

GEHEIM



Aan de gemeenteraad

Datum : 8 november 2023
Zaaknummer : 3984966
Contactpersoon : Arthur Borst
Telefoonnummer : 06-31102236

Onderwerp: Heijenoordseweg

Geachte voorzitter en leden,

Er zijn actuele ontwikkelingen in het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg. Graag willen wij u hierover achter gesloten deuren bijpraten. Wij willen u betrekken bij onze overwegingen voor het wel of niet vestigen van een voorkeursrecht.

Inleiding

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij toe willen naar wijken met meer diversiteit. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse instellingsterreinen waar ruimte vrijkomt om invulling te geven aan deze ambitie.

Voor de westzijde van de Heijenoordseweg vindt de gemeente vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting en de wens tot een samenhangende visie het van belang te sturen in de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft echter zeer beperkt grondeigendom. Daarom is besloten om op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid te kiezen voor een proactief faciliterende gemeentelijke rolnemning.

Op 24 mei jl. hebben wij u geïnformeerd dat wij besloten hebben om de planvorming op te starten om te komen tot een herontwikkeling van het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg: [Opstarten planontwikkeling westzijde Heijenoordseweg Arnhem - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#). Dit gebied omvat grofweg het gebied van de Heijenoordschool als zuidgrens en het nieuwe Prismacollege als noordgrens.

Actuele ontwikkelingen

Vanaf mei 2023 zijn diverse verkennende gesprekken gevoerd met de bestaande instellingen/ grondeigenaren in het gebied. Gezien het gewenste programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting willen wij zoveel mogelijk prijsopdrijving van de gronden voorkomen. Zeer recent is Klimmendaal een tender gestart om grondposities te verkopen. Wij hebben hen gevraagd de grond te verkopen aan de gemeente en de tender stop te zetten. Klimmendaal ziet geen aanleiding om de tender



Datum : 8 november 2023
Zaaknummer : 3984966
Pagina : 2

GEHEIM

te stoppen. Na het sluiten van de tender is er het risico dat een koopovereenkomst wordt ingeschreven in het kadaster en Klimmendaal over kan gaan tot verkoop van de betreffende gronden. Indien dit gebeurt hebben we als gemeente geen grip op het tempo van de gewenste ontwikkeling in dit gebied. En zijn we hierop onze sturingsmogelijkheden kwijt. Dat kan betekenen dat de grond lange tijd niet ontwikkeld wordt, in afwachting van een (financieel) gunstig klimaat voor de grondeigenaar.

De gemeente wordt benaderd door partijen die zich oriënteren op grondposities in de westzijde van de Heijenoordseweg. Door de recente ontwikkelingen constateert de gemeente dat het risico op grondspeculatie en prijsopdrijvingen acuut en groter is geworden.

Op 10 oktober 2023 is de ontwerp woonvisie voor Arnhem gepresenteerd. Deze ontwerp woonvisie wordt binnen afzienbare tijd ter vaststelling aan de raad aangeboden. De ambitie om in draagkrachtige wijken en buurten meer sociale huurwoningen te realiseren is hierin nader uitgewerkt. Concreet betekent dit dat aan de westzijde van de Heijenoordseweg van het totaal aantal woningen 60% tot 100% als sociale corporatiehuurwoningen gerealiseerd moeten worden.

Daarnaast speelt er het belang van goede onderwijshuisvesting. Afgelopen periode is de opgave op het gebied van onderwijshuisvesting nader verkend. De Heijenoordschool behoeft nieuwbouw op de hoofdlocatie aan de Gentiaanstraat. Voor de Parcivalschool wordt gezocht naar een permanente locatie aan de westzijde van Arnhem. Het Prisma College heeft een sterke groei van het leerlingenaantal en behoeft uitbreiding in de directe omgeving van het gebouw.

Bespreking met raad

Wat is het doel van de bespreking?

Bovenstaande actuele ontwikkelingen vragen om overwegingen voor het wel of niet vestigen van een voorkeursrecht op het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg. Het doel van de bespreking is een gedachtewisseling met de raad over de inzet van het voorkeursrecht in dit gebied.

Waarom is het van belang dat dit besproken wordt met de raad?

Gezien de beleidsambities om te komen tot 60-100% sociale corporatiehuurwoningen en de maatschappelijke opgaven op het gebied van onderwijshuisvesting en tezamen met de noodzaak om te komen tot een samenhangende visie is een stevige gemeentelijke regierol noodzakelijk. Hierbij zou het voorkeursrecht onze mogelijkheden voor sturing versterken en prijsopdrijving door speculanten kunnen voorkomen. Het vestigen van voorkeursrecht heeft tegelijkertijd grote impact op betrokken eigenaren. We grijpen immers in een bepaalde mate in het eigendomsrecht van eigenaren in voor wie hogere prijzen door prijsopdrijving mogelijk voordelen bieden. Tegelijkertijd is participatie voorafgaand aan de inzet van een dergelijk instrument helaas niet mogelijk. Zowel goede communicatie bij het vestigen van voorkeursrecht als de betrokkenheid van belanghebbenden bij de verdere uitvoering hiervan, is van groot belang.



Datum : 8 november 2023
Zaaknummer : 3984966
Pagina : 3

GEHEIM

Wat wordt van raadsleden verwacht/ welke concrete vragen heeft het college?

Het college gaat graag in gesprek met de raad over de afweging van wel of geen voorkeursrecht vestigen in dit gebied. Daarbij zien we bij beide opties voordelen en nadelen. Die stellen ons nu voor een dilemma. Het college wil dit graag vroegtijdig met de raad bespreken.

Is er sprake van een raadsbevoegdheid?

De bekrachtiging van het vestigen van het voorkeursrecht is een raadsbevoegdheid.

Indien er nog een raadsbesluit volgt: hoe verhoudt het gesprek zich tot dat besluit?

De uitkomsten van de gedachtewisseling met de raad betreft het college bij haar besluitvorming over het al dan niet opstarten van de bestuurlijke besluitvorming over de inzet van het voorkeursrecht.

Wat is de urgentie voor de bespreking? Is er sprake van een deadline?

Gezien de actualiteit en de urgentie (het sluiten van de tender) acht het college het van belang de raad vroegtijdig bij deze afweging te betrekken. Gezien de urgentie vraagt het college om een zo spoedig mogelijke agendering (15 november).

Geheimhouding

Het college heeft geheimhouding gelegd op deze brief op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, gelezen in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet Open Overheid. Het college is van mening dat de financiële belangen van de gemeente geschaad worden indien deze informatie openbaar zou zijn.

Het college acht de geheimhouding op de brief noodzakelijk tot het moment dat besloten is ofwel een Wvg te vestigen op het gebied, ofwel gekozen is dit juist niet te doen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch