

Arnhem, 22 maart 2024

Behandeld door : Imke Mokveld / Haiko ter Heide
Onderwerp : Agendaverzoek toekomst Vissenbuurt

Geacht college, geachte leden van de Raad,

Ons bereikte op 12 maart jl. een agenderingsverzoek voor uw raad met als titel “de toekomst van de Vissenbuurt”. Omdat Volkshuisvesting Arnhem eigenaar is van de woningen in de betreffende wijk en het initiatief heeft genomen tot vernieuwing van de wijk menen wij er goed aan te doen u te voorzien van informatie. Uit het agenderingsverzoek maken wij op dat er met name vragen zijn over het participatietraject en over de kaders die hieraan ten grondslag liggen. In deze brief treft u per vraag relevante informatie aan voor de behandeling van dit onderwerp.

1. Kan de wethouder inzicht geven in de wijze waarop huurders en omwonenden betrokken worden in de totstandkoming van de startnotitie? En kan de wethouder aangeven of dat volgens hem voldoet aan de Malburgse Methode? Hoe duidt de wethouder de signalen van bewoners dat zij eigenlijk voor een voldongen feit zijn geplaatst?

Duiding Malburgse Manier

De Malburgse Manier is ontstaan op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen uit 2001. Essentie is dat bewoners, gemeente en initiatiefnemer(s) samen plannen uitwerken. In het Ontwikkelingsplan Malburgen uit 2001 was vooraf vastgelegd welke woningen in aanmerking kwamen voor sloop-nieuwbouw en waar nieuwbouwontwikkelingen gepland waren. Vandaaruit is met een brede vertegenwoordiging van wijkbewoners, gemeente en Volkshuisvesting samengewerkt aan plannen voor de nieuwbouw. Deze “driehoeksverhouding” is algemeen bekend geraakt als “de Malburgse Manier”, waarbinnen open, eerlijk en met respect voor elkaars belangen het overleg wordt gevoerd.

(Voorgenomen) sloopbesluit en start planvorming

Het plan tot sloop-nieuwbouw in de Vissenbuurt bevindt zich in de voorfase. Na verkennende gesprekken met de buurt in het voorjaar van 2023 is in juli 2023 het “voorgenomen besluit tot sloop” door Volkshuisvesting gecommuniceerd naar haar huurders in de Vissenbuurt. Hierbij hebben wij aangegeven dat wij als eigenaar van de woningen, en verantwoordelijk voor de technische kwaliteit, geen andere mogelijkheid zien dan te slopen en nieuwe woningen terug te bouwen.

Tevens is in de brief van juli 2023 aangegeven dat er nog geen nieuwbouwplan is en dat Volkshuisvesting dat plan graag samen met de buurt en de gemeente wil gaan maken. Wij realiseerden ons destijds dat planvorming plaats dient te vinden binnen de kaders van een door de raad vast te stellen startnotitie.

Vissenbuurt - De startnotitie

De vanuit gemeentewege gewenste participatievorm voor het opstellen van een startnotitie is als volgt geformuleerd:

"Leidraad Startnotitie 24 okt 2023.

Informeren van de omgeving

In het proces om tot een startnotitie te komen is het informeren van de omgeving van belang. Dit moment met de omgeving waar het ruimtelijk initiatief speelt kan worden benut om de buurt te informeren en zo van waarde zijn bij de keuze van een passende participatievorm in het vervolg. De formele participatie start pas na vaststelling van de startnotitie."

Daar waar de gemeentelijke leidraad uitgaat van het informeren van de omgeving over de ontwikkeling, heeft Volkshuisvesting in overleg met de gemeente "de Malburgse Manier" in deze fase al als leidraad genomen. Dit doen we door zowel de betrokken huurders in het ontwikkelgebied (in de vorm van een projectcommissie) als de bewoners in de omgeving (in de vorm van een klankbordgroep) intensief te betrekken bij het aanreiken van materialen voor de startnotitie. Samen met vertegenwoordigers van de gemeente is zo een samenwerking opgezet die ons inziens naadloos past in de Malburgse Manier.

2. Uit het inlichtingenverzoek maakt de SP op dat het altijd al het plan is geweest om te verdichten. Kan de wethouder dat bevestigen? Wat betekent dit voor de manier waarop bewoners nu worden betrokken?

Volkshuisvesting heeft richting de gemeente en later ook richting de projectcommissie en klankbordgroep (na oprichting) de wens tot verdichting geuit. Hieronder treft u meer informatie over onze uitgangspunten voor de herontwikkeling van de buurt:

- Uitgangspunt voor Volkshuisvesting is dat de 186 woningen in het gebied worden gesloopt en dat ruimte ontstaat voor een nieuwbouwplan.
- Op dit moment hebben wij nog geen nieuwbouwplan. Wij realiseren ons dat voordat wij een plan kunnen ontwikkelen eerst een startnotitie door de raad moet worden vastgesteld, en wij gaan ervanuit dat het nu gevoerde participatietraject daarvoor de materialen gaat aanreiken.
- Wij hebben wel wensen en doelen. Daarop zijn wij ook bevraagd in de participatiesessies. Hierop hebben wij aangegeven geen vastomlijnd aantal terug te bouwen woningen te hebben. Dit aantal is mede afhankelijk van de uitkomsten van de stedenbouwkundige verkenning die in de participatiesessie wordt uitgevoerd.
- Wel hebben wij de ambitie om minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen te willen terugbouwen, in combinatie met extra woningen indien daar in het stedenbouwkundig plan de ruimte voor bestaat.
- Zelf zien wij een plan met circa 250 tot 300 woningen als een wens. Hierbij willen wij graag het surplus boven de 186 sociale woningen ook inzetten voor niet sociale huurwoningen zoals bijvoorbeeld midden huur of koop.
- Wij zien ook graag een ontwikkeling met een grotere verscheidenheid aan bouwvormen, dus een menging van appartementen en grondgebonden, maar ook van kleinere en grotere woningen.
- Deels is een verdichting nodig voor de financiële haalbaarheid van het plan, en deels is de verdichting nodig omdat ook wij zien dat de stad behoefte heeft aan meer woningen, en dat wij ons bij elke ontwikkeling de taak stellen om de kans hierop te onderzoeken.

3. Bewoners is kenbaar gemaakt dat zij in het traject mee kunnen denken. Was er hierbij al sprake van vaststaande kaders die niet meer besproken konden worden? Zo ja, is dit altijd voldoende naar de bewoners gecommuniceerd? Is duidelijk gemaakt waarom alternatieven niet zouden voldoen?

Volkshuisvesting heeft vanaf het begin kenbaar gemaakt op de Malburgse Manier een nieuwbouwplan te willen maken. Vanuit de gemeente zijn hiervoor nog geen kaders opgelegd, wel een leidraad voor het opstellen voor de startnotitie hiervoor. (zie verder vraag 1). Volkshuisvesting heeft voor deze fase wel kaders voor participatie gehanteerd. In de oprichtingsvergaderingen van de projectcommissie (voor huurders) en klankbordgroep (voor omwonenden) is besproken dat we werken op de Malburgse Manier, dat er sprake is van intensieve participatie en van adviesrecht. Hieronder treft u meer informatie over het participatieproces en over de laatste stand van zaken:

