Aan de gemeenteraad

Datum	: 9 december 2025
Zaaknummer	: 4857677
Contactpersoon	: Bram van Oudheusden
Telefoonnummer	: 0631102266

Onderwerp: Reactie op burgerinitiatief ‘Sterker fundament Geitenkamp’

Geachte voorzitter en leden,

Recentelijk heeft uw gemeenteraad het burgerinitiatief ‘*Sterker fundament Geitenkamp door betere balans tussen sociale huurwoningen en koopwoningen’* ontvangen. Via deze raadsbrief willen we u informeren over onze reactie op dit voorstel.

In de eerste plaats willen we onze waardering uitspreken. Dat dit initiatief door zo’n grote groep bewoners is opgesteld en ondertekend, benadrukt de betrokkenheid en de gezamenlijke verantwoordelijkheid die Geitenkampers voelen voor de toekomst van hun wijk. Bovenal herkennen en onderschrijven we met hen het bovenliggende doel van het initiatief: een leefbaar en veerkrachtig Geitenkamp, waar het voor iedereen goed wonen, samenleven en vertoeven is.

Om uw raad in de gelegenheid te stellen om een goed geïnformeerde keuze te maken over het voorstel, willen we u graag een aantal overwegingen meegeven die u kunt betrekken bij uw beraadslagingen.

Samenvatting van het burgerinitiatief
De ondertekenaars van het initiatief geven aan dat het hoge aandeel sociale huur op de Geitenkamp (82%) de leefbaarheid in de wijk onder druk zet. In het burgerinitiatief worden vier zaken voorgesteld om hier wat aan te doen, te weten:

1. In te zetten op het zo snel mogelijk terugbrengen van het aandeel sociale corporatie huurwoningen naar een maximum van 65% in een periode van maximaal 14 jaar;
2. Minimaal 35% van het aanbod sociale corporatiewoningen toe te wijzen aan een doelgroep met een hoger inkomen en de vrijkomende middelen daaruit te investeren in de wijk of te gebruiken voor waarde verhoging van de betreffende woningen. En daarom:
3. Het college opdracht te geven om beide besluiten mogelijk te maken door aanvullende afspraken te maken met de woningbouwcorporaties;
4. Het college opdracht te geven om met het Bewonersoverleg Geitenkamp en de corporaties halfjaarlijks de afspraken te evalueren met een Buurtmonitor; en de raad daarover te informeren.

Collegereactie
De afgelopen jaren hebben we op uitnodiging van de initiatiefnemers meerdere gesprekken gevoerd over hun ideeën voor de wijk en over de zorgen die Geitenkampers ervaren. We hebben hierover met bewoners gesproken en bijeenkomsten bijgewoond. Daarbij is ons niet alleen het nu voorliggende voorstel bijgebleven, maar ook vooral hoe terecht de zorgen van veel wijkbewoners zijn: veel bewoners voelen zich niet gehoord, zien hun wijk achteruitgaan en ervaren druk op de leefbaarheid, op de veiligheid en op het voorzieningenniveau. De initiatiefnemers hopen vurig dat een andere samenstelling van de woningvoorraad, en daarmee van de inwonerssamenstelling, de wijk veerkrachtiger maakt.

Buiten kijf staat dat we zorgen van de Geitenkampers erkennen en onderschrijven. In de eerste plaats willen we dan ook laten weten dat we de Geitenkampers horen, dat we ze zien en dat we ons uiterste best doen om de wijk te verbeteren. Geitenkampers verdienen het dat we hun perspectieven verbreden en kansen vergroten. Daarom vraagt de Geitenkamp om langjarige inzet en investeringen in mensen, woningen, veiligheid en groen. Via het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO) en via onze wijkaanpak werken we hier al intensief aan. Vanuit het NPAO is er een stevige basis om achterstanden aan te pakken op het gebied van gebied van onderwijs, werk & inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid. We zijn ons ervan bewust dat dit gestaag en stapsgewijs zal gebeuren.

Tegelijkertijd zien ook wij dat de ‘samenredzaamheid’ in de wijk onder druk staat door de instroom van bewoners die minder zelfredzaam zijn. Hoewel verbetering van de wijk vooral vraagt om langjarige investeringen en een mix van beleidsinterventies, kán verkoop van sociale huurwoningen in zekere mate bijdragen aan het veerkrachtiger maken van de wijk. Het uitzonderlijk hoge aandeel sociale corporatiehuur en de steeds homogenere doelgroep maken dat in deze wijk een dergelijk initiatief überhaupt te overwegen is.

