeente Arnhem.

[6] Het Bouwberaad wordt gevormd door marktpartijen met een actieve grondpositie in Arnhem, corporaties, makelaars en beleggers die actief zijn in Arnhem en de gemeente.

## 2) Versnelling van de woningbouwopgave met een aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep

De context van de Arnhemse woningbouwopgave wordt gevormd door een verstedelijkingsopgave waarbij *vitaliteit, variatie en leefbaarheid* [7] heel belangrijk zijn.

De stad is er voor iedereen en iedereen heeft recht op goed leven. Om goed te kunnen leven is goed wonen een primaire levensbehoefte en daarvoor moeten de juiste woningen worden gebouwd voor iedere doelgroep.

Voor sommige doelgroepen is het van belang om te sturen op langjarige beschikbaarheid van woningen. Hiervoor zet de gemeente diverse instrumenten in zoals bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en de doelgroepenverordening.

De partners van het Stadsakkoord herkennen zich in bovenstaande drieslag en zetten zich in voor de versnelling van de woningbouwopgave vanuit dit perspectief.

[7] In het voorontwerp Omgevingsvisie Arnhem 2040 wordt een nadere duiding gegeven aan deze begrippen.

De gemeente maakt voorafgaand aan het Bouwberaad (op basis van informatie uit Domiporta) een vergelijk tussen de plannen in Arnhem en de doelstellingen uit de verstedelijkingsopgave.

In het Bouwberaad wordt deze analyse gedeeld en de dialoog gevoerd welke plannen bovengemiddeld bijdragen aan vitaliteit, variatie en leefbaarheid.

Het Bouwberaad bespreekt hoe deze plannen versneld kunnen worden.

### 3) Continu identificeren, initiëren en organiseren versnellingsinterventies

Het tijdig en kwalitatief hoogwaardig realiseren van de benodigde woningen vraagt om het continu identificeren en analyseren van knelpunten en vertragingen. Specifieke en incidentele knelpunten vragen maatwerk en een oplossing op project-niveau. Knelpunten die in essentie gelijksoortig van aard zijn vragen systeemoplossingen.

Partijen nemen verantwoordelijkheid voor het continu identificeren en bespreekbaar maken van knelpunten en het gezamenlijk initiëren en organiseren van de benodigde versnellingsinterventies.

Tijdens het Bouwberaad wordt de planlijst geëvalueerd met een accent op het boven tafel krijgen van knelpunten die vragen om een systeemoplossing.

Wanneer een knelpunt door meerdere partijen wordt herkend wordt deze in een verdiepingsbijeenkomst uitgewerkt tot interventies met een implementatie voorstel.

---

### 4) Inzetten op 'beleid dat werkt'

Ten behoeve van realisatiesnelheid en het voorkomen van ruis en vertraging is er baat bij helderheid in (sectorale) beleidsuitgangspunten en definities.

Partijen van het Stadsakkoord werken samen, vanuit ieders rol en verantwoordelijkheid, aan de totstandkoming van 'beleid dat werkt' en het inrichten van processen en het maken van afspraken die leiden tot deze helderheid.

Marktpartijen en woningcorporaties uit het Bouwberaad worden door de gemeente actief en tijdig betrokken bij de ontwikkeling en actualisatie van beleid. Partijen sparren vanuit partnership over mogelijke impact op versnelling of realisatie van de woningbouw-opgave.

Marktpartijen en woningcorporaties denken actief mee hoe verschillende doelen (algemeen belang en projectbelang) bereikt kunnen worden. Gemeente zorgt voor tijdige consultatie, zodat input volwaardig kan worden meegenomen.

## 5) Verenigen van kwalitatieve sectorale ambities en haalbaarheid van plannen

De verstedelijkingsopgave van Arnhem is vertaald en geconcretiseerd naar diverse sectorale ambities en beleidskaders. Deze bieden houvast en helderheid voor alle partijen en genereren een gelijk speelveld. Een op zichzelf staande set aan sectorale ambities en beleidskaders garandeert geen kwalitatieve hoogwaardige en haalbare plannen. Om succes te bereiken met de verstedelijkingsopgave en de daaraan gekoppelde woningbouwopgave spreken partijen in het Stadsakkoord af om continu naar kwaliteit en haalbaarheid te zoeken. Dit vanuit het principe dat kwantiteit en kwaliteit even belangrijk zijn en hand in hand moeten gaan.

Voor plannen waarbij sectorale doelstellingen en haalbaarheid moeilijk verenigbaar zijn organiseert de gemeente bijeenkomsten (Ontwikkellabs) waarbij gemeente, marktpartijen en woningcorporaties onderzoeken hoe met behoud van achterliggende sectorale en integrale doelen, een plan wel tijdig kan worden gerealiseerd.

Indien partijen niet tot overeenstemming komen wordt tijdig geëscaleerd. Om te voorkomen dat plannen te lang blijven hangen in een zoektocht naar consensus, zoeken gemeente, woningcorporaties en marktpartijen gezamenlijk naar verbeteringen in de huidige werkwijze rondom dit soort plannen

## 6) Benadering van ontwikkellocaties over eigendomsgrenzen heen

De realisatie van de woningbouwopgave vindt plaats door het ontwikkelen van individuele locaties. Deze ontwikkelplots vormen samen met het bestaand stedelijk weefsel de stad. Vanuit een integrale visie op de stad of een gebied als geheel, zien de partijen van het Stadsakkoord het belang om, waar mogelijk, samenhang aan te brengen tussen diverse ontwikkelplots. Dit kan zowel binnen een ruimtelijk samenhangend gebied, als op het niveau van de stad waarbij oog is voor de bestaande stad als geheel. Partijen erkennen dat deze benadering vraagt om maatwerkafspraken over het afwijken van sectorale beleidsuitgangspunten bij de ontwikkeling van individuele plots (bijv. meer of minder sociale woningbouw,

parkeerplaatsen of groen). Partijen verbinden zich aan elkaar om te komen tot een werkwijze waardoor een gebiedsgerichte benadering in de praktijk vorm krijgt en realiseerbaar is.

