

CONVENANT SOCIALE HUUR IN NIEUWBOUWPROJECTEN IN DE 'FLINK OMHOOG' WIJKEN

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Arnhem, zetelende te 6811 DG Arnhem aan de Koningstraat 38 in deze vertegenwoordigd door dhr. P. Smeulders
2. Stichting Portaal, gevestigd aan de Beneluxlaan 9 te 3527 HS Utrecht, vertegenwoordigd door dhr G. Meijering.
3. Stichting Vivare, gevestigd aan de Meander 825 te 6825 MH Arnhem, vertegenwoordigd door dhr. A. van den Bosch.
4. Stichting Volkshuisvesting, gevestigd aan de Kadestraat 1 te 6811 CA Arnhem, vertegenwoordigd door mw. L. van Asten
5. Stichting HOVAR, gevestigd aan Akkerwindestraat 45 te 6832CS Arnhem.
6. Stichting HOP Arnhem, gevestigd aan Roermondsplein 20 te 6811 JN Arnhem.
7. Huurdersbelangenvereniging De Brug, gevestigd aan Dr. H. Piersonstraat 1 A te 6823 GX Arnhem.

hierna ook gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

nemen het volgende in aanmerking:

- a. De Arnhemse Woonvisie heeft als ambitie dat Arnhem een eerlijke stad is waar iedere Arnhemmer goed kan wonen. Een eerlijke stad is een ongedeelde stad, met gelijke kansen, een evenwichtige woningvoorraad en een sterke sociale samenhang.
- b. In wijken waar de beweegrichting volgens de Woonvisie voor de sociale huur 'flink omhoog' is, geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale huurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 Arnhemse wijken.
- c. Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen van corporaties. Toevoeging van sociale huur draagt bij aan een evenwichtiger spreiding van betaalbare woningen over de stad. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten is een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. Daarbij speelt de minimale omvang die nodig is voor een gezonde exploitatie ook een rol.

In de Meerjarige Samenwerkings-/Prestatieafspraken 2025-2029 (hierna: samenwerkingsafspraken) is afgesproken dat de corporaties uitvoering geven aan het principe van 'spiegelbeeldig nieuwbouwen' zoals verwoord in de Woonvisie: in hun nieuwbouwprojecten in de stadsdelen met beweegrichting 'flink omhoog' realiseren zij een programma van 60-100% sociale huurwoningen.

Inmiddels zijn er twee grotere gebiedsontwikkelingen in deze wijken bekend: Westzijde Heijenoordseweg waar inmiddels een startnotitie is vastgesteld (met 60% sociale huurwoningen) en Siza Schaarsbergen waar het traject om te komen tot een startnotitie (en het bepalen van het aandeel sociale huurwoningen) is opgestart. Het is goed denkbaar, en bovendien wenselijk om te komen tot een ongedeelde stad, dat zicht in de komende jaren aanvullende gebiedsontwikkelingen aandienen.

- d. Naast nieuwbouw in deze grote gebiedsontwikkelingen kunnen ook aankoop en splitsen van bestaand vastgoed bijdragen aan de doelstelling.

- e. Partijen onderschrijven dat het realiseren van een hoog aandeel sociale huur alleen duurzaam effect heeft als dit gepaard gaat met inzet op leefbaarheid, gemeenschapsvorming en zorgvuldig beheer. De focus ligt hierbij niet alleen op stenen, maar vooral op de mensen en hun onderlinge relaties.
- f. De gemeente geeft uitvoering aan de op 17 december 2025 aangenomen motie 'Startnotities 2.0 een goede uitleg eerst' (25M260), waarin het belang van transparante en zorgvuldige onderbouwing van ruimtelijke keuzes is benadrukt

komen overeen als volgt:

Artikel 1 Doel

- 1.1 Om te komen tot sociaal duurzame wijken in de 'flink omhoog wijken' met 60-100% sociale huurwoningen hebben partijen bij gebiedsontwikkeling de volgende ambitie om de tweedeling in onze stad terug te dringen:
 - a. Een toevoeging (nieuwbouw, aankoop, splitsen) van 1.000 sociale huurwoningen aan de stadsdelen met (twee) pijlen omhoog door nieuwbouw én transformatie binnen de looptijd van de Woonvisie (2034);
 - b. Het creëren van vitale, veerkrachtige wijken in deze gebieden door:
 - a. Een afgewogen programmering sociale huurwoningen per locatie/ plot;
 - b. Als het gaat om de exploitatie: Inzet op gemeenschapsvorming, beheer en eigenaarschap.

Artikel 2 Afgewogen programmering

- 2.1 Bij de totstandkoming van het programma van een gebiedsontwikkeling overleggen partijen in het kader van de op te stellen startnotitie over het te realiseren aandeel sociale huurwoningen binnen de bandbreedte van 60-100%.
- 2.2 Partijen streven binnen het sociale segment tot een afgewogen programmering te komen passend bij de locatie: een evenwichtige mix van huurprijsklassen en doelgroepen.
- 2.3 Partijen verkennen tevens de mogelijkheden om – boven op het percentage sociaal zoals in artikel 2.1 benoemd – middeldure huur toe te voegen en welke rol de corporaties hier eventueel bij kunnen spelen. Om tot een totaal te komen van 2/3 betaalbaar (waarvan 60% sociaal en 6% middenhuur) om tot een goede exploitatie te komen (één gebouw met één VvE).

Artikel 3 Creëren van vitale, veerkrachtige wijken

- 3.1 Partijen erkennen dat gebiedsontwikkelingen met een hoog aandeel sociale huurwoningen zorgvuldig moeten worden ingepast in de wijk en moeten bijdragen aan vitale, inclusieve en veerkrachtige gemeenschappen.
- 3.2 Onder sociaal duurzame wijken verstaan partijen woongebieden die zodanig zijn ontworpen, ingericht en beheerd dat zij op lange termijn leefbare gemeenschappen vormen, met aandacht voor sociale cohesie, veiligheid en participatie.

Partijen zetten in op:

- a. versterking van gemeenschapsvorming, het stimuleren van bewonersbetrokkenheid en eigenaarschap
- b. passend sociaal en technisch beheer;

- 3.3 Partijen stellen een gezamenlijke strategie op als het gaat om de aankoop van grote panden en/of ontwikkellocaties door corporaties in de stadsdelen met (twee) pijlen omhoog. Beide partijen wegen deze inzet van personeel af tegen alle andere gewenste acties en bepalen zo een realistische inzet.

Artikel 4 Governance

- 4.1 Partijen monitoren jaarlijks de voortgang van: de realisatie van de 1.000 sociale huurwoningen; de programmering per project; de ontwikkeling van sociaal duurzame wijken in de betreffende stadsdelen.
- 4.2 De voortgang wordt besproken in de reguliere bestuurlijke overleggen tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging.
- 4.3 Dit convenant betreft een bestuurlijke overeenkomst en treedt in werking op de datum van ondertekening en loopt tot en met 31 december 2034, parallel aan de Woonvisie.

Aldus tripartiet overeengekomen en in zevenvoud ondertekend te Arnhem op XX maart 2026:

Gemeente Arnhem, P. Smeulders

Stichting Portaal, G. Meijering

Stichting Vivare, A. van den Bosch

Stichting Volkshuisvesting, L. van Asten

Stichting Hovar, A. Diepstraten

Stichting HOP Arnhem, E. van Baarsen

Huurdersbelangenvereniging De Brug, H. Frerichs