Bijlage: Gebundelde Zienswijzen
Woonvisie Arnhem

1. Werkgroep AED-De Laar-Elden *(pagina 1)*

2. Individuele inwoner A *(pagina 2)*

3. Waterschap Rijn en IJssel *(pagina 4)*

4. Woningcorporaties Volkshuisvesting, Vivare, Portaal *(pagina 5)*

5. Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen (pagina 7)

6. Entrea Lindenhout *(pagina 8)*

7A. VanWonen/BPD *(pagina 10)*

7B. KondorWessels Projecten *(pagina 14)*

8. Ecovrede *(pagina 18)*

9. Individuele inwoner B *(pagina 27)*

10. Individuele inwoner C *(pagina 31)*

11. Bewonersoverleg Geitenkamp *(pagina 35)*

12. Studentenvakbond AKKU *(pagina 37)*

Zienswijze Mondeling:
Werkgroep AED-De Laar

"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."

[redacted]

Van: [redacted]hotmail.com>
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 18:09
Aan: Wonen
Onderwerp: Schriftelijke zienswijze Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

You don't often get email from [redacted]

Geachte heer Smeulders en andere betrokkene,
Via deze weg wil ik de vrijheid nemen mijn zienswijze op het Ontwerp Woonvisie Arnhem te geven.

Allereerst wil ik u wijzen op een mogelijke lay-out fout in de tabel op pagina 20, waarbij bij de goals Eerlijke stad, Iedere Arnhemmer en Goed wonen de onderverdeling in subthema's iedere keer hetzelfde is (Gelijke kansen, Ongedeeld en Betrokken).

De doelstellingen die gesteld zijn, zijn mooi en (helaas) ook nodig. Ik vraag me echter wel af of dit niet een te ambitieus plan met teveel doelen op teveel diverse aspecten.

Ik ben een inwoner van het Arnhemse Broek en ik wil via deze mail de relatie leggen tussen de woonvisie en het geplande Rijnpark, waarbij ik me afvraag of de plannen van Rijnpark wel samenhangen met de woonvisie.

In figuur 1 wordt aangegeven dat in 2 (Presikhaaf en Arnhemse Broek) van de 3 omliggende wijken van Rijnpark het aandeel sociale huur omlaag moet. Echter 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 eo flink omhoog mag.

De noodzaak voor de Arnhem Oost aanpak waarbij de focus ligt op oa directe "wijk-buren" van Rijnpark zoals Arnhemse Broek, Presikhaaf, Klarendal en Malburgen West mag niet leiden tot het over het hoofd zien van de problemen die kunnen ontstaan door het toevoegen van meer sociale huurwoningen in de directe omgeving van de Arnhem Oost aanpak- wijken. 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.

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. Zeker een project zoals Rijnpark waarbij er over een periode van +/-15 jaar 7000 woningen gebouwd gaan worden dient dit als een belangrijk aspect meegenomen te worden in de plannen, naast de plannen voor de fysieke omgeving. Hierbij is bijvoorbeeld ook de vraag gaat de ontwikkeling van de voorzieningen gelijktijdig op met de bouw van de huizen? Vanuit het verleden weten we dat dit niet iets is wat uit zichzelf ontstaat, hier dient dus aandacht voor te zijn.

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 woningbouwcooperatie 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? Is dit mogelijk ook het toekomstbeeld van Rijnpark, waarbij er gebouwen zullen zijn met sociale huurwoningen, gebouwen met betaalbare koop en hoger segment gebouwen?

Als laatste opmerking: De nieuw te bouwen wijk Rijnpark zal qua aantal woningen de hoogste woningdichtheid hebben van heel Arnhem. Met dit in gedachten, de sociale problematiek van omliggende wijken en de geplande hoogbouw wil ik u vragen van Rijnpark geen sociaal experiment te maken en weloverwogen om te gaan met de verhouding beschikbaar oppervlak en aantal woningen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@wrij.nl>
Verzonden: donderdag 9 november 2023 13:14
Aan: Wonen
Onderwerp: Woonvisie Gemeente Arnhem

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij wil ik namens het waterschap een kort reactie geven op de concept Woonvisie:

In de concept woonvisie is veel aandacht voor de sociale en financiële aspecten van woningbouw. Veel nadruk wordt eveneens gelegd op een groene leefomgeving, het woord groen komt frequent terug in de visie. Opvallend in de visie is dat er wordt gesproken over klimaat en CO_2 reductie, maar nergens over klimaatadaptatie. Immers is die reductie een langdurig proces, bij het invullen van de woningbehoefte is klimaatadaptatie een snellere weg om de nadelen van klimaatverandering zo veel mogelijk te elimineren. De relatie van klimaatadaptatie (het woord adaptatie komt nauwelijks voor in de visie) met bodem en water wordt in het stuk niet genoemd. Gezien de kamerbrief van minister Harbers (Water en bodem bij ruimtelijke ordening), zou verwacht mogen worden dat in de woonvisie duidelijk, naast sociale, demografische en financiële aspecten (o.a. energie), meer aandacht zou worden gegeven aan welke locatie geschikt zijn om te bouwen en hoe die locaties klimaat adaptief in te vullen. 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. Nergens in de visie wordt de koppeling gemaakt van groen met waterbergingsfuncties of me 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. Het waterschap is in deze de aangewezen kennisorganisatie om als gemeente initiatieven mee te ontwikkelen om het component water de broodnodige plaats te geven in de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Waterschap Rijn en IJssel

Liemersweg 2, 7006 GG - Postbus 148, 7000 AC Doetinchem
T: 0314-369 369 - **F:** 0314-343 258 - **I:** www.wrij.nl

---Proclaimer De informatie in deze e-mail (inclusief de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien uit de aanhef of de inhoud blijkt dat dit bericht niet voor u bedoeld is, verzoeken wij u de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen. Waterschap Rijn en IJssel gebruikt e-mail niet als medium voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen, tenzij anders is overeengekomen.

Arnhem, 11 november 2023

Geachte wethouder Smeulders, beste Paul,

Als woningcorporaties Volkshuisvesting Arnhem, Vivare en Portaal dragen we al jaren intensief bij aan betaalbaar en prettig wonen in Arnhem. Als geen ander weten we dat de uitdagingen waar we de komende jaren voor staan groot zijn. Op 12 oktober presenteerde u uw antwoord op deze uitdagingen in de Ontwerp – Woonvisie Arnhem 2024 -2029/2034. Een Woonvisie met een perspectief voor de middellange termijn en praktische maatregelen voor de korte termijn. Een Woonvisie met als doel een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen. Wij waarderen het lef en de stevige koers die het document kenmerken en onderschrijven de ambities die u verwoordt.

In deze zienswijze geven we een beknopte reactie op de voorliggende ontwerp-Woonvisie Arnhem.

Werken aan een ongedeelde stad
We zijn als corporaties blij met de expliciete aandacht die er is voor de gevolgen van de stapeling van problematiek in wijken waar een groot deel van ons bezit staat. De komende jaren gaan we met elkaar en partners in de stad aan de slag om via het Nationaal Programma Arnhem Oost deze wijken verder te versterken. Meer differentiatie in woningaanbod levert daar mogelijk een bijdrage aan. Om een woningaanbod te behouden met voldoende betaalbare en sociale huurwoningen, betekent dit dat ook in andere delen van de stad meer gedifferentieerd zou moeten worden gebouwd.

We onderschrijven daarom 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. Bestaande belemmeringen die toevoeging op deze plekken in de weg hebben gestaan moeten immers worden weggenomen.

Ontwikkelingen, zoals de extramuralisering van zorg en hoge uitstroom vanuit beschermd wonen, verzwaren de opgave in wijken waar we veel bezit hebben. Een beter uitgebalanceerde verdeling over de stad is gewenst. In hoeverre we kunnen bijdragen aan de ambities voor deze doelgroep, bovenop de planvoorraad, is wat ons betreft onderwerp van gesprek. Goede afspraken met zorgpartijen over begeleiding zien we daarin als randvoorwaardelijk.

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. Deze prestatieafspraken adresseren enkele grote opgaven waar ook de gemeente Arnhem voor staat. De doelstellingen achter de Nationale Prestatie Afspraken vinden we terug in de Woonvisie. De Nationale Prestatie Afspraken bepalen echter voor de komende jaren een deel van de uitvoeringsagenda en zijn daarmee richtinggevend voor een deel van onze investeringen.

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 vanuit de Groene Metropoolregio in de Woondeal aangegeven welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de nationale ambities. In de zogenaamde reality-check hebben de Arnhemse corporaties aangegeven om te voorzien in de bouw van 2.200 sociale huurwoningen tot en met 2030. 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.

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 willen onze rol als premium partner nog verder ontwikkelen en intensiveren. De verschillende opgaves zijn echter dusdanig groot dat we ook expliciet vragen om aandacht te houden voor andere partners. Voor de rol van andere bouwende partijen in de stad. Maar ook voor de rol van particuliere woningeigenaren; rondom de verduurzamingsopgave zien we immers dat juist het particuliere woningbezit achterblijft.

Tot slot
De Ontwerp-Woonvisie kiest een stevige koers op het vlak van goed en betaalbaar wonen. We ondersteunen de ambities uit het document en investeren in de stad, zolang onze investeringscapaciteit dat toe laat. Zoals aangegeven in deze brief zien we ook uitdagingen in de realisatie van deze ambities. 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.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]
namens [redacted]

volkshuisvesting Arnhem

vivare

PORTAAL

Geachte college van B&W,

Betreft: Zienswijze op de Arnhemse woonvisie

Met belangstelling hebben we kennisgenomen van de Arnhemse woonvisie, een lange termijn plan dat de toekomst van Arnhem vormgeeft. Dat Arnhem flinke stappen zet om het aantal woningen te vergroten met extra aandacht voor de betaalbaarheid en diversiteit, vinden wij heel fijn. 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.

In de visie wordt echter tevens aangegeven dat voor alle wijken in Arnhem een richtlijn wordt vastgesteld voor het aantal sociale huurwoningen dat per (nieuw)bouwproject gerealiseerd moet worden. Voor de wijken in Arnhem Noord-West is tussen 60% tot 100% gezet.

