

Bijlage: Zienswijzennota

Woonvisie Arnhem

+ Aangebrachte wijzigingen t.o.v. Ontwerp-Woonvisie

Inleiding

De ontwerp-Woonvisie heeft ter inzage gelegen van 12 oktober 2023 tot en met 12 november 2023. Tijdens (en net na) deze periode zijn dertien zienswijzen/bijdragen over de Ontwerp-Woonvisie ingediend.

1. Werkgroep AED-De Laar-Elden
2. Individuele inwoner A
3. Waterschap Rijn en IJssel
4. Woningcorporaties Volkshuisvesting, Vivare, Portaal
5. Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen
6. Entrea Lindenhout
- 7A. VanWonen/BPD
- 7B. KondorWessels Projecten
8. Ecovrede
9. Individuele inwoner B
10. Individuele inwoner C
11. Bewonersoverleg Geitenkamp
12. Studentenvakbond AKKU

In deze zienswijzennota wordt elke zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Omdat zienswijzen 7A en 7B dezelfde tekst bevatten, worden deze zienswijzen in deze nota gezamenlijk behandeld.

Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken.

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van de Woonvisie. Alle volledige zienswijzen zijn eveneens (gebundeld en geanonimiseerd als het gaat om natuurlijke personen) toegevoegd bij de stukken voor de behandeling van de Woonvisie.

Inhoud

<i>Zienswijze 1 Werkgroep AED-De Laar-Elden</i>	3
<i>Zienswijze 2 Individuele inwoner A</i>	4
<i>Zienswijze 3 Waterschap Rijn en IJssel</i>	6
<i>Zienswijze 4 Volkshuisvesting, Vivare, Portaal</i>	7
<i>Zienswijze 5 Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen</i>	9
<i>Zienswijze 6 Entrea Lindenhout</i>	11
<i>Zienswijzen 7A + 7B BPD / VanWonen / KWP</i>	13
<i>Zienswijze 8 EcoVrede</i>	19
<i>Zienswijze 9 Individuele inwoner B</i>	20
<i>Zienswijze 10 Individuele inwoner C</i>	23
<i>Zienswijze 11 Bewonersoverleg Geitenkamp</i>	25
<i>Zienswijze 12 Studentenvakbond AKKU</i>	27
<i>Voorgestelde wijziging na ontwerp</i>	29

Zienswijze 1 Werkgroep AED-De Laar-Elden

Samenvatting Zienswijze

Vanuit de Werkgroep AED-De Laar is verzocht om een gesprek over de Ontwerp-Woonvisie. Het gesprek/contact beschouwen we als een mondelinge zienswijze. De Werkgroep AED-De Laar is een werkgroep die zich inzet voor een goede dekking van AED's en hulpverleners in de wijken De Laar en Elden.

In het gesprek dat is gevoerd, is door de voorzitter van de werkgroep het nut en de noodzaak van hartveilig wonen naar voren gebracht. Hierbij is benadrukt dat Arnhem een dekkend netwerk van AED's en hulpverleners zou moeten hebben. Reden om een gesprek te voeren in het kader van de Woonvisie, is dat de werkgroep het wenselijk zou vinden als bij (grotere) woningbouwontwikkeling aan de voorkant rekening gehouden wordt met de plaatsing van een AED ('hartveilig wonen'). Dit voorkomt naderhand problemen als na oplevering alsnog AED's geplaatst moeten worden, bijvoorbeeld op initiatief van de werkgroep. Als voorbeeld: in de gebiedsvisie van Station-Zuid is – op initiatief van de werkgroep – al als onderzoeksvraag bij de verdere uitwerking opgenomen of rekening gehouden kan worden met de plaatsing van een AED.

In het gesprek werd ook aangegeven dat AED's nu vaak middels crowdfunding-initiatieven worden geplaatst. De voorzitter van de werkgroep gaf aan dat van mensen met een kleine portemonnee niet altijd verwacht kan worden dat zij een bijdrage leveren aan de plaatsing van AED's, maar dat daarbij mogelijk een rol voor de gemeente of woningcorporaties (de verhuurders) is weggelegd.

Reactie college van B&W

Het college is het met de indiener van de zienswijze eens dat een dekkend netwerk van AED's en burgerhulpverleners van belang is. Hiervoor gelden richtlijnen. Hoewel we het onderwerp van belang vinden, lijkt de Woonvisie ons niet het gemeentelijke document om richting te geven aan beleid over AED's. De Woonvisie richt zich namelijk op volkshuisvestelijke prioriteiten.

Dat laat onverlet dat we wel acties ondernemen op dit onderwerp. In een [raadsbrief](#) van 3 oktober 2023 is beschreven welke acties dit zijn. In deze raadsbrief is omschreven wat ons huidige beleid is en welke stappen we zetten om de dekkingsgraad in Arnhem beter in beeld te krijgen. Hiervoor hebben we ons (onder andere) direct als partner aangesloten bij HartslagNu (het reanimatieoproepsysteem van Nederland). In deze raadsbrief is ook opgenomen dat we nadat we de dekkingsgraad beter in beeld hebben, kunnen bepalen of aanvullende maatregelen gewenst zijn. In dat geval zullen we de gemeenteraad hierover informeren en eventueel een voorstel doen.

Zienswijze 2 Individuele inwoner A

Samenvatting Zienswijze

In de zienswijze van deze inwoner wordt waardering uitgesproken voor de gestelde doelen, maar ook zorgen gedeeld over de hoge ambities en de veelvuldigheid van het plan. In de zienswijze wordt ingegaan op vier aspecten; een lay-out fout, de samenhang met project Rijnpark, aandacht voor sociale aspecten in project Rijnpark, en gescheiden gebouwen bij een project Thorbeckestraat.

De zienswijze sluit af met de oproep om gelet op het beoogde woningaantal en de omliggende wijken van Rijnpark, van Rijnpark geen sociaal experiment te maken en weloverwegen om te gaan met het oppervlak en aantallen woningen.

1. In de zienswijze wordt gewezen op een lay-out fout in de tabel op pagina 20. Hierbij staan onder de drie 'goals' telkens de drie zelfde subonderdelen (gelijke kansen, ongedeeld, betrokken).
2. Indiener van zienswijze vraagt zich af of de woonvisie wel samenhangt met de plannen voor Rijnpark. In Rijnpark wordt een percentage van 40% gehanteerd voor sociale huur. Hierbij wordt er dus geen rekening gehouden met de omliggende wijken van Rijnpark. Ook opvallend hieromtrent is het feit dat Het Zijdekwartier een percentage van 30% sociale huur zal krijgen terwijl juist de wijk Velperweg er flink omhoog mag. Het vergroten van de schaal van dergelijke woningen in nieuwbouw wijken vereist een zorgvuldige afweging om ervoor te zorgen dat de al bestaande problemen in de omliggende wijken niet verder worden verergerd en/of overslaan naar Rijnpark.
3. In Rijnpark wordt er veel aandacht besteed aan de fysieke omgeving zo komt er een groot park, voorzieningen, Hoogwaardig Openbaar Vervoer etc. Echter zonder een degelijke focus op de sociale omgeving en ontwikkeling van deze sociale omgeving bestaat er een grote kans dat de sociale cohesie minimaal of beperkt zal zijn.
4. In de woonvisie komt duidelijk naar voren dat de stad ongedeeld dient te worden. Momenteel zijn de ontwikkelingen van Thorbeckekwartier in volle gang. Ik heb begrepen dat de betrokken woningbouwcoöperatie in het kader van beheersbaarheid in 1 gebouw de sociale huurwoningen wilt plaatsen. Krijg je hierdoor dan de ongedeelde stad, is hetgeen ik me dan afvraag?

Reactie college van B&W

1. Het klopt dat er een lay-out fout in het stuk staat. De drie subonderdelen in de samenvattende tabel op pagina 20 die nu meermaals voorkomen, horen enkel thuis bij goal 'Eerlijke stad'. In de grote tabel op 19 met de uitgeschreven doelen, worden bij de andere goals (ledere Arnhemmer, Goed Wonen) wél al de goede subonderdelen genoemd. De samenvattende tabel op pagina 20 zal worden aangepast.
2. In de Woonvisie is opgenomen hoe we, op basis van kenmerken van wijken, sturen op woningbouwprogramma's bij (nieuwe) woningbouwprojecten. Als een wijk op dit moment weinig sociale corporatiehuurwoningen kent, streven we (bijvoorbeeld) naar verhoging van het aandeel sociale huur en vice versa. Het project Rijnpark heeft daarbij een bijzondere status. Dit is onzes inziens in de Woonvisie goed uitgewerkt. Gelet op de beoogde, aanzienlijke, omvang van Rijnpark zal hier een nieuwe wijk ontstaan, die niet dezelfde kenmerken en leefbaarheidsuitdagingen zal kennen als omliggende wijken. Het project is daarom in de Woonvisie uitgelicht/uitgezonderd van een aantal van de spelregels over hoe we sturen op de verschillende woningbouwsegmenten binnen projecten.

Streven is om in Rijnpark een gemengd woonmilieu te realiseren. Bij een percentage sociale huur van 40%, zal een groot deel bestaan uit woningen in het betaalbare en duurdere

koopsegment. Uiteraard letten we in de planuitwerking goed op leefbaarheid en veiligheid.

Binnen het Nationaal Programma Arnhem-Oost werken we daarnaast aan het wegnemen van achterstanden op het gebied van onderwijs, werk, inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in vijf wijken van Arnhem-Oost. De concrete invulling van het project Rijnpark gebeurt niet in via deze Woonvisie, maar via de startnotitie/gebiedsvisie voor het project die ook aan de raad zijn/worden voorgelegd. Deze Woonvisie bevat hoger-over de kaders voor deze planuitwerking.

Reden dat bij Zijdekwartier een percentage van 30% sociale huur wordt beoogd, is dat dit een lopend woningbouwproject betreft, waarbij we geen nieuwe beleidseisen zullen opleggen. Bij lopende woningbouwprojecten respecteren we oudere, bestaande, afspraken en koersen we vooral op versnelling van de bouw.

3. De ambities voor Rijnpark zijn of worden opgenomen in een separate startnotitie en gebiedsvisie. In het [Ontwikkelperspectief](#) Spoorzone-Oost en de Startnotitie Rijnpark zijn leidende principes opgenomen die juist raken aan de sociale omgeving en de sociale ontwikkeling van het gebied, te weten 'meerwaarde voor de stad en ruimte voor ontmoeten', 'samen werken met en aan de stad' en 'compact met een herkenbare Arnhemse mix'. Bij de uitwerking naar gebiedsvisie is in de [startnotitie](#) voor het project Rijnpark opgenomen dat we (bijvoorbeeld) rekening houden met voldoende voorzieningen, ruimte voor ontmoeten, en de vraag naar sport, onderwijs, zorg en welzijn. Uitgangspunt is ook juist om de leefbaarheid in omliggende wijken te verbeteren en het unieke woon-werkgebied van Rijnpark als vliegwiel te laten dienen.
4. Het klopt dat bij een aantal (nieuwe) woningbouwprojecten in de stad sociale huurwoningen zijn gescheiden van woningen in andere segmenten. Door deze projecten ontstaan desalniettemin gemengdere buurten en wijken. De verschillende type woningen zijn uiteraard wel zeer nabijgelegen bij elkaar, en vormen ook in stedenbouwkundig opzicht vaak een eenheid.