In deze raadsbrief willen we u een aantal overwegingen meegeven. Deze gaan over de gevolgen voor woningzoekenden, het sociale woningaanbod, doorstroming en het tempo waarin het voorstel uitgevoerd zou kunnen worden. Daarbij is van belang om te beseffen dat instemming met het initiatief in de praktijk zou betekenen dat ruim 350 sociale huurwoningen verkocht zouden moeten worden. Dat is ongeveer gelijk aan het aantal sociale huurwoningen dat eigenlijk jaarlijks bijgebouwd moet worden om de vraag naar sociale huurwoningen in Arnhem enigszins bij te benen.

Noot vooraf: Wie er in sociale huurwoningen wonen
Vóór onze inhoudelijke reactie willen we benadrukken dat de regels voor toewijzing van sociale huur geen vanzelfsprekendheid zijn, maar het resultaat van keuzes van de Rijksoverheid. Het toegangsbeleid is de afgelopen decennia steeds verder beperkt, vanuit de gedachte dat alleen een kleinere groep geholpen ‘mag’ worden en anderen op de markt terechtkunnen. Waar sociale huur vroeger toegankelijk was voor een brede groep inwoners, is de doelgroep door wetswijzigingen afgelopen decennia versmald tot vooral huishoudens met de laagste inkomens. De belangrijkste stap was de invoering van ‘passend toewijzen’ in 2015: sindsdien moeten corporaties hun goedkoopste woningen vooral toewijzen aan de allerlaagste inkomens. Dit moest betaalbaarheid en lagere huurtoeslagkosten voor het Rijk waarborgen,

maar leidde in wijken met veel goedkope corporatiewoningen, zoals de Geitenkamp, tot hogere concentraties kwetsbare bewoners.

Recent is er gelukkig meer ruimte ontstaan om diverser toe te wijzen, bijvoorbeeld door vaker af te wijken van passend toewijzen en meer ruimte te bieden aan bijna-midden- en middeninkomens. Binnen de bestaande sociale voorraad ontstaan zo kansen om de bewonerssamenstelling geleidelijk te verbreden, zonder dat verschillen te groot worden.

Hoewel we de gedachte achter het burgerinitiatief begrijpen, willen we benadrukken dat de groep sociale huurders breder en diverser is dan vaak wordt gedacht. We moeten dan ook voor waken voor stigmatisering van sociale huurders. In 2025 komen 1-persoonshuishoudens met een inkomen tot ruim €50.000 in aanmerking voor sociale huur. Dat betekent dat een groot deel van de Arnhemmers afhankelijk is van deze woningen en dat ruim een derde van onze inwoners al sociale huurder is. Dit is een zeer diverse groep mensen die onze wijken in grote meerderheid juist verrijkt en versterkt.

Zes overwegingen bij het burgerinitiatief

1. Het voorstel heeft gevolgen voor het aantal sociale huurwoningen in de stad.

De afgelopen jaren hebben we corporaties gevraagd terughoudend te zijn met de verkoop van sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huur daalt namelijk al lang: in Arnhem van 37% in 2014 naar 34,4% in 2024. Dat is zorgelijk, omdat sociale huur essentieel is voor mensen met een bescheiden inkomen én voor de samenhang in onze wijken. Daarom willen we het aandeel sociale huur weer naar 35% in 2034 brengen en daarna op dat niveau behouden.

Ons woonbeleid richt zich op een ongedeelde stad: méér sociale huur in wijken waar die schaars is en op termijn minder waar de concentratie nu zeer hoog is. We willen méér sociale huur in de stad, maar beter verspreid. Verkoop komt bij voorkeur pas in beeld wanneer vraag en aanbod meer in balans zijn.

Het burgerinitiatief stelt voor om het aandeel sociale huur op Geitenkamp ‘zo snel mogelijk’, maar in maximaal 14 jaar, te laten dalen van 82% naar 65%, wat neerkomt op de verkoop van ruim 350 woningen. Ter vergelijking: in heel Arnhem kwamen er in 2023 (laatste peiljaar) slechts 126 sociale huurwoningen bij. In de afgelopen tien jaar groeide de woningvoorraad met 10.000 woningen, waarvan maar 800 sociale corporatiehuur. Intussen is de vraag groot: de gemiddelde meettijd in de regio is inmiddels ruim 18 jaar en er zijn gemiddeld 460 reacties op vrijkomende woningen in Arnhem. Sinds 2008 is de slaagkans gehalveerd en het aantal woningzoekenden verdubbeld. Extra verkoop zou deze druk verder vergroten, zeker omdat inwoners die afhankelijk zijn van sociale huur niet kunnen uitwijken naar andere segmenten.

Daarbij laten eerdere verkoopgolven zien dat verkoop vaak snel gaat, terwijl compensatie in de vorm van nieuwbouw van sociale huur traag verloopt of uitblijft.

Het initiatief wil via verkoop en andere toewijzing nieuwe doelgroepen aantrekken. Dat kan voordelen hebben, maar we moeten ons er ook van vergewissen dat mensen met de laagste inkomens of mensen die het leven soms niet meer kunnen overzien niet verdwijnen wanneer we de woningvoorraad voor hen minder toegankelijk maken. Zij blijven deel van onze stad en hebben recht op betaalbare huisvesting. Daarom hebben we de plicht om te zorgen voor voldoende sociale huur.

Op 10 december 2025 start uw beraadslaging over het initiatief. We begrijpen dat verkoop kan bijdragen aan een veerkrachtigere wijk en willen hierover graag met u in gesprek. Daarbij willen we bespreken of het nodig is om nu zo'n hoog aantal te verkopen woningen vast te stellen, of dat we samen met de corporaties en huurdersorganisaties breder kunnen bekijken naar de manieren om de wijk te verbeteren en nader te bepalen welk verkoopvolume realistisch is, mede in het licht van andere volkshuisvestelijke doelen in de stad.

Na een eerdere verkoop van een straat sociale huurwoningen op de Geitenkamp zijn er vanuit uw raad in 2021 drie sets schriftelijke vragen gesteld en voerde u een debat, mede omdat prijzen van de woningen bleken te stijgen. U riep toen op om lessen te trekken uit de verkoop van corporatiewoningen en hier behoedzaam mee om te gaan.

2. Instemmen met het initiatief betekent dat afspraken over verkoop met corporaties moeten worden verruimd.

Om het aanbod sociale huur op peil te houden, hebben we met de corporaties afgesproken dat zij een maximaal aantal woningen tussen 2025 en 2029 mogen verkopen. Dat zijn er 109 in totaal. Corporaties vinden verkoop wenselijk, bijvoorbeeld wanneer het gaat om een enkele sociale huurwoning in een verder particulier blok, of om financiële of volkshuisvestelijke redenen. In het burgerinitiatief is te lezen dat corporaties van deze 109 woningen 'slechts' 15 woningen op de Geitenkamp verwachten te verkopen; een groot contrast met de 350 woningen die het initiatief beoogt.

De corporaties hebben niet de verwachting binnen deze 109 woningen er meer dan 15 op de Geitenkamp te verkopen. Deze vraag hebben we in het licht van dit initiatief wel voorgelegd. Vivare is de woningcorporatie met het meeste bezit op de Geitenkamp. Zij hebben vooralsnog geen verkoopbeleid voor de wijk. Als uw raad instemt met het burgerinitiatief, zal met de corporaties een addendum moeten worden gemaakt boven de bestaande prestatieafspraken om een strategie voor verkoop op de Geitenkamp te maken. Afspraken over verkoop moeten dan worden verruimd.

3. Het voorstel kan gevolgen hebben voor de woonkansen van Geitenkampers en verbindingen in de wijk.

De Geitenkamp staat voor flinke uitdagingen, maar is tegelijkertijd ook een volkswijk met hechte sociale banden. Verkoop van sociale huurwoningen en het aantrekken van andere doelgroepen kan de mogelijkheden van huidige bewoners en hun families om in de wijk te blijven of door te stromen beperken, omdat zij vaak afhankelijk zijn van sociale huur. Een bredere sociaaleconomische mix in de wijk, zoals het initiatief betoogt, kan voordelen bieden, maar ervaringen elders laten daarnaast zien dat

gentrificatie[1] risico's kent: stijgende prijzen en veranderende voorzieningen kunnen bewoners met een sterke wijkbinding vervreemden van hun buurt. Daarom pleiten we voor gematigde, gerichte verkoop en het versterken van gemeenschapszin, gecombineerd met blijvende investeringen in zorg, veiligheid en onderwijs.

4. Sociale huurwoningen worden op de Geitenkamp al vaker toegewezen aan mensen met iets hogere inkomens

In de prestatieafspraken is afgesproken dat we sturen op een gemengdere instroom in de sociale huur. Corporaties hebben inmiddels ruimte om af te wijken van 'passend toewijzen'. Voor de Geitenkamp betekent dit nu al dat er minder wordt toegewezen aan de allerlaagste inkomens en meer ruimte ontstaat voor lage midden- en middeninkomens. Waar het burgerinitiatief dit voorstelt om dit bij nieuwe mutaties in te voeren, gebeurt het in de praktijk gelukkig al. Corporaties hebben hierbij zelf al de ambitie om naar 35% toe te groeien.