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. Hierdoor komt een verhuisketen op gang die ook goed is voor starters. Een bijkomend voordeel is dat deze verhuisbeweging vaak leidt tot verduurzaming van huizen die jarenlang geen groot onderhoud hebben gehad.

Wij constateren tegelijk dat de fysieke ruimte in onze vol-bebouwde wijken om te komen tot (nieuw-) bouwprojecten slechts zeer beperkt aanwezig is. Dat maakt de opgave om te voldoen aan de woonwensen van de genoemde groep op zichzelf al lastig.

In de woonvisie wordt nu aangegeven dat op pagina 66 staat "*Ouderen blijven het liefst in hun eigen wijk wonen, waar ze bekend zijn met de omgeving en de buren. Door een fijne levensloopgeschikte woonplek te creëren met voldoende mogelijkheid voor sociale contacten en ontmoeten, zijn senioren eerder bereid om te verhuizen.*"

Daarom verzoeken wij de gemeente ook ouderen met een koophuis in Arnhem Noord-West aandacht te geven in de visie. Wij kijken uit naar het initiatief/voornemen van de gemeente om wijkplannen te maken. Daar werken we graag aan mee door bijvoorbeeld een bijeenkomst te organiseren met zoveel mogelijk bewoners en betrokken ambtenaren, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Met vriendelijke groet names,

Wijkverreningen Penseelstreek

Wijkverreningen Burgemeesterskwartier e.o

Dorpsraad Schaarsbergen

* Zie ook NOS 27-10-2023 "Ouderen willen wel verhuizen, maar waarheen?

Postbus 332 | 6800 AH Arnhem
026 354 33 33 | entrealindenhout.nl

entrea lindenhout
samen voor kind en gezin

Gemeente Arnhem
T.a.v. Burgemeester en wethouders

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Pagina
9 november 2023	2023/802/KT/MBr	[redacted]	1 van 2

Onderwerp	Uw kenmerk	(Doorkies)nummer	Bijlagen
Zienswijze Entrea Lindenhout op Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034		-	

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende het Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034. In voorliggende document leest u meer over Entrea Lindenhout als stakeholder, onze specifieke zorgen met betrekking tot de concept woonvisie en het verzoek dat we hieromtrent doen.

Inleiding en achtergrond
Entrea lindenhout is één van de grote aanbieders van specialistische jeugdhulp in Gelderland en is daarnaast actief in Overijssel, delen van Noordoost-Brabant en Noord-Limburg. Entrea Lindenhout is met haar hoofdlocatie gevestigd aan de Heijenoordseweg 1 te Arnhem. De locatie is erg geliefd bij haar doelgroep en medewerkers. Bovendien sluiten de werkzaamheden van Entrea Lindenhout naadloos aan op die van andere (zorg)organisaties in de directe omgeving. De synergie die is ontstaan met deze partijen wordt als zeer waardevol ervaren.

De zorgverlening van Entrea Lindenhout verschuift meer naar de wijk. Dit met uitzondering van therapie die in praktijkruimtes op het terrein zijn belegd. Het terrein in Arnhem bevat nu ook 3 duurzame woonvoorzieningen; 2 daarvan herbergen jongeren die "essentiële functie" (de term die BOEG eraan geeft) nodig hebben. Het team jeugdzorgwerkers dat deze functie levert, is gebaat bij nabijheid van staf en ondersteuning. Deze combinatie willen we behouden in de toekomstige situatie.

Daarnaast is het huidige kantoor aan vervanging toe. 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. Deze plannen zijn uitgewerkt in een studie stedenbouwkundige studie uitgevoerd door landschaps- en stedenbouwkundige Harro de Jong van buro harro.

Voor de realisatie van dit project is Entrea Lindenhout afhankelijk van medewerking van de gemeente, aangezien de huidige bestemming van de locatie 'maatschappelijk' is. Voorliggende document omvat een zienswijze op het Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034 hierna: woonvisie).

Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034
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. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken. Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. 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, aldus de gemeente Arnhem.

Specifieke zorgen
De eisen van de woonvisie, met name de vereiste van 60%-100% sociale corporatiewoningen, hebben 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.

Kortom 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. Om de stevige ambitie van de gemeente te bewerkstelligen is een realistische financiële onderbouwing nodig om transformatie van locaties te bewerkstelligen.

Verzoek aan de gemeente Arnhem
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. Op deze manier denken wij dat er een breed gedragen en uitvoerbare woonvisie kan worden opgesteld.

Naast het delen van onze zorgen, willen wij hierbij ook nogmaals benadrukken dat wij hierin graag intensief samenwerken met de gemeente. Aanvullend op deze zienswijze sturen wij een schriftelijke uitnodiging naar de wethouder en ontwikkelmanager om het terrein te komen bekijken en het gesprek aan te gaan.
Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Bestuurder Entrea Lindenhout

Aan de gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Arnhem, 12 november 2023

Betreft: Zienswijze Ontwerp-Woonvisie 2024 – 2029 / 2034

Geachte leden van de raad,

Op dit moment ligt bij u de Woonvisie gemeente Arnhem 2024 – 2029/2034 ter vaststelling voor. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente voornemens is de toekomstige woonopgave aan te pakken. Wij juichen het toe dat de gemeente haar visie op het wonen in Arnhem deelt en hierbij niet schroomt om heldere keuzes te maken. De prangende situatie op de woningmarkt vraagt hierom. Desalniettemin bevat de ontwerp-visie een aantal ingrediënten, die niet bijdragen aan of zelfs contrair zijn aan de urgente woningbouwopgave waar wij op dit moment voor staan. Graag maken wij – als partijen die ook zitting hebben in uw Bouwberaad – daarom van de gelegenheid gebruik onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-visie.

De Woonvisie is gebaseerd op vier strategieën: woonruimte voor iedereen, de ongedeelde stad, woningen met kwaliteit en wonen als fundament. Hier kunnen en willen we natuurlijk niets tegen inbrengen en wij onderschrijven deze hoofdlijn. Uit niets blijkt echter – en dat is ons voornaamste bezwaar ten aanzien van de ontwerp-visie – op welke wijze deze doelstellingen in de praktijk kunnen worden bereikt. De visie presenteert weliswaar beleid en maatregelen om genoemde doelstellingen te behalen, maar ontbeert een uitvoeringsparagraaf waaruit blijkt dat de gepresenteerde maatregelen haalbaar en uitvoerbaar zijn. 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. Dit is de hoofdlijn van ons bezwaar: wij hebben sterke twijfels bij de uitvoerbaarheid van de visie. Sterker nog, wij vrezen dat een aantal aangekondigde maatregelen de woningbouw eerder afremt dan leidt tot de op dit moment zo noodzakelijke versnelling. Wij lichten ons standpunt in het navolgende nader toe.

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. Nog los van het feit dat de nieuwbouwopgave – zeker gezien de woningaantallen die in Arnhem recentelijk zijn gerealiseerd - een druppel op een gloeiende plaat betreft als het gaat om het oplossen van ongelijkheid in de stad, achten wij dit programmatische beleid in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en daarnaast op voorhand onuitvoerbaar. Het kiezen voor een overwegend (of zelfs volledig) sociaal programma heeft tot gevolg dat op de betreffende locaties een eenzijdig ruimtelijk programma zal worden gerealiseerd, dat bestaat uit nagenoeg alleen appartementen en kleine grondgebonden woningen. Dit is niet alleen ruimtelijk ongewenst /

niet passend op veel locaties aan de westelijke stadsrand, maar leidt in de toekomst mogelijk tot in sociaal opzicht eenzijdige (delen van) wijken met alle sociaal-maatschappelijke gevolgen van dien. Dit streven vinden wij te meer bijzonder, daar in de voorliggende Woonvisie nu juist gestreden wordt tegen deze problematiek (in Arnhem-Oost). Belangrijker nog wellicht is dat deze nieuwe beleidslijn ervoor zorgt dat er in Arnhem-West geen nieuwe woningbouwlocaties meer van de grond zullen komen. Niet alleen daalt de grondwaarde van de betreffende locaties na vaststelling van de visie aanzienlijk, waardoor eigenaren verlies moeten nemen en niet meer tot verkoop ten behoeve van woningbouw zullen overgaan. Bij al door marktpartijen ingenomen grondposities in dit deel van de stad, waar nog geen programmatische afspraken zijn gemaakt met de gemeente, zorgt dit beleid ervoor dat het idee van woningbouw wordt verlaten of - in het beste geval - wordt vertraagd, omdat door dit woonbeleid het project financieel niet langer uitvoerbaar is. Immers gold ten tijde van de verwerving ander beleid. Dat projecten soms al enkele jaren stil liggen, zoals de Woonvisie meldt, lang niet altijd de marktpartij aan te rekenen, is onze ervaring. Wij missen in de Woonvisie hoe de gemeente ervoor zorgt dat de in onze ogen 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. Wij missen het besef dat deze maatregel de woningbouw in Arnhem remt, daar waar het aanjagen ervan en het wegnemen van drempels op dit moment hoog op de politieke agenda zou moeten staan.

In algemene zin vinden wij de focus op sociale / goedkope woningen in de visie overtrokken, zeker waar het gaat om de sociale huur. Het is logisch dat uit een woningmarktonderzoek blijkt dat er veel behoefte is aan sociale huurwoningen en goedkope woningen; dat is inherent aan het feit dat het gesubsidieerde (woon)producten betreft. Wij bestrijden echter 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, hetgeen als signaal voor Arnhem mag worden opgevat. Wel 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. Dat terwijl doorstroming op de woningmarkt nota bene één van de doelstellingen in de visie is! 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.

Wij vinden het uit maatschappelijk oogpunt logisch dat de gemeente in haar Woonvisie kiest voor een *preferred position* voor de Arnhemse toegelaten instellingen, de drie Arnhemse corporaties. 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. Dat is vreemd gezien de focus op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

Daar waar het gaat om het beleid ten aanzien van middeldure huurwoningen is er bij ons minder begrip voor de mogelijke voorkeurspositie die de corporaties in de Woonvisie 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 in Arnhem, die als zodanig (en met inbegrip van de woonomgeving) duurzaam in stand worden gehouden. Met dit nieuwe woonbeleid moeten de doelstellingen vastgelegd worden. Hoe of via welke partij (corporatie, marktpartij of gezamenlijk) deze doelstelling gerealiseerd wordt, zou geen onderdeel van de Woonvisie moeten zijn. 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. Daarnaast geven middeldure huurwoningen voor veel doelgroepen de gevraagde flexibiliteit en tijdelijkheid in de woonsituatie. Dit segment dient dus geprogrammeerd te worden vanuit latente, langjarige woningmarktontwikkelingen.

Daar waar de Arnhemse woningcorporaties in de Woonvisie flink 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 – daar waar andere gemeenten wel deze keuze hebben gemaakt met slagkracht als gevolg - 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 winstoogmerk wordt ingevuld, maar die ook gepaard gaat en is gegaan met jarenlange risicodragende – en soms ook verlieslatende – investeringen in Arnhem.

In het Bouwberaad is ook meerdere malen aan de orde gekomen dat het politieke en ambtelijke gebrek aan consistentie en kordaatheid vanuit de gemeente bij (grootschalige) woningbouwontwikkelingen knelt met de nodige voortgang hiervan. Hierover vinden wij geen woord of maatregel in de Ontwerp-Woonvisie. Dat de wethouder meldt de regie te willen 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. De gemeente kiest voor een inzet op de grote ontwikkelingen van de toekomst, maar deze liggen nog minimaal 10 jaar voor ons uit met alle extreme onzekerheden en risico's die daarmee gepaard gaan.

Kortom, ons voornaamste bezwaar bestaat derhalve uit het feit dat de Woonvisie volgens ons niet voldoende uitvoerbaar is én niet bijdraagt aan de huidige woningmarktsituatie / de huidige stagnerende woningbouw.

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. Wij vinden het een gemiste kans en niet passen bij de doelstellingen van het Stadsakkoord én de inspanning en betrokkenheid van de deelnemers van het platform in Arnhem, dat de leden van het platform niet in de gelegenheid zijn gesteld mee te denken over de visie. Vandaar ook deze inspraakreactie in het belang van de (toekomstige) burgers van Arnhem.

Wij vertrouwen erop dat u onze overwegingen meeweegt bij de uiteindelijke vaststelling van de Woonvisie.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om een toelichting te geven op onze reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens VanWonen ([redacted]@vanwonen.com)

[redacted] namens BPD|Bouwfonds Gebiedsontwikkeling ([redacted]@bpd.nl)

KondorWessels Projecten

Aan de Gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Per email: wonen@arnhem.nl / raadsleden@arnhem.nl

KondorWessels Projecten
Bezoekadres
Reggesingel 4
7461 BA Rijssen
Correspondentieadres
Postbus 370
7460 AJ Rijssen

+31 (0)548 540 260
info@kwp.nl
www.kwp.nl

Datum: 12-11-2023
Ons kenmerk: RH23112

Onderwerp: inspraakreactie op concept Woonvisie Arnhem

Geachte leden van de Raad,

Op dit moment ligt bij u de Woonvisie gemeente Arnhem 2024 – 2029/2034 ter vaststelling voor. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente voornemens is de toekomstige woonopgave aan te pakken. Wij juichen het toe dat de gemeente haar visie op het wonen in Arnhem deelt en hierbij niet schroomt om heldere keuzes te maken. De prangende situatie op de woningmarkt vraagt hierom. Desalniettemin bevat de ontwerp-visie een aantal ingrediënten, die niet bijdragen aan of zelfs contrair zijn aan de urgente woningbouwopgave waar wij op dit moment voor staan. Graag maken wij – als partijen die ook zitting hebben in uw Bouwberaad – daarom van de gelegenheid gebruik onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-visie.

De Woonvisie is gebaseerd op vier strategieën: woonruimte voor iedereen, de ongedeelde stad, woningen met kwaliteit en wonen als fundament. Hier kunnen en willen we natuurlijk niets tegen inbrengen en wij onderschrijven deze hoofdlijn. Uit niets blijkt echter – en dat is ons voornaamste bezwaar ten aanzien van de ontwerp-visie – op welke wijze deze doelstellingen in de praktijk kunnen worden bereikt. De visie presenteert weliswaar beleid en maatregelen om genoemde doelstellingen te behalen, maar ontbeert een uitvoeringsparagraaf waaruit blijkt dat de gepresenteerde maatregelen haalbaar en uitvoerbaar zijn. 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. Dit is de hoofdlijn van ons bezwaar: wij hebben sterke twijfels bij de uitvoerbaarheid van de visie. Sterker nog, wij vrezen dat een aantal aangekondigde maatregelen de woningbouw eerder afremt dan leidt tot de op dit moment zo noodzakelijke versnelling. Wij lichten ons standpunt in het navolgende nader toe.

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. Nog los van het feit dat

de nieuwbouwopgave – zeker gezien de woningaantallen die in Arnhem recentelijk zijn gerealiseerd - een druppel op een gloeiende plaat betreft als het gaat om het oplossen van ongelijkheid in de stad, achten wij dit programmatische beleid in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en daarnaast op voorhand onuitvoerbaar. Het kiezen voor een overwegend (of zelfs volledig) sociaal programma heeft tot gevolg dat op de betreffende locaties een eenzijdig ruimtelijk programma zal worden gerealiseerd, dat bestaat

uit nagenoeg alleen appartementen en kleine grondgebonden woningen. Dit is niet alleen ruimtelijk ongewenst / niet passend op veel locaties aan de westelijke stadsrand, maar leidt in de toekomst mogelijk tot in sociaal opzicht eenzijdige (delen van) wijken met alle sociaal-maatschappelijke gevolgen van dien. Dit streven vinden wij te meer bijzonder, daar in de voorliggende Woonvisie nu juist gestreden wordt tegen deze problematiek (in Arnhem-Oost). Belangrijker nog wellicht is dat deze nieuwe beleidslijn ervoor zorgt dat er in Arnhem-West geen nieuwe woningbouwlocaties meer van de grond zullen komen. Niet alleen daalt de grondwaarde van de betreffende locaties na vaststelling van de visie aanzienlijk, waardoor eigenaren verlies moeten nemen en niet meer tot verkoop ten behoeve van woningbouw zullen overgaan. Bij al door marktpartijen ingenomen grondposities in dit deel van de stad, waar nog geen programmatische afspraken zijn gemaakt met de gemeente, zorgt dit beleid ervoor dat het idee van woningbouw wordt verlaten of - in het beste geval - wordt vertraagd, omdat door dit woonbeleid het project financieel niet langer uitvoerbaar is. Immers gold ten tijde van de verwerving ander beleid. Dat projecten soms al enkele jaren stil liggen, zoals de Woonvisie meldt, lang niet altijd de marktpartij aan te rekenen, is onze ervaring. Wij missen in de Woonvisie hoe de gemeente ervoor zorgt dat de in onze ogen 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. Wij missen het besef dat deze maatregel de woningbouw in Arnhem remt, daar waar het aanjagen ervan en het wegnemen van drempels op dit moment hoog op de politieke agenda zou moeten staan.

In algemene zin vinden wij de focus op sociale / goedkope woningen in de visie overtrokken, zeker waar het gaat om de sociale huur. Het is logisch dat uit een woningmarktonderzoek blijkt dat er veel behoefte is aan sociale huurwoningen en goedkope woningen; dat is inherent aan het feit dat het gesubsidieerde (woon)producten betreft. Wij bestrijden echter 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, hetgeen als signaal voor Arnhem mag worden opgevat. Wel 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. Dat terwijl doorstroming op de woningmarkt nota bene één van de doelstellingen in de visie is! 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.

Wij vinden het uit maatschappelijk oogpunt logisch dat de gemeente in haar Woonvisie kiest voor een *preferred position* voor de Arnhemse toegelaten instellingen, de drie Arnhemse corporaties. 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. Dat is vreemd gezien de focus op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

Daar waar het gaat om het beleid ten aanzien van middeldure huurwoningen is er bij ons minder begrip voor de mogelijke voorkeurspositie die de corporaties in de Woonvisie 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 in Arnhem, die als zodanig (en met inbegrip van de woonomgeving) duurzaam in stand worden gehouden. Met dit nieuwe woonbeleid moeten de doelstellingen vastgelegd worden. Hoe of via welke partij (corporatie, marktpartij of gezamenlijk) deze doelstelling gerealiseerd wordt, zou geen onderdeel van de Woonvisie moeten zijn. 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. Daarnaast geven middeldure huurwoningen voor veel doelgroepen de gevraagde flexibiliteit en tijdelijkheid in de woonsituatie. Dit segment dient dus geprogrammeerd te worden vanuit latente, langjarige woningmarktontwikkelingen.

Daar waar de Arnhemse woningcorporaties in de Woonvisie flink 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 – daar waar andere gemeenten wel deze keuze hebben gemaakt met slagkracht als gevolg - 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 winstoogmerk wordt ingevuld, maar die ook gepaard gaat en is gegaan met jarenlange risicodragende – en soms ook verlieslatende – investeringen in Arnhem.

In het Bouwberaad is ook meerdere malen aan de orde gekomen dat het politieke en ambtelijke gebrek aan consistentie en kordaatheid vanuit de gemeente bij (grootschalige) woningbouwontwikkelingen knelt met de nodige voortgang hiervan. Hierover vinden wij geen woord of maatregel in de Ontwerp-Woonvisie. Dat de wethouder meldt de regie te willen 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. De gemeente kiest voor een inzet op de grote ontwikkelingen van de toekomst, maar deze liggen nog minimaal 10 jaar voor ons uit met alle extreme onzekerheden en risico's die daarmee gepaard gaan.

KondorWessels Projecten

Kortom, ons voornaamste bezwaar bestaat derhalve uit het feit dat de Woonvisie volgens ons niet voldoende uitvoerbaar is én niet bijdraagt aan de huidige woningmarktsituatie / de huidige stagnerende woningbouw.

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. Wij vinden het een gemiste kans en niet passen bij de doelstellingen van het Stadsakkoord én de inspanning en betrokkenheid van de deelnemers van het platform in Arnhem, dat de leden van het platform niet in de gelegenheid zijn gesteld mee te denken over de visie. Vandaar ook deze inspraakreactie in het belang van de (toekomstige) burgers van Arnhem.

Wij vertrouwen erop dat u onze overwegingen meeweegt bij de uiteindelijke vaststelling van de Woonvisie.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om een toelichting te geven op onze reactie. Voor de volledigheid, bovenstaande tekst is een integrale weergave van de inspraaktekst zoals die ook door VanWonen en BPD is verzonden.

Met vriendelijke groet,
KondorWessels Projecten

Wonen, Leven en Werken in Relatie met de Natuur 21e eeuw in transitie
Een voedselbos als een handvat voor een gezonde verandering

Ecovrede-locatie Een vraag en een aanbod

Inleiding ;
Sedert ongeveer 2014 woont de helft van de Wereldbevolking in Steden en grotere dorpen en dat is stijgende. Steeds meer Mensen bij elkaar in een stenen omgeving. Tijd voor een terugblik, en een herziening op dit eeuwenoude concept met gezien de actualiteit, handvatten voor verandering. Een integrale – Holistische visie op een praktische ontwikkeling voor individu en samenleving.

Natuur komt steeds meer op afstand en is weinig geïntegreerd in de woon - leefomgeving. Belangrijk aandachtspunt is dat de Mens leeft bij de gratie van Natuur. Groente en Fruit,,, Granen, Drinkwater, Grondstoffen. Ontspanning, Dieren, Frisse Lucht, Hout, Gras, Kruiden, Gezondheid.
Een woonomgeving te creëren waar natuur is geïntegreerd.

Enkele overwegingen voor verdergaande actie ;
- 85% van de **Natuurgebieden** verkeert in slechte staat volgens onderzoek van de Europese Commissie (2023). De Natuurlijke verandering van het klimaat, de verschuiving van de Aardas, uitbarstingen van de Zon en de invloed van de mens zorgen voor een doorgaande verandering. Dat wil zeggen dat het leefgebied van bomen en planten verschuift op Aarde en soorten zelfs verdwijnen evenals dieren en; nieuwe soorten zullen zich introduceren. Dat geeft grote veranderingen in de ecosystemen.
Er is een uitbreiding nodig van Natuur om te vervangen en sterker te maken mede met de introductie van nieuwe, eetbare, soorten. (Kastanje, Walnoot, Bessen, Mispel en meer).

De **Natuur is aangetast in zijn fundamenten en veranderd**; Eiken, Beuken, Berken en Dennen hebben het moeilijker door de veranderende neerslagpatronen, vervuiling, langere droogtes, verandering in temperaturen en tenderen om, definitief, te verdwijnen uit het landschap. Dat geeft compleet nieuwe bossen en een verschuiving in soorten.

Een 80% van de **vogelstand** is in de laatste honderd jaar verdwenen door toedoen van de Mens

De **Voedselvoorziening** staat ernstig onder druk (document in de bijlage)
De prijzen stijgen, de beschikbaarheid is minder, duurzaam, biologisch en gezond eten vrijwel onmogelijk vanwege Onbetaalbaar, slechte beschikbaarheid en onbekendheid

De **bodem** herstellen is eerste prioriteit. Op veel plaatsen uitgeput, dichtgeslibd en verzadigd met mest is er herstel nodig. Daarbij zijn nieuwe taken als buffering van water en terugbrengen in natuurlijke waarden en aanzien aan de orde

Richting 2030 voorspeld het RIVM (Rijksinstituut) een **tekort aan drinkbaar water**
Waterbuffering en waterbekkens, waterkelders en meer zijn belangrijke voorzieningen om aan te leggen. Daarmee veranderen bouw en aanleg van akkers, akkerbouw, woningen, regenwateropvang en riolering.

Er zijn vernieuwende methoden nodig om landbouw en akkerbouw samen te laten gaan met natuurontwikkeling. ***Voedselbossen*** *zijn daar een voorbeeld van en bieden een praktisch handvat. Deze kunnen aangelegd worden met behoud van inheemse soorten en zullen daardoor een goede aanvulling zijn en een vernieuwing ook voor nog kale locaties.*

De **woningbouw** is vrijwel ingestort. **Woningcorporaties** hebben een grote uitdaging om met krimpende inkomsten meer te realiseren Er zijn teveel oude woningen en er is een behoefte aan andere woningen. Aangepast op de behoeften van deze tijd en de bijkomende energiebesparingen Kleinere woningen, levensloopbestendige woningen, energieneutrale woningen, woningen gebouwd van materialen die verbouwd worden in de directe omgeving, onderlandhuizen, verplaatsbare woningen en snel te bouwen woningen van volledig recyclebare materialen en betaalbare huur. Kleinere duurzame woningen bieden een goed alternatief voor de krappe beurs en zijn toekomst – en levensloop bestendig - met een tijdelijke ontheffing
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

Economische recessie grijpt om zich heen en armoede neemt toe. Nederland is een van de rijkste landen ter Wereld. Het geld is onvoldoende in het hier genoemde geïnvesteerd.

Onderwijs vraagt om opleiding en om voorbeelden in deze richtingen. Aanschouwelijk onderwijs en betrokken worden in de praktische uitvoering met perspectief voor leerlingen

Bestemmingsplannen en regelgeving vragen om souplesse en eenvoudige wijzigingen ten behoeve van de hier geschetste ontwikkelingen

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

De samenleving kent een paar uitdagingen;
Een tekort aan drinkbaar **water** – RIVM, waterschappen, VN
Voedselvoorziening onder druk + een te grote afhankelijkheid van transport
Energietekorten geen garanties meer op energie van - energiebedrijven
Achteruitgang Natuur en Biodiversiteit mede door verschuiving klimaatzones - diverse
Informatietijdperk met een tekort aan kennis en voorbeelden – **beschikbare kennis gebruiken**
Een toenemende **recessie** Grote groepen in **armoede**
Een **vergrijzende** bevolking Ouder als 65 kennis en inzet niet gebruikt
10 tot 25% van de **jeugd** is depressief en ziet weinig perspectief
Grondstoffentekorten – vrijwel alle soorten – stijgende prijzen
Gebrek aan perspectief en visie op een leefbare en inspirerende samenleving
Ernstige vervuiling Natuur schadelijk voor Volksgezondheid

Armoede omvormen tot Rijkdom en meerwaarde creëren
Educatief, Bodemherstel, Biodiversiteit, Voedselzekerheid, Grondstoffen beschikbaar, Duurzaam leven voor Individu en Samenleving aanbieden en onderwijzen

Een schets met een uitnodiging en een dieper liggende locatievraag
Ecovrede bestaat veertien jaar. Vanaf dag een is eerste insteek te zorgen voor de praktische handvatten voor een duurzame samenleving in deze 21e eeuw Een transitie eeuw

Educatie- en voorlichting en; laten zien, een opleidingsinstituut, , voorbeeldfunctie, aanjager en initiator, Natuur centraal, de burger – het individu centraal, eenvoudige recyclebare bouw van kleinere wooneenheden, samenleving minder afhankelijk van geld maken – meer gericht op

voorzieningen en iets doen aan armoede, lokale voedselvoorziening, opleiding richting natuurlijk handelen en realiseren, persoonlijke processen begeleiden, Voedselbossen, Spreekuur Voedselbossen en Buurttuinen, Suikerspreekuur, voorzieningen zeker stellen, alternatieven ontwikkelen en laten zien. Dit alles Ten behoeve van Individu en Samenleving in Samenwerking met de Natuur in een gezonde verhouding. Mensen perspectief bieden.
Een integrale, een Holistische benadering van Mens en Natuur geeft een nieuwe werkwijze
Een model voor individu en samenleving is wat wij u bieden.

Wij werken met ;
* Een eerlijke leefwijze met uitgangspunt de Rechten van de Mens
* Wonen, eten, drinken; mogen en kunnen leven in alle aspecten als uitgangspunt
De bodem herstellen en werken met restmaterialen en lokale productie van materialen
Zelfvoorzienende woningen – 100% recyclebaar en zelf te bouwen met wat hulp

Biodiversiteit stimuleren en nieuwe bossen creëren
Ruimte voor de burger en maatschappelijk initiatief
Dat willen wij graag op een locatie
Natuurontwikkeling, lokaal voedsel, educatie en opleiding, wonen

Natuur en Mens als uitgangspunt in handelen, denken en vormgeven
Innovatie in geschetste concepten
Een inspirerende en zelfvoorzienende aanpak
De Burger en de Natuur centraal Ecovrede

Alle items zijn gerelateerd aan menselijk gedrag en de omgang met natuurwaarden in algemene zin en specifiek de relatie Mens – Natuur die nu ernstig is verstoord.
Gevolgen zijn een uitputting van de natuur en een sterk achteruit lopende volksgezondheid.
De tijd vraagt om verandering en vernieuwing Een praktisch voorstel en een uitnodiging

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

Natuurontwikkeling, Lokale voedselvoorziening, opleiding, Wonen, Energie gecombineerd
De ruimte in wet- en regelgeving - praktische samenwerking

Stichting EVS Ecovrede Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Regionaal actief

Telefoon; 06 49 36 78 77 kvk 50879804
www.ecovrede.nl

[redacted] Namens Team en Netwerk Ecovrede

Recreatie en ondernemen in en bij de natuur

Een waarde die om aandacht en gedragsverandering vraagt **November 2023**

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende ;
Natuur is een groot goed dat een basis biedt voor vele activiteiten. Natuur is het decor, de gewenste leefomgeving, de bron, voor vele zaken.
Water, hout, frisse lucht, speelruimte, Kampeer - en verblijfsruimte, woonruimte, ruiters, veehouders, recreatieve ondernemers, uitbreiding van steden, en meer.
Kijk naar de kaart en u ziet hoe die ruimte intussen versnipperd is geraakt. Onder druk staat.
Er is nog iets meer aan de hand.

Dat raakt uw belang en het algemeen belang
Er zijn een, aantal, externe factoren die in grote mate, uw werkveld gaan veranderen.
Wij noemen u; water- en voedselvoorziening onder druk, lokaal en nationaal, natuur staat ernstig onder druk en wordt mede door tekorten aan water en uitval van bomen drastisch aangetast.
Een toename van bewoning, een toename van gewenste wegen, een toename van allerlei andere functies, maken dat er een verandering nodig is .. die afgedwongen gaat worden.
Belangrijk dat u voorbereid bent. Wat is uw initiatief zonder natuurwaarde ?

Oplossingen
Elk deel, ieder, in de Natuur, elke ondernemer, elke bewoner heeft een aantal praktische mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan verbetering van die natuur.
Als eerste komt er wetgeving aan over de opvang van water en hergebruik.
Teveel water stroomt nu weg en twee wetenswaardigheden;
Volgens een recente brief van het RIVM (Zomer 2023) staat de watervoorziening voor 2030 (!) droog en is er geen garantie meer dat er drinkbaar en bruikbaar water beschikbaar is. 2030; Dat is bijzonder snel. Gebieden als de Veluwe verdrogen mede door de intensieve onttrekking van water.

Geen water meer voor uw activiteit ?
En zodoende de dringende noodzaak wateropvang en recycling, te regelen binnen uw terrein.
Waterkelders voor de opvang van regenwater bij elk bouwsel, hergebruik van douche- en gootsteen water bijvoorbeeld voor planten water, autowassen en schoonmaken. Dat wil zeggen geen gebruik van chemische middelen onder de douche en afwasmiddel maar wel natuurlijke middelen– denk aan groene zeep. Het streven (vrijwel) onafhankelijk te worden van het waternet - de waterleidingbedrijven.

Dat vraagt een directe verandering van gedrag van uw bezoekers
Geen chemische zeep of andere stoffen gebruiken tenzij deze 100% natuurlijk afbreekbaar zijn. Dat wil zeggen; die producten ook ter plekke aanbieden of zelfs maken, bewustzijn kweken, laten zien en anders inrichten. Actief informeren en begeleiden horen daar ook bij.

Uw terrein uitbreiden en veranderen met echte natuurwaarden maar ook lokaal voedsel
Wateropvang in de vorm van, grote en kleine, poelen, waterkelders per eenheid, lokale voedsel verbouwen en aanplanten zodat er een mate van voedselzekerheid ontstaat, kiezen voor andere beplanting die de natuur draagt en verbeterd, Onderlandbouw van wooneenheden = is verzonken in het landschap en groene daken maken. Denk aan sedum en andere soorten op het dak, die ook water vasthouden of op een natuurlijke manier isoleren.

Bomen en struiken
Dennen, Eiken, Beuken staan ernstig onder druk en zullen snel aftakelen in een groot aantal gebieden. Dat wil zeggen dat er ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld Walnoot, Appel, Peer, Pruim, Kers, Tamme Kastanje en andere soorten die een welkome aanvulling zijn op een

toename van voedselonafhankelijkheid. Denk ook aan rode-, zwarte-, kruis-bessen, en andere soorten. Zie ook onze website voor meer informatie **www.ffrmnetwork.org** of maak een afspraak voor een persoonlijk advies op maat voor jouw locatie.

Verkeersdruk afbouwen, wegenverharding met enkel nog natuurlijke materialen, bewustzijn stimuleren op al deze onderwerpen. Eigen energieopwekking zodat er minder, of geen, afhankelijkheid meer is van het stroomnet, isolatie en bouw gericht op Nul energie en Nul belasting woningen. Dat is 100% herbruikbaar, natuurlijke bouwmaterialen. Daar hoort ook bij; binnen kaders ruime vormen van zelfbouw mogelijk maken. Klanten hebben perspectief nodig. Wij helpen u graag nadere kaders vorm te geven en in de praktijk te brengen, de weg te vinden. Onafhankelijk en discreet.

Wen er ook aan (en werk aan alternatieven) dat er zo meteen geen gas meer beschikbaar is en houtstook wordt verboden of zwaar ontmoedigd. Eenvoudige ‘stookgaten’ en warmtewanden.
Dat wil zeggen; zeer goed geïsoleerde woningen georiënteerd op maximale zoninval en warmtebehoud, warmtewanden, deels in de grond verzonken bouw, vanwege isolatie aspecten, etc.

Advies en begeleiding
Bieden wij u graag in diverse vormen. Een rondwandeling in uw gebied met de praktische tips om aan de slag te kunnen, voorbeelden, ander beplantingskeuzes gericht op natuur - biodiversiteit stimuleren en lokaal voedsel,

Zwemwater
Zonder Chloor. Bacteriepreparaten die het water zuiver houden en maken dat het eenvoudig en gezond gebruikt wordt. Dat mag voor kleinere, particuliere zwemwateren worden gedaan en is een natuurlijk alternatief voor Chloor en veel gezonder dan dat.

Bewustzijn
Het gaat om een verandering van bewustzijn en gedrag. De mens in harmonie met de natuur brengen in al onze gedragingen. De Natuur is voor de Mens de eerste levensvoorwaarde.

Geld – wordt steeds schaarser en ook dat vraagt uw aandacht. Andere waarden introduceren die uw organisatie en werkwijzen minder afhankelijk maken van geld. Hoe gaat u kosten berekenen wanneer de recessie toeneemt en de inkomens zakken of zelfs wegvallen ?

Uw Educatieve functie – om uw gebruikers en bezoekers tot een snelle en soepele gedragsverandering te brengen die zij ook begrijpen en ondersteunen en uitdragen.

Wij helpen u daar graag bij !
Onze stichting, Sociaal Maatschappelijk Actief, is sedert veertien jaar actief in dit werkveld.
Wij komen graag bij u op bezoek en nodigen u uit voor een gesprek, online of fysiek.
Er is veel mogelijk en veel te ontdekken. Wij organiseren op verzoek een Netwerk - bijeenkomst.

De tijd van verandering is nu. Maak er gebruik van en laten wij met elkaar onze verantwoordelijkheid nemen deze samenleving duurzaam en sociaal te maken.
Dat ook met oog op onze kinderen !

Dank voor uw aandacht
Team Ecovrede

Geüpdate versie november 2023

Een mens heeft recht op een woning en gezond leven

Huisvesting, voedsel, minimabeleid, opvang, hulp en perspectief gecombineerd

Graag vragen wij uw aandacht

De woningen nodig voor onze samenleving in de 21e eeuw hebben nieuwe kwaliteiten. Compact, prettig, effectief, duurzaam, gezond zijn enkele sleutelwoorden. Er is een tekort aan woningen. Schattingen gaan over ruim 300.000 woningen die er extra nodig zijn. Dit is een eenvoudige wijze om daar praktisch iets aan te doen.

Er is een grote maatschappelijke vraag tav huisvesting, natuurontwikkeling, duurzaam leven en gezond leven. Wij realiseren die op locatie in de vorm van innovatief maatschappelijk initiatief. Er zijn meer voorbeelden in het land die hiermee bezig zijn.

Sedert 2011 zet EcoVrede dit op de agenda in diverse overleggen en concrete voorstellen
Van 'minimatuinen' tot anders omgaan met leegstand; zorg dat er, opnieuw, ruimte komt voor burgerinitiatief in onze samenleving. Ruimte waar de echte innovatie mag plaatsvinden. Wij hebben locaties nodig en een concrete afspraak met u. Wij hebben alle benodigde informatie voorhanden en een breed netwerk en een maatschappelijk betrokken insteek.

Gezien de sterk gestegen kosten sinds de introductie van de euro begin deze eeuw is een woning voor steeds meer mensen onbetaalbaar en zijn er grote groepen die zelfs op straat leven of in nood een kamertje. Naar schatting enige honderdduizenden mensen in Nederland en dat aantal is (sterk) stijgende. Met een groeiende recessie tijd voor een nieuwe aanpak.

Die nieuwe aanpak schetsen wij u met de uitnodiging hierin bij te dragen en mogelijk te maken.

Bron 1 Link de situatie qua woningen in Nederland

Bron 2 Link huizen voor de daklozen en andere behoeftigen

Bron 3 Link Nadere achtergronden projectplan

Bron 4 Link Woningen bouwen convenant Arnhem - Nijmegen

Bron 5 Link Investment in projects to leave money behind

Bron 6 Link Oproep aan Gemeenten en Provincie Gelderland

Wij bieden daarbij trajecten voor de betrokken mensen. Leer- werkervaring opdoen en het leven op de rails krijgen zijn daar onderdeel van

Klimaatverandering en landschappelijk is er aanplant van nieuwe bossen belangrijk
Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan het verstevigen van de lokale voedselvoorziening. Voedselbossen zijn de oplossing **www.ffrmnetwork.org** en **www.ecovredegaard.nl**
Gecombineerd met Natuurontwikkeling zijn de realisatie van voedselbossen en buurttuinen daarin een logische keuze. **Sedert 2009 zijn deze werkvelden onze expertise.** Verrijking biodiversiteit, zelf verbouw van voedsel en natuurlijk leven stappen dichterbij brengen. **Voor die innovaties is ruimte nodig in de vorm van grond en gebouwen.**

Ons landschap en onze productie van voedsel hebben die innovaties nodig. Nieuwe eisen of vragen van de samenleving, klimaatverandering, menselijke, veranderende, behoeften, toekomstbestendig …. Bieden plekken voor mensen die zoekende zijn.

Menselijke behoefte leefomgeving en de gebouwde omgeving Link Nieuwe kantoren, andere werkwijzen, nieuwe leefruimte, meer gemeenschappelijk met een energieverbruik van nul. Een pilot in de bouw en innovatie in wonen.
Huurprijs specifiek voor de doelgroep gericht op laag in de maand. 350 euro All - in.
Uit diverse berekeningen is gebleken dat dit renderend is. Indien mogelijk omlaag. Zo ontstaat er ruimte voor wie weinig te besteden heeft. Innovatie, begeleiding en toegankelijkheid.