Net als u vinden we het desalniettemin goed als binnen woongebouwen en complexen vaker sprake is van menging. Dit vormt dan ook een aandachtspunt bij verschillende woningbouwprojecten in de stad. Omdat projecten voor ontwikkelaars en woningcorporaties ook financieel en in het beheer haalbaar moeten zijn, kunnen deze aspecten soms botsen.

Zienswijze 3 Waterschap Rijn en IJssel

Samenvatting Zienswijze

In deze zienwijze wordt aangegeven dat de Woonvisie te weinig ingaat op klimaatadaptatie.

Bij het invullen van de woningbehoefte is klimaatadaptatie een snellere weg om de nadelen van klimaatverandering zo veel mogelijk te elimineren. Naast, sociale, demografische en financiële aspecten (o.a. energie), zou meer aandacht gegeven moeten worden aan welke locaties geschikt zijn om te bouwen en hoe we die locaties klimaatadaptief invullen. Om daarmee ook te borgen dat toekomstige bewoners naast een groene leefomgeving, niet te maken krijgen met een verdroging van de groene leefomgeving en mogelijke wateroverlast.

In de Woonvisie wordt geen koppeling gemaakt tussen groen en waterbergfuncties of met verlaging van hittestress. Daarnaast wordt vooral ingezet op vergroeningsinitiatieven en verduurzaming door bewoners en corporaties. De ambitie komt daarmee laag te liggen, terwijl die ambitie een stuk hoger kan komen te liggen door samenwerking met onder meer het waterschap.

Reactie College van B&W

Het is van groot belang dat we onze stad klimaatadaptief inrichten, zodat we voorbereid zijn op weerextremen. Met klimaatadaptatie maken we Arnhem bestand tegen de gevolgen van het veranderende klimaat. Ter voorbereiding op de toename aan extreme weersomstandigheden, passen we de stad slim aan.

Dát het onderwerp klimaatadaptatie in geringe mate in deze Woonvisie voorkomt, heeft niets te maken met urgentie of belang, maar vooral met afbakening. Het is onzes inziens namelijk geen primair 'volkshuisvestelijk' thema. De Woonvisie is een nadere invulling van de Omgevingsvisie, en gaat over het bijbouwen van voldoende woningen, hoe we wonen weer betaalbaar kunnen maken, en hoe we de leefbaarheid in wijken vergroten. De Woonvisie richt zich daarmee minder op hoe we bouwen en waar. Dat regelen we elders: Met de Omgevingsvisie bieden we ruimte aan de ontwikkeling van de stad, vanuit de unieke kwaliteiten van Arnhem. Denk hierbij aan: duurzame mobiliteit, circulaire economie, energietransitie en ook klimaatadaptatie. De omgevingsvisie bevat onze ruimtelijke strategie, waar opgaven en ambities voor de fysieke leefomgeving samenkomen.

Naast de Omgevingsvisie zijn in onze [Strategie Klimaatadaptatie 2020-2030](#) concrete ambities en inspanningen uitgewerkt. We zorgen voor wateropvang in de bodem, een betere afvoer bij zware buien en het verminderen van de gevolgen van langdurige hitte (hittestress). Hierbij is radicaal vergroenen een belangrijk middel. We werken aan een koel netwerk met schaduwroutes en koele plekken, waar (kwetsbare) Arnhemmers tijdens hittegolven gebruik van kunnen maken.

Hoewel we het thema klimaatadaptatie dus hoofdzakelijk via andere beleidsdocumenten oppakken, vinden we het gelet op de urgentie van het vraagstuk, en voor onze bouwopgave, goed om in de Woonvisie meer informatie op te nemen over de doelstellingen van en activiteiten gericht op de opgave klimaatadaptatie en verwijzingen naar het beleid.

Zienswijze 4 Volkshuisvesting, Vivare, Portaal

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze van Volkshuisvesting, Vivare en Portaal wordt aangegeven dat deze partijen al jaren inclusief bijdragen aan prettig en betaalbaar wonen in Arnhem. De partijen waarderen het lef en de stevige koers die Ontwerp-Woonvisie kenmerken, en onderschrijven de ambities die worden verwoord.

In de zienswijze wordt verder ingegaan op de aspecten 'ongedeelde stad', 'financiële slagkracht', 'positionering corporaties'.

1. Ongedeelde stad: We onderschrijven de ambitie van de gemeente Arnhem om in te zetten op het toevoegen van sociale huurwoningen op plaatsen waar die nu nog niet, of beperkt, zijn. Voor de praktische vertaling van deze ambities denken we als corporaties graag mee. Goede afspraken met zorgpartijen over begeleiding zien we daarin als randvoorwaardelijk.
2. Financiële slagkracht: De Ontwerp-Woonvisie schetst de beleidscontext waarbinnen deze Woonvisie is te plaatsen. We missen hierin de Nationale Prestatie Afspraken die in 2022 zijn gesloten.

Onze financiële ruimte om te investeren kent grenzen. Het beeld zoals geschetst in de raadsbrief van 4 juli 2023 is nog niet veranderd. Rondom beschikbaarheid is in de Woondeal aangegeven welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de nationale ambities. Het opschroeven van deze ambities kan alleen als onze positie wordt versterkt met financiële middelen, grondposities en de afstemming over wat haalbaar is in bovenwettelijke eisen. Het is daarom van belang om in gesprek te blijven over prioritering van de ambities om de inzet van middelen en capaciteit zo goed mogelijk vorm te geven

3. Positionering corporaties: De Ontwerp-Woonvisie gaat uit van een sterke positie van de corporaties en daagt de corporaties uit op veel verschillende vlakken. Daar zijn we blij mee. We vragen echter ook aandacht te houden voor andere partners, zoals de bouwende partijen in de stad, maar ook voor de rol van particuliere woningeigenaren in de verduurzamingsopgave.

We kijken er naar uit om in gezamenlijkheid deze uitdagingen te tackelen en invulling te geven aan de ambities in meerjarige prestatieafspraken die we in 2024 met elkaar en met de huurdersorganisaties willen sluiten.

Reactie College van B&W

We beamen dat we de woningcorporaties de komende jaren hard nodig gaan hebben om de ambities uit de Woonvisie te realiseren. Het is dan ook goed te vernemen dat het lef, de koers en de ambities van de Woonvisie door u worden onderschreven.

1. Om werk te maken van de ongedeelde stad zullen we onze instrumenten en programmatische keuzes slim en gericht moeten inzetten. Ondersteuning van corporaties is daarbij hard nodig. Om gesegregeerde wijken niet alleen tegen te gaan, maar in nieuwe én bestaande wijken ook passende ondersteuning te bieden voor al onze inwoners en voor personen die zich in kwetsbare posities bevinden, vinden ook wij afspraken met zorg- en welzijnspartijen randvoorwaardelijk. Afgelopen halfjaar zijn veel activiteiten erop gericht geweest om in het kader van de opgave wonen-en-zorg, de samenwerking tussen deze partijen met ons en met u als corporaties te intensiveren. Zo vond er op 22 november 2023 al een goede startbijeenkomst plaats met vele verschillende partijen om een samenwerkingsplatform op te zetten. Bij de uitwerking van beleid en bij het maken van prestatieafspraken zullen deze partijen ook nadrukkelijk (en meer dan voorheen) bij (woon)beleid worden betrokken.

2. De Nationale Prestatieafspraken voegen we toe aan het hoofdstuk waarin de beleidscontext wordt beschreven. Deze afspraken vormen inderdaad een belangrijke onderlegger voor de periode van deze Woonvisie.

We staan als stad voor een grote opgave om niet alleen voldoende en voldoende betaalbare woningen te realiseren, maar zien ons ook voor opgaven gesteld om (bijvoorbeeld) voldoende levensloopgeschikte woningen voor ouderen te bouwen en klimaatbestendige, natuurinclusieve, leefomgevingen te realiseren. De komende jaren vergt dat - gelet op uw financiële slagkracht (en de onze) - inderdaad een gezamenlijke lobby richting Rijk, prioritering, goede samenwerking met de provincie, goede samenwerking met bouwende partijen, risiconeming en risicobeheersing.

3. Om voldoende, goede, woningen te realiseren voor mensen met lagere en middeninkomens vinden we het essentieel om toegelaten instellingen aan te wijzen als premium partners om de woonopgaven de komende jaren op te pakken. Ook met (andere) ontwikkelende en bouwende partijen is samenwerking essentieel. Vanuit de gemeente blijven we dan ook zorgdragen (financieel en organisatorisch) voor het Woningbouw Platform Arnhem, waarin vrijwel alle ontwikkelende, beleggende en verhurende partijen zijn verenigd.

We zijn ons ervan bewust dat het merendeel van de woningen in Arnhem een woning van een eigenaar-bewoner of particuliere verhuurder is. In de verduurzamingsopgave is het dan ook essentieel een aanpak (met provincie en Rijk) te hebben waarin zij zijn meegenomen.

Zienswijze 5 Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen

Samenvatting Zienswijze

Vanuit de wijkverenigingen wordt aangegeven de stappen in de Woonvisie (met extra aandacht voor betaalbaarheid en diversiteit) fijn te vinden.

Ook de extra aandacht en inzet voor het bouwen van passende woningen voor ouderen is hard nodig, ook in Arnhem Noord-West: We waren blij te lezen dat hier belangenverenigingen voor ouderen bij betrokken worden en dat er gesprekken komen met inwoners.

Uit de zienswijze blijkt ook een zorg. Aangegeven wordt dat in een aantal wijken van Arnhem bij nieuwbouwprojecten wordt ingezet op 60%-100% sociale huur: We begrijpen en waarderen dat de wens bestaat om een diverse stad te creëren, tegelijkertijd moet er ruimte komen voor nieuwbouw voor ouderen in de wijken*. Het merendeel van de alleenstaande ouderen in onze wijken komt niet in aanmerking voor een corporatiewoning.

Het gevolg daarvan zou zijn dat (alleenstaande) ouderen uit deze wijken genoodzaakt blijven om ofwel in hun (vaak te grote) woning te blijven wonen tot het echt niet meer kan, dan wel de wijk te verlaten. Als zij wel in staat zouden zijn om te verhuizen naar een nieuwbouwappartement in dezelfde wijk, komt er een ruime eengezinswoning vrij.

Daarom verzoeken wij de gemeente ook ouderen met een koophuis in Arnhem Noord-West aandacht te geven in de visie.

Reactie college van B&W

Met de voorliggende Woonvisie hebben we onzes inziens een plan opgesteld om zowel de tweedeling in de stad te helpen verkleinen als voldoende (beleids)ruimte te behouden voor doorstroming van ouderen. Daarbij hebben we uiteraard ook oog voor doorstroming van ouderen met een midden tot hoog inkomen in de veerkrachtigste wijken van Arnhem. Het is inderdaad zo dat door doorstroming verhuisketens op gang kunnen worden gebracht.

Om te zorgen voor een passend woningaanbod voor ouderen in de meest veerkrachtige wijken van Arnhem, willen we onder andere inzetten voor woningsplitsingen en het ontzorgen van woningeigenaren bij deze splitsingen. Op deze wijze kunnen ouderen langer in de eigen woning (op één van de verdiepingen) blijven wonen én wordt extra woonruimte voor woningzoekenden gerealiseerd.

Daarnaast geldt ook in deze wijken dat we ernaar streven geclusterde wooncomplexen voor ouderen te realiseren, met aandacht voor ontmoeten en zorg.

In de meeste wijken waar geconcentreerd veel ouderen wonen met een hoog inkomen, is de ontwikkelruimte voor grote nieuwbouwprojecten beperkt, zoals u ook aangeeft. We zijn in deze wijken dan ook afhankelijk van kleinere, particuliere, initiatieven, waarbij we op basis van toelatingsplanologie bekijken of we een plan faciliteren. In de Woonvisie is opgenomen dat bij kleine projecten tot en met 10 woningen geen eisen over sociale huur gelden, maar dat we daarbij met name inzetten op kwaliteit. Bij deze woningbouwprojecten is er volop kans om aantrekkelijk, levensloopbestendig, aanbod voor ouderen te realiseren.

Het klopt dat we het bij grotere woningbouwprojecten wenselijk vinden om óók een aanzienlijk deel sociale huur te realiseren, om de tweedeling in de stad te verkleinen en leefbaarheidsuitdagingen in Arnhem-Oost te verminderen. Bij deze projecten nemen we als gemeente een actievere rol, met name bij een aantal kansrijke locaties aan de Westzijde van de Heijenoordseweg. In de Woonvisie is opgenomen dat hoe groter een project is, des te meer schuifruimte er is op de bandbreedte van 60%-100% sociale huur. Bij grotere woningbouwontwikkelingen kunnen dus ook woningen worden gerealiseerd om doorstroming te bevorderen.

Omdat nieuwbouwprojecten veel tijd vergen, zullen we ook met woningcorporaties een plan maken, zodat zij actief posities kunnen verwerven in deze wijken. Deze projecten zullen dan volledig bestaan uit corporatiehuurwoningen. Deze inzet van gemeente en corporaties is onzes inziens noodzakelijk om binnen afzienbare tijd een bijdrage te kunnen leveren aan ons streven van een ongedeelde stad.

Zienswijze 6 Entrea Lindenhout

Samenvatting Zienswijze

In de zienswijze van Entrea Lindenhout worden specifieke zorgen over de Ontwerp-Woonvisie gedeeld, evenals een verzoek aan de gemeente

Door de verschuiving van een deel van de zorg naar de wijk overweegt Entrea Lindenhout een deel van haar locatie te verkopen voor (woning)ontwikkeling, waarbij de opbrengst de financiering van een nieuw kantoorgebouw op een ander deel van de huidige locatie mogelijk maakt. Voor de realisatie van dit project is Entrea Lindenhout afhankelijk van medewerking van de gemeente, aangezien de huidige bestemming van de locatie 'maatschappelijk' is.

Entrea Lindenhout is gelegen in een zogeheten 'flink omhoog' wijk. In deze wijken geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Deze eis heeft een aanzienlijke invloed op het potentiële opbrengstniveau van de locatie. Wij vrezen dat het opbrengstniveau zelfs lager kan uitvallen dan bij de verkoop van de locatie 'as is', oftewel in de huidige staat met de huidige maatschappelijke bestemming. Naar ons inzicht vermindert het vasthouden aan deze eisen de kans op de noodzakelijke waardeontwikkeling om een transformatie naar woningbouw te kunnen bewerkstelligen. We maken ons zorgen dat zonder financiële waardeontwikkeling voor grondeigenaren, geen enkel transformatieproject van de grond zal komen op private grond als gevolg van deze woonvisie.

Wij verzoeken de gemeente Arnhem met klem om een realistische financiële onderlegger aan de woonvisie te koppelen, zodat het realiteitsgehalte van de gestelde ambities kunnen worden onderbouwd. Daar waar deze ambities leiden tot een negatieve financiële prikkel, vragen wij de gemeente de ambities bij te stellen of voor financiële compensatie te zorgen.

Reactie College van B&W

Gelet op de tweedeling in de stad en de kansenongelijkheid tussen de inwoners in onze wijken, vinden we het noodzakelijk om meer sociale huurwoningen toe te voegen in de veerkrachtigste wijken van Arnhem. Door het woningaanbod in Arnhem-West te differentiëren, kunnen leefbaarheidsproblemen in Oost worden aangepakt. Het streven naar een ongedeelde stad, vormt een belangrijke strategie binnen de Woonvisie. Binnen die strategie is het inderdaad zo dat we bij nieuwbouwprojecten in een zes van de vierentwintig wijken hebben opgenomen dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning dient te zijn.

Om meer sociale huurwoningen te realiseren aan de Noord- en Westzijde van Arnhem is een heldere kaderstelling benodigd en een actieve rolname van de gemeente om woningbouwprojecten los te maken en/of te faciliteren.

Over onze ambities en over de start van de planontwikkeling van locaties aan de Westzijde van de Heijenoordseweg zijn we met u in gesprek. We begrijpen dat u uw zorgen ook breder deelt.

Op verschillende locaties aan de westzijde van de Heijenoordseweg komt ruimte vrij voor transformatie. In het gebied hebben we ambities om sociale huurwoningen te realiseren, alsook ruimte voor onderwijs en maatschappelijke voorzieningen. Gelet op deze ambities hebben we het [voorkeursrecht](#) gevestigd op deze gronden. Inmiddels bent u hierover ook geïnformeerd.

Voor dit plangebied was al besloten om de planontwikkeling op te [starten](#). Over dit traject bent u geïnformeerd. De inpassing van de huisvesting van Entrea Lindenhout wordt hierin meegenomen. In het eerste kwartaal van 2024 wordt een startnotitie aan de gemeenteraad aangeboden. Hierin zal voor

het hele gebied ook het percentage sociale huur worden bepaald. Het is daarbij inderdaad zo dat we bij grotere nieuwbouwprojecten ook binnen deze projecten streven naar menging. Het kan desalniettemin zo zijn dat door de ambities over sociale huurwoningen het risico bestaat dat business cases moeilijker rond te rekenen zijn.

In de Woonvisie is dit aspect als risico opgenomen en is de ambitie opgenomen om op korte termijn te verkennen óf en hoe we een bijdrage te leveren om de onrendabele top bij deze projecten te helpen afdekken, bijvoorbeeld vanuit het Stadsontwikkelfonds.

Tot slot, de huidige bouwbestemmingen aan de westzijde van de Heijenoordseweg bestaat uit Maatschappelijke bestemmingen. Wij snappen uw wens om tot een waardeontwikkeling van uw terrein te komen door het toevoegen van Woonbestemmingen. Echter, al in de (ontwerp)Omgevingsvisie is voor dit gebied aangekondigd dat een eventuele transformatie vooral gericht is op de inpassing van de bestaande instellingen, nieuwe sociale woningen, faciliteren van onderwijshuisvesting en zorg.

Zienswijzen 7A + 7B BPD / VanWonen / KWP

Samenvatting Zienswijze Algemeen

In de zienswijze worden een aantal zorgen geuit over de Ontwerp-Woonvisie. Voor deze zienswijzennota wordt eerst kort het algemene deel samengevat, en van een reactie voorzien, en daarna zes aspecten die in de brief voorkomen.

In de zienswijze wordt in het algemeen ingegaan over sterke twijfels over de uitvoerbaarheid van de Woonvisie: Wij vrezen dat een aantal aangekondigde maatregelen de woningbouw eerder afremt dan leidt tot de op dit moment zo noodzakelijke versnelling. Sterker nog, op een aantal punten wordt geconstateerd dat op de wijze van uitvoering nog moet worden gestudeerd. Daarmee leest de visie eerder als een politiek verkiezingsprogramma dan als beleid dat in de praktijk daadwerkelijk bijdraagt aan de Arnhemse woningbouwopgave.

De meest in het oog springende c.q. voor ons één van de meest relevante maatregel uit de visie betreft de eis om in nieuwbouwprojecten in de westelijke wijken van Arnhem 60 – 100% van het toe te voegen programma uit sociale huur te laten bestaan. Wij achten dit programmatische beleid in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en daarnaast op voorhand onuitvoerbaar.

Reactie College van B&W Algemeen

Het lijkt ons goed te verhelderen dat de voorliggende Woonvisie in de eerste plaats een visiedocument is. De Woonvisie is daarmee een kaderstellend document voor het wonen dat beschrijft vanuit welke houding we de komende jaren richting geven aan wat we gaan doen en laten, vanuit waar we beweging stimuleren en wat we uitdragen en faciliteren. Het betreft onze publieke inzet in het grote krachtenveld van 'het wonen' waarin we opereren met (o.a.) woningcorporaties, commerciële projectontwikkelaars, zorgpartijen, huurdersorganisaties, inwoners, woningzoekenden, welzijnspartijen. Gelet op de woningcrisis en het feit dat een groot deel van Arnhemmers in omgevingen opgroeit waarin zij niet dezelfde kansen hebben als een groot deel van Nederland, hebben we gekozen voor een duidelijke koers en dito taalgebruik.

In de Woonvisie beschrijven we in elk hoofdstuk juist concrete maatregelen en acties die ervoor nodig zijn onze ambities de komende jaren te realiseren. Het klopt dat bij één subonderdeel van 1 van de 4 hoofdstukken ook een risico met onderzoeksvragen is geformuleerd. Dat gaat over het onderdeel om in 6 van de 24 wijken een hoog aandeel percentage sociale huur te eisen bij nieuwe woningbouwprojecten. Hierover gaat ook een aanzienlijk deel van uw brief. Het klopt dat we nog onderzoeken of het Stadsontwikkelfonds aangevuld dient te worden, zodat we bij projecten eventuele onrendabele toppen (veroorzaakt door de eisen over sociale huur) kunnen afdekken. Ook zijn enkele andere randvoorwaarden genoemd die invloed hebben op de kans van slagen van nieuwe projecten in deze wijken. Over hoe we in deze wijken woningbouwprojecten willen realiseren is (in navolging van de Ontwerpvisie) al een en ander in gang gezet. We doen daarbij wat u ons ook al lijkt te adviseren in uw brief; namelijk vanuit onze beschikbaar grondinstrumentarium een [actieve](#) rol op ons nemen in dit gebied. Definitieve beslissingen en kaderstelling over deze projecten gebeuren niet via een uitwerking van deze Woonvisie, maar in startnotities voor woningbouwprojecten. Over de ontwikkeling van het instrument 'startnotitie' hebben wij u betrokken via het Woningbouw Platform Arnhem.

Samenvatting van de zes aspecten die in de zienswijze aan de orde komen, met bij elk aspect een reactie van het College van B&W.

Ter onderbouwing/verduidelijking van de zorg over uitvoerbaarheid worden in de zienswijze zes aspecten behandeld:

1: 60-100% sociale corporatiehuur in Arnhem-West; 2. De focus op sociale / goedkope woningen is overtrokken; 3; De preferred position van woningcorporaties en de vraag naar middenhuur; 4. De rol van markt/gemeente bij woningbouwprojecten; 5. Investerings voor projecten op de korte termijn; 6. Betrokkenheid Woningbouw Platform Arnhem bij Woonvisie.

1. Samenvatting Zienswijze: 60-100% sociale huur in delen van Arnhem.

Dit programmatische beleid achten wij in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en onuitvoerbaar. Het kiezen voor een overwegend sociaal programma leidt ertoe dat op locaties een eenzijdig programma zal worden gerealiseerd, met name alleen appartementen en kleine grondgebonden woningen. Dit is niet alleen ruimtelijk ongewenst op veel locaties aan de westelijke stadsrand, maar leidt mogelijk tot in sociaal opzicht eenzijdige (delen van) wijken met alle sociaal-maatschappelijke gevolgen van dien. Dit streven vinden bijzonder, daar nu juist gestreden wordt tegen deze problematiek (in Arnhem-Oost). Wij missen hoe de gemeente ervoor zorgt dat de utopische gedachte van de oplossing van de (woon)ongelijkheid in Arnhem via de beperkte nieuwbouwopgave in de praktijk tot uitvoering komt. Immers heeft de gemeente in Arnhem-West zelf nagenoeg geen grondpositie

Reactie College van B&W

In de Woonvisie hebben we getracht uit te leggen waarom wij deze beleidslijn juist wel wenselijk vinden. Het kiezen van programma's met overwegend sociale huur heeft uiteraard niet automatisch 'negatieve sociaal-maatschappelijke consequenties' tot gevolg. De doelgroep van toegelaten instellingen is breed en de veerkracht en samenredzaamheid van wijken in Arnhem-West en -Noord hoog. Door de woningvoorraad te differentiëren, te investeren in zorg en welzijn en door via het huurprijsbeleid en woonruimteverdelingsbeleid inwoners evenredig over de stad te spreiden, verbeteren we juist de leefbaarheid in de gehele stad. Voor meer informatie verwijzen we naar o.a. de [Veerkrachtonderzoeken](#) in opdracht van Aedes.

Het klopt dat woningbouwprogramma's steeds vaker zullen bestaan uit appartementen en kleine grondgebonden woningen. Oorzaak daarvan is niet primair de keuze om sociale huurwoningen toe te voegen, maar dat er 14.000 woningen bij dienen te komen en we deze opgave binnenstedelijk verwezenlijken. Door hoge bouw- en materiaalkosten zien we dat ook vanuit ontwikkelaars (ook in de hogere segmenten) veelal wordt gekozen voor kleinere woonoppervlakten dan we lang gewend waren. Programma's zijn daarbij zeker niet eenzijdig; des te groter een woningbouwproject, des te meer kansen er liggen voor een gemengd woonmilieu. Bij grote projecten zullen we om redenen van kwaliteit bewegen naar een percentage van 60%, bij kleine projecten zullen we bewegen naar een percentage van 100% om zo een beheersbare exploitatie te kunnen garanderen voor de corporatie.

We zijn ons ervan bewust dat het niet makkelijk is deze ambities te verwezenlijken. Zoals u aangeeft is onze grondpositie beperkt. Met (o.a.) het oog op deze Woonvisie en ons geactualiseerde grondbeleid, hebben we inmiddels de eerste belangrijke stappen gezet om te komen tot de planontwikkeling in het gebied waar de meeste kansen liggen. Dat betreft het gebied aan de Westzijde van de Heijenoordseweg. In juli 2023 kondigden we de [start](#) van deze planontwikkeling aan, waarbij we (op basis van het afwegingkader [Nota Grondbeleid](#)) kozen voor een 'proactief faciliterende gemeentelijke rolneming'. Inmiddels hebben we onze rol [verschoven](#) naar 'actief grondbeleid' en is het voorkeursrecht gevestigd op het genoemde gebied. Daarmee zijn eerste essentiële stappen gezet om ambities te realiseren.

2. Samenvatting Zienswijze: Focus op goedkope en sociale woningen overtrokken

In algemene zin vinden wij de focus op sociale / goedkope woningen in de visie overtrokken, zeker waar het gaat om de sociale huur. Wij bestrijden niet dat het sociale huurprogramma moet worden geborgd in nieuwbouwopgaven en hebben ons eerder al geconformeerd aan 30% sociale huur in elke nieuwbouwopgave. Een tendens die wij als landelijk opererende

partijen bij andere gemeenten zien. Uw maatregel op dit thema hebben wij nog nergens in deze mate gezien. vinden wij dat de Woonvisie eraan voorbij gaat dat de sterke focus op met name de onderkant van de markt een gezonde doorstroming op de woningmarkt in de toekomst tegenhoudt. Beter zou zijn in nieuwbouwopgaven ook in te zetten op doorstroming door grotere woningen te realiseren, die tot wel vier verhuisbewegingen meer tot gevolg hebben dan een goedkope starterswoning.

Reactie College B&W:

Gelet op de tweedeling in de stad, hanteren wij voor 6 van de 24 wijken in Arnhem hoge eisen met betrekking tot sociale huur. Voor het grootste deel van de stad volgen wij de Woondeal 2.0, waarin is afgesproken om in te zetten op 66% betaalbaar, waarvan ten minste 30% sociale huur. Daarbij vinden we het wenselijk dat het huidige aandeel corporatiehuur in Arnhem de komende jaren niet afneemt (35%).

De meettijd en zoektijd voor sociale huurwoningen is zeer lang in onze regio. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt een groot tekort aan woningen in dit segment. Die keuze wordt niet ingegeven door de 'wens voor een gesubsidieerde woning', maar door het inkomen van woningzoekenden. Woningzoekenden in dit segment kunnen veelal niet doorstromen of uitwijken naar een ander segment. Onze mate van sturing is inderdaad niet gering, maar ook niet uniek. In een aantal andere (grote tot zeer grote) gemeenten zien wij de maatregel 40-40-20, waarbij over de projecten heen niet alleen meer sociale huurwoningen worden geëist, maar ook meer woningen in het betaalbare segment.

Het klopt dat er een belangrijke opgave ligt om doorstroming te faciliteren. Daarom leest u in de Woonvisie ook terug dat in 18 van de 24 wijken minimaal 50% van de woningen binnen nieuwbouwprojecten een koopwoning moet zijn en flink deel daarvan een betaalbare koopwoning. Laatstgenoemde woningen zijn geen 'gesubsidieerde producten' voor mensen met de laagste/lagere inkomens, maar juist échte doorstroomwoningen voor mensen met middeninkomens. Immers, zonder opgebouwd vermogen is een inkomen van minimaal 2x modaal nodig is om een 'betaalbare' koopwoningen te kunnen financieren. Ook zetten we in op levensloopgeschikte bouw en een aantrekkelijk aanbod voor ouderen om doorstroom te bevorderen.

3. Samenvatting zienswijze: De preferred position van woningcorporaties en de vraag naar middenhuur

Wij vinden het logisch dat de gemeente kiest voor een preferred position voor toegelaten instellingen. Wij constateren echter dat – mede door het vaststellen van de Doelgroepenverordening – sprake is van een situatie waarin geen goede afspraken zijn gemaakt en in de praktijk lastig te maken zijn over de vergoedingen voor de sociale woonproducten. Hierdoor kan het in de praktijk voorkomen dat 'veroordeling' van partijen tot elkaar leidt tot vertraging van projecten. Daarnaast wordt in de Woonvisie beleid gemist waar het gaat om het uitponden van bestaande sociale huurwoningen.

Bij middeldure huurwoningen is er bij ons minder begrip voor de mogelijke voorkeurspositie die de corporaties krijgen. Deze categorie woningen wordt op dit moment in Arnhem immers alleen door marktpartijen gerealiseerd. Het zou er ons inziens om moeten gaan dat er voldoende en kwalitatief goede middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Wellicht zijn juist marktpartijen met belang in middenhuur wel bereid risicodragende investeringen te doen in brede woningbouwprogramma's. De stelling in de ontwerp-visie dat er in Arnhem geen behoefte zou bestaan aan middeldure huurwoningen is volgens ons daarnaast een misvatting. Het is een feit dat de Nederlander – als hij de keuze heeft – liever in een (gesubsidieerde) koop- dan een huurwoning woont. Punt is alleen dat koopwoningen lang niet voor iedereen

bereikbaar zijn. Daarom valt de daadwerkelijke vraag naar middeldure huurwoningen in de praktijk veel hoger uit dan geraamd.

Reactie College van B&W

We vinden het van belang om corporaties aan te wijzen als onze premium partners om ‘nepsociale huurwoningen’ te voorkomen. Hoewel we begrijpen dat het lastig kan zijn om met woningcorporaties binnen projecten te komen tot prijsafspraken, zou het ook niet passend zijn om daar als overheid harde normen voor te stellen. Bij de totstandkoming van de doelgroepenverordening hebben we wel aangegeven dat als een corporatie niet kan exploiteren of als er onhaalbare business cases ontstaat voor de ontwikkelaar, we altijd (wél met een open-boek-principe) bereid zijn om mee te denken, bij te dragen, en/of eventueel af te zien van deze belangrijke beleidslijn. We zien dat het bij veel projecten lukt om tot een (intentie)overeenkomst te komen tussen ontwikkelaar en woningcorporatie.

In de Woonvisie is niet opgenomen dat woningcorporaties in de middenhuur onze premium partners zijn of worden. We vinden het inderdaad wel goed denkbaar dat corporaties hun aandeel in dit segment vergroten, om de huisvestingskansen van mensen met lagere middeninkomens te vergroten. Los daarvan zien wij inderdaad een beperkte behoefte aan woningen in het middenhuursegment. Belangrijk om daarbij op te merken is dat de woningtoevoegingen in Arnhem in 2021, 2022, 2023 voor het merendeel bestonden uit woningen in dit segment. Ook in onze harde planvoorraad zitten op dit moment nog veel middenhuurwoningen. Om te voldoen aan de daadwerkelijke woonbehoefte van onze (toekomstige) inwoners vinden we het noodzakelijk om in nieuwe plannen (in het betaalbare segment) in te zetten op koopwoningen om de golf aan midden- en vrije sectorhuurwoningen wat in te dammen. Inmiddels is 22,5% van de woningen in Arnhem een particuliere huurwoning; in vergelijking met andere gemeenten een zeer hoog percentage. Het kan daarbij zeker kloppen dat u constateert dat er vraag is naar deze woningen, maar oorzaak daarvan is ook dat met de huidige grote schaarste op de woningmarkt, het aanbod op de woningmarkt de vraag dicteert en niet andersom, en dat daardoor de woningmarkt niet als gezonde markt functioneert. Dat wensen wij om te draaien.

4. Samenvatting zienswijze: De rol van markt/gemeente bij woningbouwprojecten

Daar waar de woningcorporaties in het zadel worden geholpen, lijkt dat niet te gelden voor de in Arnhem werkzame projectontwikkelaars en bouwers. Sterker nog, wij lezen dat de huidige woningmarktcrisis in Arnhem door de markt is veroorzaakt. Die stelling vinden wij lastig te verteren, daar de huidige rolverdeling, waarbij de gemeente nauwelijks eigen grond heeft, het gevolg is van gemeentelijke, politieke keuzes in het verleden. De wens van de gemeente Arnhem om geen risico te lopen op (woningbouw)ontwikkelingen, is de reden dat marktpartijen met instemming van de gemeente in dat gat zijn gesprongen en hun rol hebben gepakt. Een rol die weliswaar met winst oogmerk wordt ingevuld, maar die ook gepaard gaat en is gegaan met jarenlange risicodragende – en soms ook verlieslatende – investeringen.

Reactie College van B&W

In de Woonvisie uiten wij met name systematische kritiek op marktwerking binnen het wonen en de prikkels die daarvan uitgaan. Door marktwerking op de grond- en woningmarkt is er sprake van speculatie, prijsopdrijvende effecten en uitsluiting. Deze opmerkingen zijn daarmee niet gericht op partijen die opereren binnen dit systeem, of zij nu een winst oogmerk hebben of niet. We zijn ons bewust van de rol van commerciële projectontwikkelaars en hun waarde voor de stad. Onze gemeente blijft zich dan ook inzetten op een robuuste overlegstructuur met ontwikkelaars en corporaties in het Woningbouwplatform Arnhem. Het klopt dat wij als gemeente ook gedwongen zijn ons op deze markt te begeven en politieke keuzes ertoe hebben geleid dat onze eigen posities beperkt zijn. Daarvan geven we ook rekenschap in de Woonvisie. Dat laat onverlet dat we die koers willen wijzigen.

5. Samenvatting Zienswijze: Investerings voor projecten op de korte termijn

In het Bouwberaad is meerdere malen aan de orde gekomen dat het politieke en ambtelijke gebrek aan consistentie en kordaatheid vanuit de gemeente bij woningbouwontwikkelingen knelt met de nodige voortgang hiervan. Hierover vinden wij geen woord of maatregel in de Ontwerp-Woonvisie. Dat de gemeente de regie wil terugnemen vanwege teveel aan marktwerking, doet daarom in zijn algemeenheid geen recht aan de ontstaansgeschiedenis van de situatie én aan de functies en inspanningen van marktpartijen. Denk aan risicodragend investeren, inbrengen kennis en kunde gebiedsontwikkeling of bedrijfsmatig aansturen van gebiedsexploitaties. Daarbij klopt de stelling dat de gemeente de regie wil terugnemen, sowieso niet. De gemeente heeft op grond van wetgeving als de Wet ruimtelijke ordening immers de plicht om regie te voeren op de woningmarkt. Bedoeld te zeggen wordt vermoedelijk dat de gemeente meer regie wil pakken door actief grond te gaan verwerven. Wij hebben hier niets op tegen, behalve dan dat daarmee de woningbouwopgave voor de korte termijn niet is geholpen. De gemeente zet met deze Woonvisie ons inziens namelijk vooral in op lange termijnplannen als de Spoorzone en investeert met name daar in. Wij missen in de Woonvisie een verklaring voor het feit dat niet wordt geïnvesteerd in of financieel wordt bijgedragen aan de projecten die op korte termijn moeten worden gerealiseerd (door marktpartijen), maar waarbij realisatie nu lastig is geworden door marktontwikkelingen als gestegen bouwkosten en hypotheekrente. Of onuitvoerbaar zijn geworden door de nieuwe Woonvisie, zoals de projecten in Arnhem-West.

Reactie College B&W

Door stijgende bouw- en materiaalkosten en oplopende rente constateren wij op dit moment, net als u, dat het voor veel partijen lastiger is om woningen conform planning te realiseren. Dat geldt ook veelal voor projecten waar al een bestemmingsplan voor is vastgesteld en die planologisch al vergoederd zijn en dus buiten de reikwijdte van een groot deel van deze Woonvisie vallen. Om deze projecten tot uitvoering te brengen, hebben we (bijvoorbeeld) direct gebruik gemaakt van de Startbouwimpuls-regeling, waarbij we 2 miljoen euro hebben ontvangen om vergoederde plannen tot uitvoering te brengen. Binnen het Bouwberaad en met het Woningbouw Platform Arnhem lijkt het ons ook goed om met elkaar afspraken te maken over de realisatie van projecten. Binnen die context had het ons vreemd geleken een verklaring op te nemen over waarom wij deze projecten *niet* financieel ondersteunen. Vaak zijn er bij deze projecten al de planologische mogelijkheden om woningen te gaan bouwen. Het lijkt ons dan niet direct passend om de stijging van bouw- en materiaalkosten direct te compenseren met publieke middelen, maar hiervoor gezamenlijk naar een oplossing te zoeken.

De opmerking dat projecten in Arnhem-West door deze Woonvisie onuitvoerbaar zijn geworden lijkt ons moeilijk te staven. De beleidseisen uit de Woonvisie gelden niet voor lopende projecten in dit gebieden zoals de Hes, het Dorp en de Koepel. Hoewel voor die projecten geen bestemmingsplan is vastgesteld (of tot voor kort geen overeenkomst), hebben we deze projecten met het oog op versnelling juist uitgezonderd van de afspraken in het kader van de Woondeal 2.0 en deze Woonvisie.

6. Samenvatting Zienswijze: Betrokkenheid Woningbouw Platform Arnhem bij de Woonvisie

In de Woonvisie wordt op meerdere plekken het Woningbouw Platform Arnhem genoemd. Voor de goede orde: dit platform is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie getuige ook de kritische reflectie in dit schrijven. De visie is in het voorjaar van 2023 weliswaar aan ons aangekondigd en wij zijn toen in de gelegenheid gesteld input mee te geven, maar pas tijdens een presentatie op 12 oktober jl. zijn wij in de gelegenheid gesteld onze mondelinge reactie te geven op de toen al volledig uitgewerkte visie. Wij constateren een idem

procesverloop als destijds bij de Doelgroepenverordening. Hoewel wij begrijpen dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de inhoud van nieuw en nog niet openbaar beleid (met een gelijk speelveld voor alle marktpartijen in Arnhem), had hiervoor middels een eerdere, openbare aankondiging vast een oplossing voor kunnen worden gevonden. In ieder geval past bij de gevolgde werkwijze wat ons betreft geenszins de opmerking dat het een vorm van coproductie is.

Reactie van college B&W

In uw zienswijze schrijft u dat er geen sprake is geweest van co-productie. Dat klopt. In april 2023 heeft de gemeenteraad een [startnotitie](#) vastgesteld waarin het participatieproces was uitgewerkt en ook tot welke 'trede' we zouden gaan in het participatieproces. Omdat de Woonvisie een gemeentelijke visie is (zie punt 1 in deze zienswijze) was opgenomen en vastgelegd dat we partijen zouden laten raadplegen en adviseren, maar dat de Woonvisie niet in co-creatie zou worden vormgegeven.

Gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie en het proces dat we hebben gevolgd, vinden we de opmerking dat het Platform 'niet betrokken' is geweest lastig te verteren. Wij constateren dat we bij start van de Woonvisie rond februari-maart diepte-interviews hebben gehouden met een groot deel van de kopgroep van het Platform/Bouwberaad (met de afzonderlijke leden). De verslagen van deze gesprekken zijn naar de geïnterviewden verzonden en door hen geverifieerd. Hoofdpijnen van opmerkingen van leden van het Platform zijn in bijlage 1 verwerkt en meegenomen bij de totstandkoming van de Woonvisie. In mei 2023 hielden we in Rozet een grote bijeenkomst voor onze belangrijkste stakeholders om de vier strategieën vorm te geven, die toen nog niet nader waren ingevuld. Alle leden van het Platform waren uitgenodigd en in flinke getalen aanwezig. In september, toen de Woonvisie op basis van de vergaarde input steeds meer vorm kreeg, hielden we voor de kopgroep van het Bouwberaad een korte presentatie over enkele hoofdpijnen uit de Woonvisie. Later die maand presenteerden we deze hoofdpijnen tijdens het Bouwberaad om opmerkingen en zorgen mee te nemen in de eindfase. Dit heeft ertoe geleid dat in het hoofdstuk over nieuwbouw teksten zijn opgenomen over risico's en risicobeheersing. Op 12 oktober heeft de kopgroep van het Platform vóórdat het document aan een breder publiek werd gepresenteerd (en ter inzage werd gelegd) een bestuurlijk gesprek gevoerd over de Visie en de koers. Vanuit de kopgroep werden toen ook een deel van de zorgen gedeeld die in deze brief worden genoemd.

Hoewel we, gelet op het bovenstaande, er inderdaad niet voor gekozen hebben om de gehele integrale concepttekst aan u voor te leggen en u te laten meebeslissen over de inhoud, of deze in co-creatie, op te stellen, hebben we juist een proces beoogd waarin u betrokken en geraadpleegd bent geweest. Omdat de Woonvisie evenzo van belang is voor bijvoorbeeld huurdersorganisaties, regiogemeenten, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en andere partijen, kozen we in de eindfase voor een centrale terinzagelegging om alle partijen de gelegenheid te bieden zich te buigen over de Ontwerp-Woonvisie, en deze mogelijkheid niet enkel aan de partijen van het Woningbouw Platform Arnhem voor te behouden.

Gelet op uw zienswijze en de bedoeling van het Platform, zullen we het gevoerde proces evaluerend met de kopgroep bespreken, om hier van te leren en de samenwerking te versterken.

Zienswijze 8 EcoVrede

Samenvatting Zienswijze

De zienswijze van EcoVrede bevat een vraag en een aanbod voor een EcoVrede locatie.

In de zienswijze worden enkele trends geconstateerd, zoals de aantasting van de natuur; het feit dat 85% van de natuurgebieden in slechte staat verkeerd; dat 80% van de vogelstand de laatste 100 jaar is verdwenen en het instorten van de woningmarkt.

Vrijwel alle politieke partijen geven aan dat er een omslag nodig is richting meer duurzaam bouwen. De uitvoering van huisvesting en de realisatie van woningen en kunnen huren of kopen is een recht.

*Zorgen dat Mensen kunnen blijven Wonen en blijven eten
Dat de band met de Natuur hersteld wordt en wordt verbeterd
Dat praktische handvatten voorhanden zijn om te leren en zelf toe te passen
Verbetering voor individu en Samenleving in alle opzichten – levensloop bestendig Lokale voorzieningen die bereikbaar zijn
Betaalbaar en praktisch realiseren – voor iedereen toegankelijk
Dat vraagt om een andere economie, een nieuw werkmodel en samenwerking.*

Bij en met elkaar laten zien dat snelle actie van belang is met een juiste afweging van Mogelijkheden.

In onze ervaring van ruim veertien jaar is duidelijk geworden dat een vorm van een landschapspark (provinciale regelgeving) van 12 hectare, met, niet grondgebonden, bebouwing, en een natuurontwikkelingsopdracht de beste mogelijkheden biedt om de verschillende geschetste doelen optimaal tot ontwikkeling te laten komen. Kleinere initiatieven rondom dorpen en steden bieden zodoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden en duurzame oplossingen. Een expertiseteam is nodig voor de verschillende afdelingen binnen de gemeente

Wij vragen om een locatie voor innovatie en de middelen om te starten

* Richting start; uiteindelijk twaalf hectare zodat een landschapspark ontstaat
Eventueel kan na enkele jaren een nieuwe locatie ontwikkeld worden.

Reactie college van B&W

De aanpak van EcoVrede is geheel eigen en in die zin als aanvullend te beschouwen op dat wat reguliere instanties (op het gebied van zorg, welzijn en hulpverlening) doen. Uit de zienswijze van EcoVrede op de Woonvisie blijkt een bijzondere kijk op mens-natuur-wereld.

De ingediende zienswijze van EcoVrede draait om de vraag naar een locatie van (en de benodigde middelen voor) 12 hectare voor een landschapspark. De gesprekken hierover met EcoVrede en de zoektocht naar een locatie lopen echter via andere lijnen dan deze Woonvisie.

Over de locatiekeuze en dat traject zijn opmerkingen opgenomen in het [raadsvoorstel](#) over de meerjarige subsidie aan EcoVrede.

Zienswijze 9 Individuele inwoner B

Samenvatting Zienswijze

De voorliggende Woonvisie geeft goede richting, maar aanscherping/wijziging op punten is nodig.

1. De bijeenkomst in het Olympus College was een teleurstelling. We hadden het gevoel dat we slechts waren samengekomen om het vakje af te vinken voor ambtenaren. We hebben geen verslag ontvangen. Hele wijken zijn ook niet betrokken in het participatieproces. Waarom is er geen rondgang gemaakt naar bestaande wijkoverleggen, buurtverenigingen en wijkplatforms van alle wijken in de stad? Dit roept vragen op over de effectiviteit en oprechtheid van het participatieproces.
2. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) staat niet in de Woonvisie. Dit moet opgenomen worden om in de welvarende delen van Arnhem sociale huureenheden te realiseren. Belangrijk is om het aanbod sociale huurwoningen beter over de buurten te spreiden. Dit is relevant omdat in sommige wijken alleen mensen met de laagste inkomens in aanmerking komen voor een huurwoning. Tegelijkertijd moeten kwetsbare personen niet meer gehuisvest worden in wijken zoals Malburgen Oost-Zuid, maar op de Hoogkamp. In kwetsbare wijken is de kans groot dat ze er eerder op achteruit gaan dan vooruit.
3. Een aantal ideeën die ik ingebracht heb via een zienswijze bij de Omgevingsvisie zijn niet opgepakt; bijvoorbeeld om winkelcentra zonder woonlaag erboven aan te kopen, te slopen en herbouwen. Hetzelfde geldt voor het idee om te bouwen boven bestaande wegen binnen de gemeentegrenzen.
4. Gemeente Arnhem moet projecten in buurgemeenten monitoren en tijdig reacties indienen bij buurgemeenten bij bouw- en bestemmings(omgevings)plannen met te weinig sociale huur.
5. Ik ben het er niet mee eens om 30% sociale huur te eisen bij projecten die al veel corporatiehuur hebben. Het toevoegen van extra sociale huur in deze buurten moet beoordeeld worden op basis van de wenselijkheid van de bewoners voor hun omgeving. Ik pleit voor een ondergrens waarbij er geen nieuwe extra sociale huur aan een wijk wordt toegevoegd.
6. Er is behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 355.000 en € 250.000. Naar mijn mening is dat nog steeds te hoog voor veel werkende eenverdieners. Daarom is het nodig bij project Nijmeegseweg woningen mogelijk maken tot € 200.000, en dit aanpassen in startnotitie.
7. Elke wijk krijgt een plan op maat. Waarom gebeurt dit niet met inwoners?
8. Naar mijn mening mogen er geen nieuwe huizen worden gebouwd als de eerstelijnszorg van voldoende huisartsen onder druk staat.
9. Hoe zit het met de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit?
10. Waarom moet een dergelijk platform zoals het Woningbouw Platform Arnhem € 150.000 kosten? En kan dit niet goedkoper? Ook gelet op de financiële tekorten waar Arnhem mee te maken heeft.
11. De afbeelding op pagina 28 moet worden bijgesteld naar buurt- ipv wijkniveau vanwege verschillen tussen buurten in wijken.

Reactie College van B&W

1. We vinden het erg spijtig dat u de avond als teleurstellend heeft ervaren. Gedurende het proces hadden verschillende bijeenkomsten en/of interviews in de verschillende stadia verschillende bedoelingen. Ik verwijs daarvoor naar bijlage 1 bij de Woonvisie. Bedoeling van de bijeenkomsten in juli en/of september was om via het netwerk van opbouwwerkers te toetsen of we met de richting waar de Woonvisie heenging de goede kant uitgingen. We tastten daarbij vooral af of de 4 strategieën herkenbaar waren en hoe die strategieën ingevuld zouden moeten worden. Ook wilden we vooral horen 'hoe' onze inwoners over het wonen en hun leefomgeving praatten en waar zorgen liggen. Als insteek voor de avonden waar u naar refereert, kozen we ervoor gebruik te maken van het netwerk van opbouwwerkers, om juist

mensen te horen die vaak minder geneigd zijn van zich te laten horen en wiens perspectief we zelden meekrijgen. Omdat het gaat om een stadsbrede Visie, kozen we er niet voor om in alle wijken wijkbeelden op te halen. De drie bijeenkomsten die we hielden, vonden wel bewust plaats in verschillende delen van de stad, om te borgen dat verschillende perspectieven werden gehoord. Ook de straatinterviews die we hielden met 200 bewoners, hielden we verspreid over de stad.

2. Óf en hoe we instrumenten zoals de Wvg inzetten volgt uit de gemeentelijke Nota Grondbeleid. In navolging van deze Woonvisie is het voorkeursrecht, zoals u voorstelt, [opgelegd](#) op een gebied in het Westen van Arnhem. Dit betreft geen woongebied, maar een gebied met maatschappelijke instellingen, waar we kansen zien voor transformatie naar woningbouw. Reden voor het voorkeursrecht is om ook in het Noorden en Westen van Arnhem meer sociale huurwoningen te bouwen, om zo wijken te differentiëren en ook personen in kwetsbare posities gelijk over de stad te verdelen. Net zoals u adviseert. Personen die minder zelfredzaamheid zijn, verdienen vanzelfsprekend een woning, maar als deze mensen bij elkaar wonen, staat de samenredzaamheid van buurten onder druk.
3. Hoe en waar we bouwen zijn inderdaad keuzes die primair gemaakt zijn in de Omgevingsvisie. Een aantal van onze winkelcentra, zoals Kronenburg, zullen de komende jaren wel worden vernieuwd. Daarbij ligt er inderdaad een kans om veel woningen toe te voegen.
4. Via de Woondeal 2.0. hebben we voor het eerste met gemeenten in de regio kunnen afspreken dat zij ook minimaal 30% sociale huur in hun gemeenten realiseren. In regionaal verband, en ook via toetsing door Rijk en Provincie, monitoren we of dat in voldoende mate gebeurt. Indien die opgave niet wordt opgepakt, treden we in gesprek met de betreffende gemeente en zullen we ook overwegen zienswijzen in te dienen.
5. Uit het woonbehoefteonderzoek dat we elke drie jaar laten uitvoeren blijkt een grote behoefte aan meer sociale huurwoningen. Hiervoor is het ook noodzakelijk om sociale huurwoningen bij te bouwen in de wijken waar al veel sociale huurwoningen staan. In deze wijken hanteren we echter een minimumpercentage van 30% en niet hoger. Indien bij nieuwbouwprojecten in wijken met veel corporatiehuur telkens 30% sociale huur is en 70% andere segmenten, neemt op termijn het aandeel sociale huur in al deze wijken af. Daarbij geldt ook dat de doelgroep voor sociale huurwoningen breed is. Een aanzienlijk deel van sociale huurders bevindt zich bijvoorbeeld uiteraard niet in een kwetsbare positie en geniet inkomen uit werk.
6. De bedragen van € 250.000 en € 355.000 zijn hoog. Helaas lijkt het gelet op de huidige grondbouw- en materiaalkosten zeer moeilijk haalbaar om goedkopere koopwoningen te realiseren. De startnotitie voor Nijmeegseweg is al vastgesteld en zullen we niet opnieuw in procedure brengen. Het is uiteraard wel zo dat als er bij de Nijmeegseweg woningen van € 250.000 - € 355.000 beschikbaar komen, deze interessant zijn voor mensen die nu nog in bestaande, goedkopere, koopwoningen wonen. Zo creëren we een doorstroomeffect.
7. Bedoeling is deze wijkplannen wel op te stellen met inwoners, waarbij tenminste met de huurdersorganisaties.
8. Om de woningnood op te lossen móeten er woningen bijkomen. We zijn het met u eens dat daarbij ook voldoende zorg (en andere voorzieningen) aanwezig dienen te zijn. Daarmee houden we rekening in onze plannen. We zijn geen voorstander van een bouwstop. Keuzes over waar we bouwen en welke functies we realiseren over de stad heen, zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie.
9. In Gelderland groeit de vraag naar capaciteit veel sneller dan netbeheerders het elektriciteitsnet kunnen uitbreiden. De afgelopen jaren heeft het regionale elektriciteitsnet van Liander op steeds meer plaatsen de maximale capaciteit bereikt. Ook het hoogspanningsnet in de provincie heeft de maximale capaciteit bereikt. Dit betekent dat er sprake is van netcongestie, ook wel genoemd 'beperkte transportcapaciteit' of 'transportschaarste'. Voor informatie over hoe we in Arnhem omgaan met netcongestie, verwijzen we naar [deze](#) brief.
10. Samenwerking tussen gemeente, bouwende, beleggende, verhurende en ontwikkelende partijen is van groot belang om de woningbouwproductie op peil te houden en tijdig

knelpunten te signaleren en elkaar daarover op te zoeken. De partij die het platform begeleid is gekozen via een transparante aanbestedingsprocedure, waarbij deze partij het optimaalste resultaat kan bereiken met een gunstige prijs-kwaliteit verhouding.

11. Omdat niet in elke buurt, en zelfs niet in iedere wijk, (grote) woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn, leek het wijkniveau het beste niveau als basis om te sturen op woningbouwprojecten. In de Woonvisie is opgenomen dat als een nieuwbouwproject zich bevindt in een buurt of straat die sterk afwijkt van het wijkbeeld, afgeweken kan worden van de vastgestelde minimumpercentages sociale huur. Daarmee ondervangen we uw zorgen.

Zienswijze 10 Individuele inwoner C

In de zienswijze wordt gesteld dat in de Woonvisie geen keuzes worden gemaakt. Door het niet maken van keuzes is de Woonvisie op meerdere manieren te interpreteren. Een aantal van de doelen zijn in de praktijk conflicterend met elkaar.

1. Rijnpark: De zienswijze richt zich voor een groot deel op project Rijnpark. Waar in de Woonvisie en in de landelijke Arnhem-Oost aanpak erkend wordt dat 't Broek en Presikhaaf op alle fronten qua leefbaarheid, gezondheid en veerkracht onderpresteren, besluit de gemeente haar eigen Woonvisie en de Arnhem-Oost aanpak totaal te negeren, of op een zodanige manier te interpreteren, dat er toch weer voor de voor de hand liggende scenario's worden gekozen en dit in het grootste woningbouwproject van Arnhem sinds Schuytgraaf.

Het resultaat is een ontwikkeling met een ongeëvenaarde verdichting aan woningen. Qua sociale huisvesting wordt voorbij gegaan aan de omringende wijken en zal weer voor een verhoging gekozen worden van het aantal sociale huurwoningen, niet 30%, maar zelfs 40% sociale woningbouw is verwerkt in het plan.

De bewoner van een sociale woning verandert; steeds vaker bewonen huurders zonder inkomen uit werk deze huurwoningen, daarnaast zorgen veranderingen in het zorgstelsel dat mensen langer in hun eigen woning moeten blijven wonen. Mede door deze twee factoren raken wijken uit balans, wat is terug te zien in de veerkrachtkarten. Mijn inziens zou de gemeente daarom haar burgers in Arnhem- Oost in bescherming moeten nemen en gaan voor een route van veel weerstand zodat Arnhem daadwerkelijk een onverdeelde stad wordt.

2. Onduidelijkheid Nationaal Programma Arnhem-Oost en Spoorzone Arnhem-Oost: Daarnaast merk in mijn directe omgeving dat er onduidelijkheden zitten over de "landelijke regeling Arnhem Oost" en de nieuwbouwplannen "Spoorzone Arnhem Oost". Deze twee termen lijken vaak met elkaar te worden verward.

