Verzonden: dinsdag 27 februari 2024
Aan: Raadsleden Arnhem
Onderwerp: Wel ruimte voor sociale woningbouw binnen de bestaande woongebieden van de betere wijken in Arnhem Noord reactie op de m1 woonvisie Arnhem 2024-2034

Geachte raadsleden van de gemeenteraad van Arnhem,

Bijgevoegd vind u mijn reactie op de m1 behandeling van de woonvisie Arnhem 2024-2034 van vorige week.

Ik had gaarne mijn visie eerder met u gedeeld ware het niet dat ik geen email of brief heb ontvangen van de griffie en college dat er de mogelijkheid was om in te spreken over de woonvisie naar aanleiding van mijn zienswijze en dat ik er zelf pas veeel later achter ben gekomen dat de woonvisie inmiddels al voorbij de informatieve fase was beland.

Natuurlijk zie ik wel in dat aan mijn oplossingen voor nieuwe sociale huurwoningen binnen de bestaande woongebieden van de zes betere wijken in Arnhem Noord er een prijskaartje hangt, maar gelet op uitspraken van de wethouder Smeulders is er 50 miljoen beschikbaar om gronden aan te kopen door de gemeente Arnhem (tijdens de wvg Groot Klimmendaal). Dus die 50 miljoen is alvast een goed begin voor de uitwerking van mijn visie.

En verder zie ik tal van mogelijkheden om subsidie van uit bijvoorbeeld de Arnhem Oost aanpak te gebruiken om sociale woningbouw in de betere wijken van Arnhem Noord uit te voeren. En ook zie ik veel mogelijkheden voor het college om naar de rijksoverheid te stappen voor andere subsidies om mijn visie mogelijk te maken in de praktijk.

En ook u -de gemeenteraad- kan, als u het echt belangrijk vind dat er meer sociale huurwoningen worden gebouwd binnen de bestaande woongebieden van de betere wijken in Arnhem Noord zelf, er meer geld voor beschikbaar stellen. Het is een kwestie van keuzes maken voor de toekomstige generaties.

Ik hoop dat u de belangrijkheid er van in ziet en naar aanleiding van mijn bijgevoegde visie dat u amendementen indient om de woonvisie aan te passen.

Met hartelijke groet,

Frans van den Berg

Geachte raadsleden van de gemeente Arnhem,

Er is wel degelijk ruimte om sociaal nieuw te bouwen in de 6 of 7 betere wijken in Arnhem Noord. Dit is al deels uitgewerkt in mijn zienswijze (zienswijzenota bladzijde 27 tot en met 30).

Het is jammer dat de wethouder kennelijk mijn zienswijze niet gelezen heeft, anders had hij niet continu hoeven te zeggen dat hij geen ruimte ziet in de betere wijken zelf voor sociale woningbouw en dat hij daarom zijn ogen heeft laten vallen op Groot Klimmendaal om daar grootschalig met behulp van een wvg aan de slag te gaan. Echter, er is een gevaar dat hiermee een nieuw Malburgen in het bos wordt gebouwd, waar een grote concentratie aan problematiek wordt gecreëerd. Dit gevaar is terecht al onderkend door leden van de gemeenteraad gelet op bijvoorbeeld de vraagstelling door de VVD vorige week tijdens de m1 fase.

Gelet op deze gevaarzetting is mijn oplossing vele malen beter en je kunt vele verbeteringen voor de toekomstige generaties tegelijk maken als je buiten de box gaat denken, handelen en werken.
Het begint heel eenvoudig met een wet voorkeursrecht gemeenten voor alle grond binnen de woongebieden te leggen in de betere wijken van Arnhem Noord waarbij zodra een bezit verkocht gaat worden deze als eerste aan de gemeente Arnhem aangeboden moet worden. En die er een goede prijs voor betaald die niet prijsopdrijvend is. Vervolgens gaan corporaties, of als die het niet willen, dan gaat de nieuwe op te richten gemeentelijke bouworganisatie kijken hoeveel nieuwe sociale huurwoningen men in dat huis kan maken door splitsing en verbouwen of door sloop en nieuwbouw. (Bij de nieuwe op te richten gemeentelijke bouworganisatie werken alleen mensen die in Arnhem woonachtig zijn en die bij voorkeur uit de Arnhem Oost wijken komen, hiermee is ook subsidie mogelijk uit de Arnhem Oost aanpak).
Alleen koophuizen waar je minimaal 3-4 sociale huurwoningen voor terug kan zetten moet je aanpakken. De overige niet geschikte koopwoningen kunnen dan gewoon normaal verkocht worden. Als je kunt kiezen uit meerdere woningen in een straat die in de verkoop zijn dan kies je voor de plek daar waar je de meeste nieuwe sociale huurwoningen voor terug kan bouwen.
Een plek voor sociale huurwoningen per straat of bij lange straten een paar die ver van elkaar afstaan is beter om concentraties van sociale huur te voorkomen.
Belangrijk is dat de wethouder vorige week aan u verteld heeft dat er in de Arnhem Oost wijken meer nieuwbouw in het hogere koopsegment komt dan dat er behoefte aan is dus het zal geen probleem opleveren als in Arnhem Noord het aantal koopwoningen minder wordt.
Bij nieuwbouw is, zeker bij een groot bouwplot, mogelijk dat er op de plek waar voorheen 1 woning stond dat er nu een veelvoud van 4 terug geplaatst kunnen worden op dezelfde plek. Een veelvoud van vier omdat wethouder Smeulders wil dat overal waar nieuw gebouwd wordt dat er minimaal 4 bouwlagen komen.
Een extra voordeel bij nieuwbouw is dat er dan CO2 neutraal gebouwd kan worden met vooral hout in plaats van steen en beton en met nieuwe natuurvriendelijke isolatiematerialen op basis van bijvoorbeeld hennep dat in de regio geteeld kan worden (werk in de eigen regio). Deze nieuwe sociale huurwoningen zullen daarom veel energie zuiniger zijn dan de oude koopwoningen die nu veelal in de betere wijken van Arnhem Noord staan.
Met een nieuwe op te richten eigen bouworganisatie is de gemeente bovendien in staat elders nieuwbouw te plegen als de markt er zelf niet in wil stappen. En vergaart het kennis die veelal niet meer aanwezig is intern in de eigen organisatie en kan het bewoners van de stad Arnhem zelf aan het werk helpen en houden. Aan meer banen binnen de stad zelf is veel behoefte aan.
Daarnaast acht ik het beter dat de gemeente Arnhem zelf haar eigen gebouwde nieuwe sociale huurwoningen gaat verhuren en daarmee een speler op de woningmarkt wordt waarbij de gemeenteraad mee kan sturen aan wie de woningen waar verhuurd gaan worden en tegen welke voorwaarden bijvoorbeeld om onderwijs en zorg personeel te huisvesten in Arnhem zelf in eigen gemeente woningen zodat woon werk verkeer minimaal wordt en per fiets kan worden gedaan.

Kortom met bovengenoemde oplossingen is Arnhem naar mijn mening stukken beter af en kunnen heel veel goede ontwikkelingen voor de toekomstige generaties in gang worden gezet. Ik hoop dat u dit ook ziet en de woonvisie middels amendementen op deze punten gaat verbeteren.

Met hartelijke groet,

Frans van den Berg