Bouwwijze en vormgeving van nieuwe wooneenheden
Alles inclusief. Bed, toilet, douche, elektriciteit, keukentje, slaap - en woonplek.
Vloeroppervlakte 15 m2 voor een persoon, tot 25 voor twee personen.
Gebouwd, zelfbouw, met hulp of gebouwd voor, van gerecyclede materialen. **Eventueel niet verankerd - verplaatsbaar** Creatief en innovatie in bouwwijzen, bouwprijzen, vormgeving en aankleding. Richtprijs huur; 350 euro all in.

Betrokkenen
De deelnemers, nieuwe gebruikers, krijgen bijvoorbeeld een functie en een re-integratietraject in de bouw van de woningen, in de realisatie van natuur. De woningen zijn verplaatsbaar, zijn selfsupporting zodat nutsvoorzieningen niet of nauwelijks nodig zijn. Daarmee kosten worden bespaart en regelgeving vereenvoudigt. Het gaat wettelijk gezien om een tijdelijke locaties (!) Een ontheffing is dan voldoende en permanente vestiging een mogelijkheid.

Gemaakt in coöperatief particulier opdrachtgeverschap - CPO - en als collectief - social profit en andere mogelijkheden Diverse partijen zijn/ worden onder die vlag uitgenodigd te participeren in de realisatie.
Het Ecovrede keurmerk geeft hiervoor de kaders aan. Gezien dat er wordt gewerkt aan de opvang van diverse mensen en natuurontwikkeling en er op die manier diverse locaties verbeterd en ontwikkeld kunnen worden is het belangrijk dat die kosten, die de gemeente en andere partijen besparen beschikbaar komen voor dit initiatief. Wij nodigen de gemeente hiertoe uit om dit te bevestigen en praktisch te realiseren en grond, ruimte, beschikbaar te stellen.

Zo ontstaat er ruimte voor echte innovatie in de gebouwde omgeving, in samenleven, in duurzaamheid en in Natuurontwikkeling. Er gaat, indien al beschikbaar, gewerkt worden met een nieuwe rechtsvorm op dit moment in voorbereiding binnen de tweede kamer. Dit initiatief is goed voor het imago van de gemeente, biedt burgers perspectief, is gezond en innovatief en biedt toekomstperspectief ook voor de dakloze en tijdelijk ontheemde.

Wij hebben een locatie nodig en adviseren een ‘regelluwe’ zone, voor start en ontwikkeling met de start van bijvoorbeeld 60 eenheden in verhouding met de beschikbare oppervlakte(n). *Meer informatie, een afspraak voor een nader gesprek waarin wij graag concretiseren en meer vertellen kan gemaakt via;* **ecovredeorg@ecovrede.nl** ***of*** ***evsffrmnetwork@vivaldi.net***

Kvk: 50879804 Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

www.ecovrede.nl **www.ffrmnetwork.org** **www.evsgebouwbeheer.nl**

Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

Social Profit ANBI Instelling

Telefoon: 06 19 67 93 89





Wij stellen u bij deze op de hoogte van ons bestaan en onze werkwijze
Ecovrede, wij helpen mensen in nood en ook hulpverleners en instanties

Sedert veertien jaar
Meubilair, kleding, huisraad, speelgoed, juridisch advies, tuinen, voedselbossen en lokaal voedsel, dagbesteding, leer - werkplekken, stage en re – integratie, eenvoudige taakstraffen en complexe persoonlijke zaken die wij begeleiden en praktische hulp bij bieden.
Noodhulp, broodbank, onderzoek, inspreken, gastlessen, workshops en rondleidingen, meegaan naar gesprekken, spullen halen en brengen …
Voedselbossen en Buurttuinen ontwikkelen is onze specialiteit waarvoor wij een spreekuur hebben en waar gebruik van mag worden gemaakt.

Ons werk is gratis beschikbaar voor wie dat nodig heeft
Een mailtje van u als organisatie is voldoende om uw cliënt te helpen
Wij zijn gespecialiseerd in complexe situaties en helpen in beeld te brengen, te verwijzen, aan te vragen, te verwoorden en in gang te zetten.

Wij bieden directe hulp Meestal Binnen 24 uur – in noodsituaties
U kunt mensen verwijzen
een afspraak met uw cliënt ; die aan ons laten weten die wij u bevestigen
Een afspraak maken voor een persoonlijk gesprek om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor u als Behandelaar of Begeleider, Uw Organisatie en voor uw Cliënt.
In alle Processen en levensfasen van Mensen en Organisaties Om je eigen weg te vinden

Email: evsffrmnetwork@vivaldi.net ecovredeorg@ecovrede.nl
Telefoon: 06 49 36 78 77 06 83 18 2 8 87

Post; Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Websites; www.ecovrede.nl www.ecovredegaard.nl
www.evsgebouwbeheer.nl www.broodbank.nl

Bezoekadres; Singravenlaan – de dubbele blauwe deur - hoek Middachtensingel Presikhaaf – Arnhem
Kvk: 50879804 ANBI Instelling

Ecovrede; Voor individu en Samenleving in de 21e eeuw
Een breed Netwerk in Individuen en Organisaties

Arnhem, 12 november 2023

Betreft: zienswijze ontwerp-woonvisie Arnhem 2024 - 2029 / 2034

Geachte gemeenteraad van Arnhem,

De nu voorliggende ontwerp woonvisie Arnhem 2024-2029 / 2034 geeft voor een aantal punten al een goede richting aan maar hier en daar is naar mijn mening wel wijziging, aanscherping en/of aanvulling nodig.

Op pagina 12, tweede kolom, derde tekstblok wordt verwezen naar bijlage 1, waarin informatie zou moeten staan over de participatie. Wat betreft participatie is er echter een duidelijk probleem voor mij en anderen. Als gewone wijkbewoners werden we pas geïnformeerd over de woonvisie toen deze praktisch al volledig was uitgewerkt. Er werd vervolgens halsoverkop een bijeenkomst georganiseerd in het Olympus eind september 2023, die ik en veel andere aanwezigen als een complete teleurstelling hebben ervaren.

We hadden het gevoel dat we slechts waren samengekomen om het vakje af te vinken voor de ambtenaren, zodat ze konden zeggen dat ze toch een bijeenkomst voor bewoners hadden georganiseerd. De wethouder had immers al besloten welke vier belangrijke punten er in de woonvisie stonden. Na afloop hebben we geen verslag ontvangen van de ambtenaren en is er niets gecommuniceerd over wat er met de inbreng van gewone wijkbewoners is gebeurd. Deze informatie ontbreekt ook in bijlage 1, waar het niet is uitgewerkt per bijeenkomst. Kortom, participatie lijkt een leeg begrip in het proces van het opstellen van deze ontwerp woonvisie.

Wat betreft de opmerking in bijlage 1 op pagina 8, eerste kolom, derde tekstblok, dat de bijeenkomsten bewust relatief klein zijn gehouden, is een grove onderschatting. Hele wijken zijn niet betrokken, en we hebben gehoord dat er op een andere bijeenkomst slechts drie mensen aanwezig waren. Het verbaast me ook sterk waarom er geen gebruik is gemaakt van de vooruitgeschoven posten van de gemeente in de wijken, die juist bedoeld waren om de burger en de gemeente dichter bij elkaar te brengen, zoals de teams leefomgevingen (wijkgericht werken). Waarom is er geen rondgang gemaakt naar bestaande wijkoverleggen, buurtverenigingen en wijkplatforms van alle wijken in de stad? Dit roept ernstige vragen op over de effectiviteit en oprechtheid van het participatieproces rondom de ontwerp woonvisie.

Tijdens die bijeenkomst heb ik naar voren gebracht dat het essentieel is om de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen op de welvarende delen van de stad, met name in wijken waar weinig tot geen sociale huurwoningen beschikbaar zijn en waar voornamelijk dure koopwoningen staan. Hierdoor kan elk huis dat in de verkoop gaat worden opgekocht, met als doel sloop en nieuwbouw van minimaal 4 verdiepingen hoog (conform de visie van wethouder Smeulders, die dit in de hele stad wil implementeren, ook in de welvarende wijken), of splitsing na verkoop, waardoor meer mensen op dezelfde grondoppervlakte voor minder geld kunnen huren in de sociale huur.

Hoewel de ambtenaar die tijdens die avond aanwezig was beweerde dat dit al in het ontwerp van de woonvisie stond, heb ik de Wet voorkeursrecht gemeenten niet kunnen vinden in de ontwerp woonvisie. Er is slechts een zwakke verwijzing op bladzijde 37. Ik ben van mening dat dit alsnog moet worden opgenomen, zodat op korte termijn meerdere sociale huureenheden in de welvarende wijken van de stad kunnen worden gerealiseerd.

Bijvoorbeeld, op de grond waar momenteel een vrijstaande woning staat, kunnen bij een bepaald grondoppervlak gemakkelijk 4 appartementen per verdieping worden gebouwd, wat resulteert in 16 nieuwe woningen in totaal. Dit levert 15 extra woonplekken op en 16 nieuwe sociale huurwoningen voor de stad. Ook bij reguliere huizen kunnen eenvoudig 4 sociale huurappartementen worden gerealiseerd.

Om de slaagkans te vergroten, is het raadzaam te beginnen in straten waar al leden van politieke partijen wonen die dit voorstel ondersteunen. Zij kunnen in hun directe woonbuurt goed uitleggen waarom dit het beste is voor de stad en kunnen zo min mogelijk bezwaarprocedures initiëren.

Belangrijk is dat het aanbod van sociale huur verspreid wordt over de buurten om grote concentraties en de daarmee gepaard gaande problemen, zoals momenteel in Malburgen Oost Zuid, te vermijden. Dit is vooral relevant omdat in sommige wijken alleen de laagste inkomens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning als nieuwe bewoner.