Het idee zou zijn dat deze wijken de eventuele verstedelijking niet aan zouden kunnen, alvorens er niet langdurig is geïnvesteerd in de kwaliteit van leven van de bewoners van deze wijken. Zoals ik het dus zie zijn de nieuwbouwplannen afhankelijk van het slagen van de 'landelijke regeling Arnhem Oost'. Er worden echter, terwijl de inkt nog niet droog is van de "landelijke regeling Arnhem Oost", al rigide besluiten gemaakt over woningbouwplannen die een ongekeerde dichtheid van bewoners op zal leveren.

Of de landelijke regeling Arnhem Oost slaagt, daar kan niemand nu nog wat over zeggen, evenals over wat er gebeurt als de gelden opdrogen. Misschien moet ik u herinneren aan de "Vogelaar" of "Pracht"- wijken aanpak. Schijnbaar heeft deze aanpak destijds geen dusdanig effect gehad om te voorkomen dat er weer een nieuwe landelijke regeling getroffen moet worden.

3. Buitengebieden: Wonen is een grondrecht en ik begrijp zeer goed in welke spagaat wij ons bevinden, maar of verdichten van de steden met al haar problematiek de oplossing is, dat vraag ik me hardop af. Wat mij betreft zouden we meer naar de buitengebieden moeten kijken.

Reactie College van B&W

1. Doel van de Woonvisie is de tweedeling in de stad te verkleinen en de kansengelijkheid te vergroten. Onzes inziens maken we daarbij juist duidelijke keuzes en sluiten we juist expliciet aan bij het Nationaal Programma Arnhem Oost. Het onderdeel 'wonen en leven' van het [gebiedsplan](#) Nationaal Programma Arnhem Oost en deze visie liggen in het verlengde van elkaar. Uitgangspunt is om volop te investeren in de Arnhem-Oost-wijken om de achterstanden in die wijken weg te werken.

Door anders te sturen op woningbouwprogramma's en met corporaties afspraken te maken over woonruimteverdeling en huurprijsbeleid, vergroten we aandelen sociale huur in de stad waar nu weinig sociale huur is (en vice versa) en kunnen personen in kwetsbare posities evenrediger over de stad gehuisvest worden.

Het project Rijnpark heeft een bijzondere status in de stad. Op dit moment is Rijnpark geen woonwijk, maar een gebied waar vooral bedrijvigheid is. Gelet op de beoogde, aanzienlijke, omvang van Rijnpark zal hier een nieuwe wijk ontstaan, die uiteraard niet van meet af aan dezelfde kenmerken en leefbaarheidsuitdagingen zal kennen als omliggende wijken. Het project is daarom in de Woonvisie uitgelicht/uitgezonderd van een aantal van de spelregels over hoe we sturen op de verschillende woningbouwsegmenten binnen projecten.

Streven is om in Rijnpark een gemengd woonmilieu te realiseren. Bij een percentage sociale huur van 40%, zal een groot deel bestaan uit woningen in het betaalbare en duurdere koopsegment. Uiteraard letten we in de planuitwerking goed op leefbaarheid en veiligheid. De concrete invulling van het project Rijnpark gebeurt niet in via deze Woonvisie, maar via de startnotitie/gebiedsvisie voor het project die ook aan de raad zijn/worden voorgelegd. Deze Woonvisie bevat hoger-over de kaders voor deze planuitwerking.

2. We begrijpen dat de terminologie verwarrend kan zijn. Spoorzone Arnhem-Oost is een gebiedsontwikkeling en het Nationaal Programma Arnhem-Oost een programma om achterstanden weg te werken in vijf wijken van Arnhem via een generatieaanpak om de kansrijkheid te vergroten.

Uiteraard is voor het slagen langjarige commitment noodzakelijk. De Vogelaar-aanpak en andere aanpakken lieten in het verleden zien dat dit leidde tot een verbetering van de leefbaarheid in veel wijken van Nederland en dus dat overheidsingrijpen en de bereidheid te investeren in mensen kan leiden tot goede resultaten. Het is dan ook zonde dat deze programma's werden stopgezet.

3. De keuzes waar we woningen bouwen en welke ruimtelijke keuzes worden gemaakt, zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie. Deze Woonvisie geeft daar verder inkleuring aan. Voor meer informatie over deze ruimtelijke keuzes en over we waar we woningbouw mogelijk achten, verwijzen we naar de [Omgevingsvisie](#).

Zienswijze 11 Bewonersoverleg Geitenkamp

Samenvatting Zienswijze

1. Situatie Geitenkamp: Uit verschillende overleggen met de woningcorporaties blijkt dat er een ongezonde verhouding is in de wijk Geitenkamp tussen sociale huurwoningen en overige woningen. Volgens de woningcorporaties zou maximaal 60% gezond zijn voor een wijk; Op de Geitenkamp is dit percentage maar liefst 83%.

Hiermee is de Geitenkamp de enige Arnhemse wijk die boven de 80% sociale huurwoningen zit. Als bewonersoverleg zijn we blij met de voornemens uit de Woonvisie om de sociale huurwoningen beter te gaan verdelen over de Arnhemse wijken, en dat er op de Geitenkamp niet meer sociale huurwoningen ontwikkeld worden. Echter ontbreekt er in onze ogen een actieve actie om versneld naar een eerlijke verhouding in het woningaanbod te kunnen groeien.

2. Nationaal Programma Arnhem-Oost: In onze ogen is het Nationaal Programma Arnhem Oost uiterst geschikt om de betere verdeling van het woningaanbod op de Geitenkamp op korte termijn te kunnen realiseren en structureel deze mooie wijk te versterken.
3. Advies vanuit de wijk: De Geitenkamp verdient het om een speciale aanpak te krijgen om de achterstand op het gebied van o.a. wonen op korte termijn te kunnen verbeteren. Daarom vragen we de gemeente Arnhem om voor de Geitenkamp af te wijken van het beleid dat er geen sociale huurwoningen verkocht mogen worden aan de huidige huurders. In het kader van een maatwerk aanpak, kan er op korte termijn een grote impact gerealiseerd worden. Dit zal een aantoonbaar positief effect hebben op onze wijk; de 'sterkere schouders' zouden dan meer voor de wijk Geitenkamp behouden kunnen worden. Wat er nu gebeurt is dat mensen, die het zich kunnen veroorloven, de wijk verlaten om elders een woning te kopen. Tegelijkertijd is er veel instroom met multi-problematiek. Hierdoor blijft de scheve verhouding in stand.

Door in de rest van de Arnhemse woonwijken meer sociale huur te creëren, zouden er op de Geitenkamp sociale huurwoningen verkocht kunnen worden aan de huidige Geitenkampers die graag willen kopen, zodat het stedelijke sociale woningaanbod niet verminderd. Op die manier verandert het woningaanbod in het voordeel van de wijk, en kan er gewerkt worden aan een veerkrachtige wijk.

Ons advies is om 25-50 woningen te selecteren en onder strenge voorwaarden te verkopen aan de huidige huurders. Zo worden ook op langere termijn de doorgroeimogelijkheden in de wijk gerealiseerd.

Reactie College van B&W

In de zienswijze van het Bewonersoverleg wordt geadviseerd om in de Geitenkamp toe te staan dat een aantal corporatiehuurwoningen verkocht, onder strenge voorwaarden, aan huidige huurders. Hierbij wordt gewezen op het zeer hoge aandeel corporatiehuurwoningen in de wijk. Door verkoop zouden de 'sterke schouders' voor de wijk behouden kunnen blijven en problematiek door nieuwe instroom beperkt.

Dit punt was door de bewoners van de Geitenkamp ook ingebracht bij één van de bewonersbijeenkomsten in de wijken.

We zijn ons ervan bewust dat er op de Geitenkamp sprake is van uitdagingen op het gebied van werkloosheid, veiligheid en leefbaarheid. Via het Nationaal Programma Arnhem-Oost willen we via verschillende lijnen de achterstanden in deze wijk weg te werken. We verwijzen hiervoor naar het

[gebiedsplan](#) van het Nationaal Programma. De inspanningen in deze wijken gaan gepaard met flinke investeringen om bewoners beter te ondersteunen en de veerkracht van de wijk te versterken. Het gebiedsplan voor het de vijf wijken gezamenlijk, wordt nog vertaald naar wijkplannen door, voor en met de wijken.

In deze Woonvisie is opgenomen dat we verkoop van corporatiehuurwoningen in wijken met veel sociale huurwoningen willen beperken. Ook in andere wijken willen we terughoudend zijn met verkoop. Reden daarvoor is de grote wachtlijsten voor sociale huurwoningen die er op dit moment nog zijn. Via ons toewijzingsbeleid doen we al wel ons best om te zorgen dat instroom van nieuwe bewoners problematiek niet verder versterkt.

In het gebiedsplan van het Nationaal Programma Arnhem-Oost is specifiek voor de Geitenkamp opgenomen dat we gaan onderzoeken op welke wijze de diversiteit aan woningen vergroot kan worden. Bijvoorbeeld door toevoegen en/of omzetten.

Daarbij willen we het monumentale karakter van de wijk niet uit het oog verliezen. In dat opzicht kleven er namelijk wel risico's aan de verkoop van woningen op de Geitenkamp. Indien woningen aan zittende huurders worden verkocht, betreffen dit veelal mensen behorende tot de corporatiedoelgroep met lagere inkomens. In het verleden hebben we in veel wijken gezien dat het de eigenaar-bewoners/voormalige huurders van deze woningen na de aankoop niet altijd lukt om woningen goed te onderhouden of om mee te gaan in de isolatie- en verduurzamingsopgave. Reden daarvoor was vaak geen onwil, maar het ontbreken van voldoende inkomen om dit te bekostigen.

Zienswijze 12 Studentenvakbond AKKU

Samenvatting Zienswijze

AKKU pleit voor meer onzelfstandige woningen, een kleine rol voor particuliere bemiddelaars en voorzichtigheid met een vergunningplicht vanwege risico's op een daling van het aanbod. AKKU is zeer positief over ondersteuning van het Huurdershuis, het aanpakken van discriminatie en het opstellen van een 'task-force goede verhuur'.

1. AKKU is positief over het plan om 100 woningen toe te voegen in samenwerking met studentenhuisvester SSH&. Hoewel het tekort in Arnhem minder schrikbarend is dan in veel andere steden, is er nog steeds een tekort aan goede studentenwoningen. Beschikbare studentenwoningen zijn regelmatig in slechte staat voor een huur die veel hoger is dan het Woningwaarderingstelsel (WWS) toestaat.
2. Als kanttekening merken wij op dat het onduidelijk is of deze 100 eenheden zelfstandige of onzelfstandige woningen zijn. AKKU pleit voor een zo groot mogelijk aantal onzelfstandige kamers.
3. AKKU heeft grote zorgen bij het idee om de rol van 'Hospi housing' uit te breiden. Hoewel dergelijke bedrijven een rol kunnen spelen in het matchen van aanbieders en zoekende studenten, brengen zij vaak hoge extra kosten in rekening bij een succesvolle plaatsing, namelijk 295,- euro. Hierbij functioneren zij met name als tussenpersoon die de kosten voor studenten opdrijft.
4. De afgelopen vier jaar heeft AKKU regelmatig input geleverd in de discussie rond de regulering van verkamering. Wij hebben ons onder andere uitgesproken tegen te streng optreden tegen verkamering, omdat dit ten koste gaat van het aanbod voor studenten. Daarom heeft AKKU zowel zorgen als hoop bij het invoeren van een vergunningstelsel op basis van de Wet Goed Verhuurderschap (WVG). Dit kan, afhankelijk van de invoering en eventuele legalisatie van bestaande verhuur, leiden tot een daling in het aantal studentenwoningen. Hier zijn studenten uiteindelijk de dupe van.