- Als start van de participatie zijn zoveel mogelijk huisbezoeken afgelegd. Bij 150 van de betrokken 186 woningen heeft dit ook daadwerkelijk plaatsgevonden. Bij deze huisbezoeken is veel informatie opgehaald waarvan de volgende in dit kader de belangrijkste zijn.
 - o Bij de huisbezoeken gaf 74% van de ondervraagden aan zich in principe te kunnen vinden in het voornemen tot sloop. Daarnaast heeft 10% geen of een neutrale mening.
 - o De slechte kwaliteit van de woningen wordt daarbij als hoofdreden genoemd.
 - o In de overige vragen is veel informatie over woonwensen opgehaald die bij de planvorming zullen worden ingebracht.
- Bij de huisbezoeken is de vraag gesteld wie in het vervolgproces mee wil denken in een projectcommissie. Ook in de eerste nieuwsbrief die in december 2023 is verspreid in de Vissenbuurt en omgeving is een oproep gedaan om mee te denken. Hierop hebben zich circa 30 personen gemeld die aangaven meer te willen weten over- of mee te willen denken in de projectcommissie.
- In een tweetal oprichtingsbijeenkomsten zijn onder leiding van een externe voorzitter een tweetal overleggroepen geformeerd waarin de projectcommissie is vertegenwoordigd.
 - o Ten eerste participeert de projectcommissie samen met buurt, gemeente en Volkshuisvesting mee voor de kaders van het nieuwe plan. In deze groep hebben 5 huurders zitting in de projectcommissie en 3 omwonenden in de klankbordgroep.
 - o Ten tweede overlegt de projectcommissie met Volkshuisvesting over een vast te stellen sociaal plan. In deze projectcommissie zitten 10 huurders.
- Op de vraag van een bewoner of je ook zitting kunt nemen in de projectcommissie als je tegen het voorgenomen besluit tot sloop bent is gezegd dat dat geen bezwaar is. Wel is aangegeven dat de projectcommissie zich bezig gaat houden met de uitgangspunten voor een nieuwbouwplan.
- Mocht een buurtbewoner zich na aanvang van de eerste sessies alsnog willen aansluiten, dan is hiervoor ruimte.
- Beide participatietrajecten lopen in de eerste helft van 2024 en kennen elk 4-6 bijeenkomsten.
- Voor beide participatietrajecten zijn 'onafhankelijke' voorzitters ingehuurd door Volkshuisvesting. Zij hebben de opdracht om te zorgen voor het goede overleg en dat de stem van de bewoners goed gehoord wordt.
- Medio maart zijn er inmiddels 6 bijeenkomsten geweest. 2 oprichtingsbijeenkomsten van de projectcommissie, 2 vergaderingen over het fysieke plan en 2 vergaderingen over het sociale plan.
- Middels nieuwsbrieven worden huurders, omwonenden en stakeholders op de hoogte gehouden.
- Onlangs hebben wij vernomen dat er een bewonerscommissie Vijveur is opgericht. Zij worden ook in het agendaverzoek "de toekomst van de Vissenbuurt" genoemd.
 - o Op 14 maart kregen wij van deze commissie een brief met vragen over het participatieproces, het sociaal plan en het nieuwe plan. Wij constateren dat alle vragen die in het schrijven van de Vijveur worden gesteld onderwerp zijn van de gesprekken die momenteel in de participatie met de projectcommissie worden gevoerd.
 - o Ons inziens zijn de klankbordgroep (omwonenden) en de projectcommissies (huurders) dé gesprekspartners voor de komende periode, omdat elke buurtbewoner hierin precies dezelfde kans geeft om te participeren.
 - o Tevens constateren wij dat 1 van de twee ondertekenaars van de brief van "de Vijveur" reeds zitting neemt in de projectcommissie en meepraat over het toekomstige plan. Indien daartoe behoefte bestaat kunnen ook andere vertegenwoordigers van de Vijveur alsnog zitting nemen in de projectcommissie. Zodat hun vragen in het daarvoor bestemde overleg worden behandeld.
- Op deze manier houden we de "driehoeksverhouding" tussen gemeente-bewoners en volkshuisvesting in stand en blijft het participatieproces overzichtelijk en werkbaar.

We hopen dat onze brief voldoende informatie geeft om het agendapunt "de toekomst van de Vissenbuurt" goed te bespreken.



Met vriendelijke groet,

Imke Mokveld
Manager Vastgoed en ontwikkeling
Volkshuisvesting Arnhem