Al met al is het een effectieve aanpak om de broodnodige sociale huurwoningen in de welvarende wijken snel te realiseren en tegelijkertijd de tweedeling in de stad te verminderen. Daarom dring ik er bij de voltallige gemeenteraad van Arnhem op aan om in de zes genoemde wijken, waar het aandeel sociale huur aanzienlijk moet worden verhoogd volgens de ontwerpnota op bladzijde 28, direct de Wet voorkeursrecht gemeenten op de gehele wijkoppervlakte toe te passen.

Bovendien zie ik op luchtfoto's, zoals die van de Hoogkamp, verschillende tennisvelden midden in woonbuurten liggen die eenvoudig verplaatst kunnen worden naar een sportpark, waardoor de vrijgekomen grond bebouwd kan worden met sociale huurappartementen. Naast de tennisvelden zijn er ook meerdere grotere versteende binnenterreinen met platte garages zichtbaar op luchtfoto's in de Hoogkamp, waar gemakkelijk een aantrekkelijke torenflat met sociale huurwoningen gebouwd kan worden. Auto's kunnen in een aparte toren worden ondergebracht na sloop van deze garages, zodat er voldoende ruimte is voor twee fraaie torens, aangezien er genoeg ruimte beschikbaar is.

Waar de gemeente zich momenteel vooral richt op grote projecten zoals Kronenburg en de spoorzone en andere projecten in de ijskast zet, vind ik dat de Gemeenteraad van Arnhem veel kansen laat liggen om vele honderden woningen aan de bestaande stad toe te voegen. Dit kan onder andere door lage winkelcentra, die momenteel slechts bestaan uit één winkellaag zonder woningen erboven, aan te kopen, te slopen en te herbouwen. Hierbij kunnen winkels op de begane grond worden gerealiseerd met daarboven meerdere woonlagen van betere kwaliteit. Dit geldt ook voor een winkelcentrum als de Drieslag die voor een deel al woningen (zij het met slechte kwaliteit) boven de winkels heeft maar die hoger kan worden teruggebouwd na sloop. Mijn voorstel, eerder beschreven in mijn zienswijze over de omgevingsvisie, lijkt helaas over het hoofd te zijn gezien. Daarnaast lijkt mijn idee om te bouwen op bestaande grote wegen binnen de gemeentegrenzen, waar gemakkelijk alle benodigde woningen voor Arnhem in de komende 20 jaar kunnen worden gerealiseerd, ook niet te zijn opgemerkt. Dit zou ook de gezondheid van alle inwoners aanzienlijk verbeteren door aanzienlijk minder autoverkeer in de stad.

Op bladzijde 25 staat dat het aandeel sociale huurwoningen nog niet goed over de regio verspreid is (in de 1e tekstkolom, onderste tekstblok). Naar mijn mening is het verstandig dat de gemeente Arnhem de bouw- en omgevingsplannen van haar buurgemeenten monitoort en tijdig zienswijzen,

bezwaarschriften en beroepen indient bij bouw- en bestemmings(omgevings)plannen als daarin te weinig sociale huur wordt gerealiseerd of als er na de vaststelling van de plannen wordt afgeweken van de voornemens.

Ik ben het niet eens met het idee om extra sociale huurwoningen te bouwen in buurten en wijken die al bijna volledig bestaan uit sociale huurwoningen. De genoemde ondergrens van 30% voor alle wijken op bladzijde 27 vind ik dan ook niet passend. Hoewel vervangende sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen volgens mij acceptabel is, moet het toevoegen van extra nieuwe sociale huur in deze buurten per buurt beoordeeld worden op basis van de wenselijkheid van de bewoners voor hun omgeving. Als bewoners in een buurt geen extra nieuwe sociale huur willen, moet dit ook mogelijk zijn, vooral omdat sociaal zwakkeren die nieuw komen in dergelijke buurten doorgaans eerder negatieve gevolgen ondervinden, wat zorgt voor extra maatschappelijke kosten. Het alternatief, het bieden van nieuwe sociale huurwoningen in bijvoorbeeld de Hoogkamp, zou gunstiger zijn voor deze nieuwe bewoners.

Ik pleit eigenlijk voor het instellen van een ondergrens waarbij er geen nieuwe extra sociale huur aan een wijk of buurt wordt toegevoegd als al meer dan de helft van de woningen uit sociale huurwoningen bestaat. Dit is om de leefbaarheid en veiligheid in een wijk en buurt niet verder te ondermijnen.

Een ander punt dat ik wil benadrukken en dat niet in de woonvisie staat, is dat het onwenselijk is als bijna alle woningen van een wijk in handen zijn van een dezelfde corporatie. In een dergelijke situatie bestaat het risico dat medewerkers van de corporatie zich misdragen en zich als 'heersers' in een wijk gedragen, met negatieve gevolgen voor huurders en andere bewoners. Dit is naar mijn mening onwenselijk, vooral in gesprekken met de gemeente waar de corporatie mogelijk ongewenst gedrag vertoont. Daarom pleit ik, samen met anderen, voor het vermijden van een monopolie-positie van corporaties in een wijk.

Op bladzijde 30 wordt aangegeven dat er een grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen tot 355 en eigenlijk maximaal 250.000. Naar mijn mening is dit bedrag nog steeds te hoog voor veel werkende eenverdieners. Daarom vraag ik om bij het plan Nijmeegseweg in onze wijk nieuwbouw koopwoningen mogelijk te maken tot 200.000 in plaats van sociale huur, wat tot nu toe niet is ingewilligd door de gemeenteraad. Daarom verzoek ik de gemeenteraad om dit opnieuw te overwegen en aan te passen in hun startnotitie.

Wat betreft het tegengaan van de tweedeling in de stad, lees ik op bladzijde 43 in de tweede tekstkolom dat elke wijk een op maat gesneden aanpak krijgt, gebaseerd op een unieke probleemanalyse waarbij de gemeente het initiatief neemt om de wijkplannen te maken samen met de belangrijkste woonstakeholders. Mijn vraag, evenals die van anderen, is waarom dit niet samen met de wijkbewoners wordt gedaan. Zonder input van bewoners is een plan meestal niet uitvoerbaar en kan het veel weerstand oproepen bij de wijkbewoners. Gezien het hoge wantrouwen in onze wijk jegens de gemeente en corporaties, is het essentieel om bewoners te betrekken bij de planvorming en probleemanalyse. Bespreek met de wijkbewoners ook welke straten en buurten het beste in aanmerking komen voor het gespiegelde huurprijsbeleid (zie bladzijde 46, 2e kolom onderaan).

Op bladzijde 44, in de tweede tekstkolom, lees ik het voornemen om in de minst veerkrachtige wooncomplexen of straten zo min mogelijk mensen in een kwetsbare positie te huisvesten. Dit gaat volgens mij en anderen niet ver genoeg. Het is beter om helemaal af te zien van het huisvesten van kwetsbare

mensen, zoals uitstromers uit instellingen, in dergelijke omgevingen, omdat de kans groot is dat ze er eerder op achteruit dan vooruit zullen gaan. Daarom zou ik aanbevelen om dit helemaal niet te doen en in plaats daarvan deze mensen te huisvesten in nieuwe sociale huurwoningen in de Hoogkamp. Naar mijn mening zullen ze daar meer kansen hebben op een beter leven dan in mijn wijk Malburgen Oost Zuid.

Op bladzijde 50 wordt gesproken over particuliere verhuurders, en het lijkt alsof alles in orde is als woningen van een corporatie zijn. Echter, dit is niet altijd het geval, aangezien er ook slechte woningen zijn van corporaties. Sommige corporaties nemen bijvoorbeeld onvoldoende serieuze maatregelen om vochtproblemen in vloeren, spouwmuren of koudebruggen aan te pakken. Het zou wenselijk zijn als de gemeente de corporaties aanspreekt op hun verantwoordelijkheden en optreedt wanneer de corporatie niet handelt om de leefbaarheid van haar woningen te verbeteren.

Op bladzijde 67 lees ik dat voldoende zorgaanbod en een huisarts in de nabijheid voorwaarden zijn om de veerkracht in de wijk te behouden of bevorderen. Aangezien een deel van deze voorzieningen deze zomer al onbereikbaar was, vraag ik me af wie ervoor zal zorgen dat dit in de toekomst wel gegarandeerd is, vooral met de toevoeging van nieuwe woningen en bewoners in onze wijk en directe omgeving. Naar mijn mening mogen er geen nieuwe huizen worden gebouwd als de eerstelijnszorg van voldoende huisartsen nu al onder druk staat.

Over tekorten gesproken, hoe zit het met de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit voor alle nieuw te bouwen woningen? Is dit al afgedekt door de gemeente, of worden er straks complete lege karkassen gebouwd waar niemand in kan wonen omdat er geen stroom is?

Op bladzijde 71 lees ik dat er kosten zijn voor het Woningbouwplatform Arnhem, bestaande uit de gemeente en verschillende partijen, zie hiervoor ook bladzijde 11 uit het ontwerp. De kosten bedragen anderhalve ton per jaar, maar deze zijn niet uitgesplitst. Daarom zou ik graag de volledige uitgewerkte begroting met kosten op de cent nauwkeurig willen ontvangen. Waarom moet een dergelijk platform 150.000 euro per jaar kosten, en kan dit niet goedkoper? Deze vragen lijken me relevant gezien de financiële tekorten waarmee Arnhem momenteel te maken heeft.

In bijlage 1 op bladzijde 11 wordt uitgelegd hoe men komt tot de uitkomst zoals gepresenteerd in de woonvisie op de afbeelding van de wijken op bladzijde 28. Malburgen West is vanwege de leefbaarheidssituatie naar beneden bijgesteld. Naar mijn mening zou hetzelfde ook moeten gebeuren voor buurten in Malburgen Oost Noord, waar de leefbaarheidssituatie ook niet goed is en het aandeel sociale huur zeer hoog is. In Malburgen Oost Noord is sprake van een duidelijke tweedeling tussen de nieuwbouwbuurt Stadseiland met veel koopwoningen en de oude sociale huurwoningbuurten. Daarom zou het beeld op bladzijde 28 op buurtniveau moeten worden bijgesteld en dus voor de sociale huurwoningbuurten naar beneden.