Wel zien we veel mogelijkheden om met deze wet de kwaliteit van woningen te beschermen en verbeteren. Dit is hard nodig, en we zijn verheugd dat de gemeente dit inzicht en hier actief beleid op maakt. AKKU ziet hierin een grote rol voor de 'task-force goede verhuur' die wordt voorgesteld. Hoewel huurders juridisch een sterke positie hebben, zijn zij in de praktijk kwetsbaar tegen eigenaren die dikwijls dreigen met het stopzetten van een huurcontract, of huurders op andere manieren intimideren. Dit weerhoudt veel huurders van het starten met een juridische procedure of andere actie ondernemen. Wij zien een grote rol voor het Huurdershuis en deze taskforce, om huurders zo veel mogelijk te ondersteunen in dit proces en waar mogelijk taken uit handen te nemen.

Wij roepen de gemeente op om streng te handhaven waar mogelijk, wanneer de rechten van huurders worden geschonden. De uitkomst van handhaving moet wel zijn dat studentenbewoning van een pand mogelijk blijft.

Reactie College van B&W

In Arnhem hebben we mooie ambities voor Arnhem als studiestad. Dat betekent dat er uiteraard ook voldoende woningen moeten zijn voor studenten én dat deze woningen van goede kwaliteit dienen te zijn.

1. Het klopt dat rapporten aantonen dat het tekort aan studentenwoningen in Arnhem minder groot is dan in andere steden. Desalniettemin willen we het aandeel kwalitatief hoogwaardige eenheden vergroten. Het studentenwoningaanbod in Arnhem is nu nog vaak te volatiel.

2. Met de SSH& zetten we vooral in op de toevoeging van onzelfstandige eenheden. Onze inzet is daarmee in lijn met uw zienswijze. We zullen de Ontwerp-Woonvisie op dit punt aanpassen en verhelderen.
3. Hospi Housing is een platform/organisatie die actief kamers werft voor studenten. De organisatie biedt kamers aan op basis van hospita's via hun website.

Hospi Housing is met name een platform waarop internationale studenten een kamer vinden. Deze groep heeft vaak moeite om een kamer te bemachtigen, omdat zij vaak worden uitgesloten van reguliere kamerbezichtigingen. Hospi Housing kan daarmee een snelle manier zijn om nieuwe kamers toe te voegen voor een doelgroep die lastig aan een kamer komt. Van de gemeente Nijmegen ontvangen wij positieve verhalen over deze organisatie. In 1,5 jaar tijd zijn zo'n 100 nieuwe hospitakamers toegevoegd aan de kamervoorraad in Nijmegen.

Hoewel Hospi Housing een eenmalige bijdrage (na matching) vraagt aan huurders, is het een manier om de bestaande woningvoorraad beter te gebruiken. Hospi Housing is geen beheerorganisatie van verhuurders die toch al voornemens waren een pand te verhuren, maar activeert juist potentiële hospita om kamers beschikbaar te stellen. Daarin blijken zij succesvol. Zonder Hospi Housing zouden deze kamers niet beschikbaar komen op de kamermarkt.

4. Wij delen uw zorgen en hoop over de regulering van de verhuurmarkt. Enerzijds constateert u, net als wij, dat verhuurders in sommige gevallen te hoge huren rekenen en dat woningen soms slecht onderhouden worden. Anderzijds bestaat het risico dat door rücksichtslose handhaving studenten op straat komen te staan. We willen daarom een systematiek instellen die ons in staat stelt problemen te verhelpen, maar waarbij we uithuiszetting voorkomen.

Nu we bezig zijn met de inrichting van het meldpunt goed verhuurderschap en de eerste stappen voor een vergunningplicht, geven we richting het Meldpunt/De Huurdersbalie dan ook expliciet in de opdracht mee dat bij meldingen eerst gepoogd moet worden om problemen via een minnelijke wijze en via bemiddeling op te lossen. We zien dat in andere steden de Huurteams vaak direct juridische stappen zetten, waardoor de relatie tussen verhuurder en huurder onder spanning kan komen te staan, met alle gevolgen van dien. Handhaven willen we dan ook pas doen als het moet en de huurder dit wenst.

Indien er duidelijk sprake is van malafide verhuurderschap, zullen we uiteraard handhavend optreden. In die gevallen telt uiteraard wel nog steeds gewoon het huurrecht. In het uiterste geval (conform de Wet goed verhuurderschap) kan de verhuurder de verhuursituatie niet zomaar beëindigen, maar zal de gemeente het beheer van de woning overnemen, waardoor de bewoners in de woning kunnen blijven wonen.

Voorgestelde wijziging na ontwerp

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

'Wijziging van'	'Wijziging naar' of toevoeging
	<p>Op basis van zienswijze 4 toegevoegd bij '1.2. De Beleidscontext van de Woonvisie':</p> <p><i>Voor woningcorporaties, maar ook voor gemeenten en het Rijk, vormen ook de Nationale Prestatieafspraken een belangrijk richtinggevend document dat gevolgen heeft voor de keuzes die corporaties de komende jaren kunnen maken en de investeringsruimte die zij hebben.</i></p>
<p>Op basis van zienswijze 3 wijziging van één van 'goals' bij 'gezondheid' op pagina 19.</p> <p>Was: <i>In 2024 is het aantal plekken met hittestress verminderd.</i></p>	<p>Wordt: <i>in 2034 hebben bewoners minder last van de gevolgen van langdurige hitte; speciaal zij die behoren tot onze meest kwetsbare doelgroepen</i></p>
	<p>Op basis van zienswijze 3 toevoeging van een 'goal' bij 'gezondheid'</p> <p>Op pagina 19 in de tabel bij 'gezond' één zin/goal toevoegen:</p> <p><i>In 2030 zijn woningen klimaatbestendiger geworden door overtollige verharding te verminderen en groen toe te voegen</i></p>
<p>Op basis van zienswijze 2:</p> <p>Op pagina 20 staat in de tabel 'schematische weergave Woonvisie' drie keer de tekst 'gelijke kansen, ongedeelde, betrokken' onder de drie verschillende goals. Die woorden moeten alleen blijven staan onder Eerlijke stad.</p>	<p>Wordt: Onder 'Ieder Arnhemmer' is 'Betaalbaar, Beschikbaar, Passend' komen te staan. Onder 'Goed Wonen' is 'Gezond, Duurzaam, Leefbaar' komen te staan</p>
	<p>Op basis van zienswijze 12 is in Hoofdstuk 4.1. bij het onderdeel 'meer woonruimte voor studenten' toegevoegd:</p> <p><i>We zetten ons er voor in dat er met name onzelfstandige wooneenheden bijkomen.</i></p>
<p>Op basis van zienswijze 3 wordt de actie en de gehele tekst 'we helpen inwoners bij het vergroenen van tuinen' vervangen.</p> <p>Was: 6. WE HELPEN INWONERS BIJ HET VERGROENEN VAN HUN TUINEN</p>	<p>Wordt: 6. WE MAKEN DE WOONOMGEVING GROENER EN MEER KLIMAATBESTENDIG.</p>

<p><i>Om hittestress te mitigeren en onze wijken te vergroenen, helpen we graag mee om inwoners en verhuurders te ondersteunen bij het groener maken van hun directe woonomgeving. Zo kennen we al de WijkGroenAgenda's (WGA) waarmee we wijken vergroenen aan de hand van bewonersinitiatieven. Die initiatieven gaan over zowel de openbare ruimte als privéterreinen. Daarnaast verlenen we een subsidie voor zogeheten groenblauwe initiatieven om versteende terreinen, gevels of daken groener te maken. Met woningcorporaties maken we afspraken over hoe om te gaan met tuinen bij wisseling van bewoners. Aan particulieren geven we voorlichting en ondersteuning voor het klimaatbestendig maken van de omgeving.</i></p> <p><i>Bovenstaande activiteiten willen we de komende jaren voortzetten en uitbouwen.</i></p>	<p><i>Om onze wijken minder gevoelig te maken voor de gevolgen van klimaatverandering, de toename van extreem weer, heeft het ontstienen en vergroenen we onze wijken hoge prioriteit. We doen dit in de eigen openbare ruimte, maar helpen ook graag mee om inwoners en verhuurders te ondersteunen bij het groener maken van hun direct woonomgeving. Zo kennen we al de WijkGroenAgenda's (WGA's) waarmee we wijken vergroenen aan de hand van bewonersinitiatieven en verlenen we subsidie voor groenblauwe initiatieven om terreinen, tuinen, gevels of daken groener te maken. Het meer hittebestendiger maken van woningen van vooral kwetsbare inwoners heeft daarbij speciale aandacht. Met onze woningcorporaties maken we afspraken over bij wisseling van bewoners de tuinen zo groen mogelijk te houden en bij nieuwbouw de tuinen zo groen mogelijk te maken.</i></p> <p><i>Omdat het klimaat nog steeds aan het veranderen is, moeten we naast het voortzetten van de bestaande activiteiten, de aankomende jaren samen met de woningbouwcorporaties en andere woningeigenaren nieuwe activiteiten opzetten om invulling te geven aan het klimaatbestendiger maken van woningen en de omgeving.</i></p>
---	--

Ambtelijke Wijzigingen

'Wijziging van'	'Wijziging naar' of toevoeging
<p>Alle woorden <i>Ontwerp-Woonvisie</i> worden vervangen.</p>	<p>Wordt: <i>Woonvisie</i></p> <p>Reden: Op deze wijze bieden we voor de raadsbehandeling een stuk aan dat door de gemeenteraad in beginsel zonder amendementen vastgesteld zou kunnen worden.</p>
	<p>In hoofdstuk 6 'Woningen met Kwaliteit' wordt toegevoegd bij de beschrijving van 'visie': <i>We beschermen de gezondheid van onze inwoners door (o.a.) de luchtkwaliteit te verbeteren en hinder (door onder andere geluid, geur) te beperken. Hiervoor geven we uitvoering aan een Plan Gezonde Leefomgeving.</i></p> <p>Reden: <i>Het beschermen van de gezondheid en het (nog vast te stellen) Plan Gezonde Leefomgeving</i></p>

	<p><i>vormen met deze Woonvisie (en de kantoren/werklocaties-nota en de duurzame mobiliteitsvisie) belangrijke uitwerkingen van de Omgevingsvisie. Deze opgaven hebben invloed op elkaar. Een verwijzing naar deze opgave ontbrak.</i></p>
<p>In hoofdstuk 8 over vervolg en kosten werd meermaals gesproken over 'voorstellen in de Ontwerpbegroting'</p>	<p>Wordt: <i>Opgenomen in de begroting</i></p> <p>Reden: De begroting 2024 is inmiddels vastgesteld en nog niet toen de Ontwerp-Woonvisie ter inzage werd gelegd</p>