Naast het selecteren op inkomen, voeren corporaties bij woningaanbiedingen op de Geitenkamp bij het merendeel van de vrijkomende woningen aanbiedingsgesprekken met kandidaat-huurders. Daarmee kunnen zij selectiever toewijzen: dus niet alleen op inkomen, maar ook op de sociale situatie van woningzoekenden. Dit maatwerk helpt al de wijk te versterken en te zorgen voor een meer diverse en evenwichtige bewonerssamenstelling.

5. Er kan geen uitvoering worden gegeven aan het idee om extra huurinkomsten direct in de wijk in te zetten

In het burgerinitiatief wordt voorgesteld om de potentiële extra huurinkomsten die worden verkregen door de doelgroep met hogere inkomens direct in te zetten in de wijk. De financiële huishouding van corporaties is echter gericht op hun totale bedrijfsvoering, niet op afzonderlijke wijken. Extra huurinkomsten, bijvoorbeeld van middeninkomens, mogen volgens de Woningwet dan ook niet specifiek worden ingezet voor wijkgerichte investeringen. Die middelen moeten worden besteed aan brede volkshuisvestelijke doelen, zoals verduurzaming, renovatie of nieuwbouw in de stad. Bovendien beslissen de woningcorporaties zelf over de inzet van hun middelen. Dit onderdeel van het burgerinitiatief is daarom niet uitvoerbaar en voor ons een onmogelijke opdracht.

Dat betekent echter niet dat er in de Geitenkamp niets gebeurt. Integendeel. Corporaties investeren waar dat het hardste nodig is en investeren dus al geruime tijd stevig in de wijk. Ook vanuit het Nationaal Programma Arnhem-Oost wordt juist extra geïnvesteerd in de veerkracht en toekomstbestendigheid van de Geitenkamp. Hiermee zetten we, samen met onze partners, aanzienlijke stappen om de wijk te versterken.

[1] Gentrificatie is een proces waarbij een wijk die oorspronkelijk betaalbaar en vaak sociaal kwetsbaar is, verandert doordat er meer kapitaalkrachtige bewoners en bedrijven naartoe trekken

6. *Verkoop van woningen kan positieve resultaten hebben voor woningcorporaties. Over verkoop kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt.*

Voor corporaties kan verkoop voordelen bieden: de opbrengsten kunnen worden ingezet voor nieuwbouw en verduurzaming. Verkoop brengt ook risico's met zich mee. Als uw raad instemt met dit voorstel, willen we dan ook graag aanvullende afspraken maken met de corporaties over het beperken van mogelijke negatieve effecten van verkoop. Zo willen we corporaties vragen te werken met regelingen zoals Koopgarant, waarbij een woning bij verhuizing eerst weer aan de corporatie moet worden aangeboden. Dat geeft kopers zekerheid én biedt corporaties de mogelijkheid de woning terug te nemen in de verhuur. Daarnaast kunnen afspraken worden gemaakt over winstdeling. Dergelijke regelingen zorgen ervoor dat corporaties niet alleen financieel profiteren van verkoop, maar ook langdurig betrokken blijven bij de woning en beter kunnen inspelen op ontwikkelingen in de wijk.

Uitvoering

Als uw raad instemt met dit voorstel, zullen we het initiatief moeten uitwerken met de woningcorporaties. Voorop staat dat verkoop ten goede moet komen aan de volkshuisvesting in Arnhem. Instemming met dit initiatief betekent niet dat we zelfstandig direct de doelen uit het initiatief kunnen bereiken, maar dat we met de corporaties in gesprek moeten om een verkoopstrategie voor de Geitenkamp te bepalen. Dat zal gebeuren met een addendum bovenop de prestatieafspraken, met verruiming van de bestaande afspraken over verkoop. Zo'n addendum is in principe passend bij de Geitenkamp als speciale wijk. In die gesprekken zal nader onderzocht moeten worden wat de criteria gaan zijn voor verkoop.

Woningcorporaties gaan uiteraard in eerste plaats zelf over hun bezit en over de inzet van hun middelen. Hoewel het burgerinitiatief vraagt om woningen 'zo snel mogelijk' te verkopen, zal de verkoop in de praktijk zeer geleidelijk verlopen. Woningcorporaties hebben op dit moment nog geen verkoopstrategie voor de Geitenkamp.

Tot slot

De komende jaren blijven we ons met volle kracht inzetten om van de Geitenkamp die veerkrachtige en leefbare wijk te maken die het verdient te zijn. Dat doen we door te investeren in woningen, onderwijs, leefbaarheid, veiligheid en kansen voor inwoners. De bespreking van het burgerinitiatief zien we daarbij als onderdeel van een doorlopend gesprek over hoe we de kansengelijkheid in Arnhem kunnen vergroten en de kwaliteiten van de Geitenkamp verder kunnen versterken.

Hoogachtend,

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

P. Sennema A. Marcouch