Op basis van Domiporta kan in het Bouwberaad worden geconstateerd dat voor specifieke plots een gebiedsgerichte benadering gewenst is.

De gemeente neemt deze suggestie in overweging en kijkt daarbij naar synergie en versnellingsmogelijkheden.

Marktpartijen erkennen dat voor een succesvolle gebiedsgerichte ontwikkeling openheid naar elkaar en samenwerking met elkaar van belang is.

## 7) Langjarig commitment

Het realiseren van de woningbouw- en versnellingsopgave vraagt een lange adem van partijen. De Stadsakkoord partijen onderschrijven dat een langjarig commitment aan de samenwerkingsafspraken nodig is om dit te bereiken.

Gemeente, marktpartijen en woningcorporaties spreken af dat zij die samenwerking op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid vormgeven.

Hierbij nemen alle partijen, zowel in het proces als op de inhoud, verantwoordelijkheid om tot realisatie van de woningbouwopgave te komen.

Gemeente, marktpartijen en woningcorporaties werken samen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid.

In de Kopgroep [8], het Bouwberaad en in de verdiepingsbijeenkomsten is ruimte om bestaande processen en procedures van partijen tegen het licht te houden en aan de orde te stellen als dat bijdraagt aan de realisatie en versnelling van de woningbouwopgave.

[8] De Kopgroep is een klankbordgroep waarin de gemeente, marktpartijen en corporaties zitting nemen.

---

## 8) Samenwerkingsstructuur gebaseerd op (h)erkennen van partijen.

Voor een goede samenwerking tussen partijen is het herkennen en erkennen van elkaar van belang. Partijen die deelnemen aan het Stadsakkoord ondersteunen het

belang van een samenwerkingsstructuur (Kopgroep en Bouwberaad) en committeren zich aan het vitaal houden van deze structuur door deel te nemen en actief bij te dragen.

De samenwerkingsstructuur wordt vormgegeven door een platform.

**Het platform** staat open voor alle partijen die belang hebben bij de realisatie en versnelling van de woningbouw. Naast overheden (gemeente en provincie) kunnen marktpartijen met een actieve grondpositie, woningcorporaties, makelaars en beleggers die actief zijn in Arnhem, participant worden.

De samenwerkingsstructuur bestaat uit een **Kopgroep** (marktpartijen, woningbouwcorporaties, makelaardij en gemeente) en een **Bouwberaad**. In de Kopgroep worden afspraken gemaakt over het jaarprogramma en de uitvoeringsstructuur. Het platform wordt jaarlijks geëvalueerd.



## Addendum Jaarprogramma 2022

Het addendum is een overzicht van datgene waar de komende periode concreet op wordt ingezet om te komen tot realisatie en versnelling. Het addendum wordt jaarlijks opgesteld en besproken met Kopgroep en Bouwberaad.

### Programma 2022

- **Integratie resultaten** uitwerkingsteams, werkontbijt sessie 2 december 'Versnelling in de eerste fase van het bouwproces'

**Kans 1** Zorg voor heldere processtappen

**Kans 2** Slim tenderen, voorkomen van nodeloze kosten en inzetten op samenwerking met partijen die verantwoordelijkheid willen nemen.

**Kans 3** Vroegtijdige samenwerking vormgeven

**Kans 4** Heldere kaders gebaseerd op integraliteit en afgewogenheid

**Kans 5** Zoeken naar mogelijkheden voor de verbetering van de slagkracht

**Kans 6** Marktpartijen betrekken bij het organiseren van capaciteit en slim inzetten van menskracht

- **'Versnelweg Arnhem 2022'**

Document waarin alle acties en interventies staan beschreven waarmee we tot versnelling komen gebaseerd op alle bouwberaden, verdiepingsbijeenkomsten en workshops.

- **Evaluatie Doelgroepen Verordening**

- **Bijeenkomst 'In gesprek met de Raad'**

- Organiseren van Kopgroep bijeenkomsten (6 wekelijks m.u.v. vakantieperiodes)

- Organiseren van Bouwberaad bijeenkomsten (half jaarlijks)

- Organiseren van Wethouders overleg ( 4 maandelijks)

## Samenwerking

De volgende partijen onderschrijven het belang van een goede publiek-private samenwerking in Arnhem en verbinden zich daartoe aan het Stadsakkoord, 24 februari 2022:

- AM
- Amvest
- Borghese: real estate
- BPD
- Klokgroep
- Konder Wessels Projecten
- Kuiper Arnhem Bouw & Ontwikkeling
- Portaal
- Rots Bouw
- Ter Steege
- Van der Meijden Vastgoed
- Van Wijnen
- Vivare
- Volkshuisvesting Arnhem
- Van Wonen
- Janssen de Jong
- Koopmans
- Latei
- Hendriks Bouw
- Explorius
- Willemsen Makelaars
- BMV Makelaars
- Trebbe
- Henk Vos Vastgoed
- Gemeente Arnhem