Met hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Arnhem
T.a.v. de heer Marcouch

Datum
12-11-2023

Betreft
Visie op woonvisie

Mijn kenmerk
ongedeelde stad

Geachte heer Marcouch,

Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen; Een missie waar iedereen achter zou moeten kunnen staan, echter in de Woonvisie worden geen echte keuzes gemaakt. Door het niet maken van keuzes is de Woonvisie op meerdere manieren te interpreteren.

Negen abstracte doelen worden gesteld en daaraan worden 20 SMART-geformuleerde doelen gekoppeld. Naast dat dit een enorm aantal doelen is om te managen, zijn een aantal van deze doelen in de praktijk conflicterend met elkaar.

Dit conflict zien we bijvoorbeeld ook in de voorgenomen ontwikkeling “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 waar een voor Nederland bijna ongeëvenaarde verdichting is aan woningen. Qua sociale huisvesting wordt weer volledig 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.

Ik heb niets tegen sociale woningbouw, maar uw eigen Woonvisie, de Arnhem-Oost aanpak en het rapport “Veerkracht in corporatiebezit” legt het verband tussen de intensiteit van sociale woningbouw en een lage veerkracht in de betreffende wijk. 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 veerkrachtkaarten. Het is overigens een gemiste kans van de gemeente om deze veerkrachtkaarten niet prominent te laten zien in de Woonvisie, aangezien er continu over veerkracht gesproken wordt en deze kaarten goed weergeven wat het probleem nu eigenlijk is.

Ik besef me terdege dat locaties niet voor het oprapen liggen in Arnhem, en dat verdichting van wijken, zeker verdichting met sociale woningbouw, op meerdere plekken in de stad tot weerstand zal leiden. In wijken met een lage veerkracht, zal daarentegen veel minder weerstand zijn, aangezien bewoners al vaak hun eigen problemen hebben en vaak niet over de kennis en middelen beschikken, zoals in de veerkrachtigere wijken in Arnhem.
Het is voor de hand liggend om de weg van de minste weerstand te kiezen en de sociale woningbouw in Arnhem- Oost te plaatsen. Een voorbeeld hiervan zijn ook de Flex woningen in Presikhaaf/ 't Broek.
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.

Zoals u kunt lezen in deze brief haal ik de Arnhem- Oost aanpak meerdere keren aan, Ik snap dat deze naamgeving voort komt uit een landelijke aanpak, maar door de wijken t' Broek, Presikhaaf, Klarendal en Malburgen stelselmatig Arnhem- Oost te noemen, wordt alleen maar bijgedragen aan het concept van een verdeelde stad. Waar we vroeger een natuurlijke geografische scheiding hadden van Noord en Zuid, komt er nu op sociale gronden een stadsdeel, Arnhem Oost, bij. Arnhem- Oost roept nu al een negatief gevoel op bij veel bewoners van Arnhem.

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. Zoals ik het begrijp vanuit diverse communicatiemiddelen is het doel van de landelijke Arnhem Oost aanpak:
"*Het Nationaal Programma Arnhem-Oost heeft als doel om de achterstanden op het gebied van onderwijs, werk, inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in de 5 wijken (Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek) aan te pakken.(Gemeente Arnhem, 2023)."*

Het idee hierachter 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 ongekende dichtheid van bewoners op zal leveren. Keuzes die verregaande gevolgen kunnen hebben voor de bewoners uit de wijken met weinig veerkracht, gevolgen die deze bewoners mogelijk nog niet kunnen overzien, want zoals de gemeente zelf zegt; "*Achter de voordeuren daar reikt de stip op de horizon vaak niet verder dan het einde van de week (Gemeente Arnhem, 2023)."*

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.

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. Het inwonersaantal van Nederland groeit nog steeds, maar in verschillende gebieden treedt door vergrijzing zelfs krimp op. Deze krimp zorgt er voor dat er faciliteiten verdwijnen, waardoor mensen nog sneller wegtrekken. Waarom kan er landelijk gezien niet integraal naar het probleem van krimp aan de ene kant en een blijvend tekort aan passende woningen aan de andere kant gekeken worden? Daarnaast ben ik ook van mening dat landbouwgrond opgeofferd moet worden voor woningbouw. Compenseer de boeren hiervoor goed, of nog beter laat ze zelf mee doen met het ontwikkelen van projecten, zodat ze echt het voordeel krijgen en zelf gaan nadenken over het nieuwbouwprogramma en de effecten die dit zal hebben op hun eigen leefomgeving. Ik ben van mening dat de grote steden, die een allen enorme verstedelijkingsopgaven hebben, hier harder voor zouden moeten pleiten.

Moeten we dan toch verder verstedelijken, dan zijn er in Arnhem wellicht nog alternatieve locaties te vinden die kunnen helpen bij het concept van een ongedeeld Arnhem. In aankomende jaren staat het ondergronds brengen van het hoogspanningsnet Amsterdamseweg op het programma. De huidige bovengrondse kabels zorgen er voor dat er binnen een bepaalde grens niet gebouwd kan worden. Door het ondergronds brengen van de kabels is het wellicht mogelijk om een hele nieuwe wijk te creëren in een gebied welke het volgens de veerkrachtkaarten ook daadwerkelijk kan dragen.



Al met al, ik ben erg blij met een integrale kijk op het wonen. Echter ik ben van mening dat de visie veel ruimte over laat voor conflicten. Het maken van een strategie, is het maken van keuzes. Dit mis ik in de woonvisie. Ook vraag ik me af hoe u zorgt voor allignment van de visie met de besluitmakers, ambtenaren en stakeholders. Zonder duidelijke keuzes en allignment zal het gevolg zijn dat teruggevallen wordt op oude patronen. Dit zal resulteren in de bekende voor de hand liggende makkelijke keuzes, zoals deze nu ook gemaakt worden met betrekking tot Rijnpark. Ik ben zeker niet tegen woningbouw op Rijnpark, maar dan wel woningbouw vanuit het perspectief van een ongedeelde stad.

De keuzes die we nu maken tekenen de stad Arnhem voor vele generaties na ons. Laten we er voor zorgen dat dit dan een fraaie tekening van een ongedeeld Arnhem wordt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Nog steeds een trots bewoner van ‘t Broek

Hallo Bram,

Het bewonersoverleg Geitenkamp wil graag haar zienswijze indienen om door de gemeenteraad in behandeling genomen te kunnen worden:

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.

Nationaal Programma Arnhem Oost

"Het Nationaal Programma Arnhem-Oost heeft als doel om de achterstanden op het gebied van onderwijs, werk & inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in de 5 wijken (Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek) aan te pakken. We willen de huidige en nieuwe generaties een eerlijke en gelijke keuze én kans bieden om hun talenten te ontwikkelen.

De ervaringskennis uit de leefwereld van bewoners is essentieel om tot een breed gedragen wijkaanpak te komen. We gaan samen met bewoners aan het werk om tot een voor de wijk passende aanpak te komen bij de uitvoering van het programma. Het beeld van mensen die in de wijk wonen komt vaak niet overeen met negatieve stereotypen. Er zijn altijd talenten, dromen, passies, netwerken, hulpbronnen, te beschermen erfgoedobjecten of publieke voorzieningen in een wijk aanwezig die de basis vormen om verder te werken." (website gemeente Arnhem)

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.

Advies vanuit de wijk
Er zijn veel partijen in de wijk bezig om de Geitenkamp sterker en veerkrachtiger te maken. 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. Alleen met uw hulp en een maatwerk aanpak zal dit kunnen slagen.

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 veranderd

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. En niet aan huisjesmelkers of grote investeringsmaatschappijen. Zo worden ook op langere termijn de doorgroeimogelijkheden in de wijk gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het bewonersoverleg Geitenkamp

[redacted]

Zienswijze op Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034

Hierbij de zienswijze van Studentenvakbond AKKU op de voorliggende Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034. Studentenvakbond AKKU behartigt de belangen van studenten in Arnhem en Nijmegen en probeert deze gemeenten van advies te voorzien op thema's die een grote invloed hebben op het leven van studenten. Onze input op de woonvisie gaat in op de uitbreidingsplannen evenals de ideeën voor regulering. 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'.

Positief over Uitbreiding SSH&

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 Woningwaarderingsstelsel (WWS) toestaat. Elke toevoeging van studenteneenheden via corporaties juichen wij toe.

Bouw meer onzelfstandig

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. Dit is niet alleen toegankelijker voor beginnende studenten, maar geeft meer studenten de mogelijkheid om uit huis te gaan, vergeleken met een kleiner aantal studio's. Daarnaast laat de landelijke monitor studentenhuisvesting van Kences zien dat onzelfstandig wonen duidelijke voordelen heeft voor het welzijn van studenten.[1]

Uit het regionaal woonbehoefteonderzoek blijkt dat wanneer woonlasten worden meegeteld, er een grotere vraag naar studio's lijkt te zijn.[2] AKKU ziet dit als een gevolg van het recht op huurtoeslag, waardoor de huur van een studio goedkoper uitvalt dan een kamer met minder voorzieningen. De keerzijde hiervan is dat met een vergelijkbare hoeveelheid ruimte en middelen een veel lager aantal studio's te realiseren valt, vergeleken met onzelfstandige kamers.

Hoge kosten Hospi Housing

Hiernaast heeft AKKU 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

[1] Zie Landelijke Monitor Studenthuisvesting 2023, p. 49-51
[2] Zie Regionaal Woonbehoefte onderzoek, p. 50

een succesvolle plaatsing, namelijk 295,- euro. Hierbij functioneren zij met name als tussenpersoon die de kosten voor studenten opdrijft.

Zorgen Regulering Verkamering

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 inziet 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. Wanneer studenten door het melden van misstanden alsnog hun onderdak kunnen verliezen als gevolg van maatregelen, maakt dit hun positie enkel zwakker.

Studentenvakbond AKKU hoopt dat deze zienswijze de gemeente ondersteunt in het gesprek over de woonvisie en is bereikbaar om hier verdere toelichting op te geven.