Gemeente Arnhem
T.a.v. Gemeenteraad
Koningstraat 38
6811DG Arnhem

Retouradres: Postbus 304 3000 AH Rotterdam

Rotterdam, 4 februari 2025

Betreft: Startnotitie westzijde Heijenoordseweg

Geachte voorzitter, geachte Raadsleden,

Morgen wordt de Startnotitie en achterliggend stedenbouwkundige opzet voor de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg door het College van B&W aan u voorgelegd. Via deze brief willen wij u informeren over onze visie op het proces en de ter besluitvorming voorgelegde uitgangspunten.

Wij zien dat er forse stappen moeten worden gezet om de Arnhemse woningproductie te verhogen. De woningnood is hoog en de woningbouwproductie te laag. Tekenend zijn de verschillen met buurgemeente Nijmegen. In 2023 bedroeg de Arnhemse woningbouwproductie slechts 38% van de productie in Nijmegen (nominaal werden slechts 608 nieuwbouwwoningen opgeleverd). In de eerste drie kwartalen van 2024 werden slechts 449 nieuwbouwwoningen in Arnhem opgeleverd, versus 987 in Nijmegen.

Ook wij willen een bijdrage leveren aan het verhogen van de bouwproductie voor een brede doelgroep. Het initiatief om de gronden ten westen van de Heijenoordseweg tot ontwikkeling te brengen juichen wij daarom toe. Wij constateren echter ook dat de in de voorliggende startnotitie randvoorwaarden en uitgangspunten zijn gesteld, die een spoedige ontwikkeling van deze gronden in de weg staan.

Samengevat constateren wij dat:

1. De kaders van de startnotitie leiden tot een **tekort van € 22 tot € 25mln** op de grondexploitatie van het totale gebied, dat alleen met (gemeentelijke) subsidies kan worden gedicht;
2. Een **sluitende businesscase wettelijk voorwaardelijk is voor het kunnen vaststellen een Omgevingsplan** en dat gemeente Arnhem bij vaststelling van het omgevingsplan de benodigde middelen gealloceerd moet hebben;
3. LTA CV haar gronden zonder sluitende businesscase niet tot ontwikkeling zal brengen;
4. De voorgestelde parkeeroplossing een forse bijdrage levert aan het hierboven genoemde tekort (€9 tot € 13mln onrendabele top),;
5. De voorgestelde stedenbouwkundige kaders op blokniveau te specifiek zijn en een kwalitatief hoogwaardiger woonmilieu in de weg staan.
6. Onvoldoende gebruik is gemaakt van onze kennis in de totstandkoming van de startnotitie en de door ons gedeelde zorgen en randvoorwaarden zijn genegeerd in de uitwerking van het document.

Onderstaand lichten wij punt voor punt onze constateringen toe:

1. Financiële haalbaarheid

Gedurende de totstandkoming van de startnotitie hebben wij diverse malen verzocht om een financiële onderbouwing van de gekozen opzet. Immers leidt het vaststellen van een startnotitie, zonder een haalbare businesscase, tot toekomstige teleurstellingen enerzijds en vertragingen anderzijds. Zeker in een plan met een hoog percentage betaalbare woningen is het noodzakelijk om heldere keuzes te maken, gefundeerd op economische realiteit. Wij verzochten het College van B&W daarom om de vaststelling van de startnotitie uit te stellen en eerst de financiële haalbaarheid te onderbouwen. Omdat dit onderzoek niet is uitgevoerd, hebben wij zelf studie gedaan naar de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling (over alle gronden, dus niet alleen de gronden van LTA C.V.). Wij voorzien een tekort van € 22 tot € 25 mln. op de grondexploitatie van dit gebied. Vorige week hebben wij de wethouder hierover reeds geïnformeerd.

Voornaamste oorzaak van het financiële tekort is enerzijds de programmering en anderzijds de gekozen parkeeroplossing. De startnotitie gaat uit van een programmering van 66% in het sociale segment, bestaande uit 60% sociale huur en 6% sociale koop. Een programma van 66% in het sociale segment, in combinatie met een fors maatschappelijk programma, leidt tot onvoldoende opbrengsten, om de kosten voor het slopen van de bestaande opstallen, het bouwrijp en woonrijp maken van het gebied te dekken. Met het toepassen van een dure parkeeroplossing wordt deze uitdaging nog vergroot (zie punt 4).

Wij verwijzen hierbij ook naar de afspraken uit de Woontop die een duidelijk kader geeft voor betaalbaarheid en haalbaarheid van ontwikkelplannen. Het voorgestelde programma voldoet daar uitdrukkelijk niet aan.

Het is ons ook niet duidelijk of gemeente, naast het nu voorziene budget van circa € 4mln, cofinanciering vanuit het Rijk voorziet, om het tekort op deze ontwikkeling te dekken. Recent meldde de Minister van Wonen over cofinanciering door het Rijk: '*Als je meer dan 30 procent sociaal gaat bouwen - en al helemaal als je al voldoet aan de norm van 30 procent, dan moet je niet bij mij komen met dat je extra geld nodig hebt. Dat geldt ook voor gemeenten die allerlei extra eisen opleggen aan de woningbouw waardoor de kosten hoger worden.*'

2. Omgevingsplan

Onderhavig startnotitie vormt de opmaat voor een Omgevingsplan. Voorwaardelijk voor het vaststellen een Omgevingsplan door de Gemeenteraad is dat de Gemeenteraad constateert dat zich geen omstandigheden voordoen, op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling die in het omgevingsplan is voorzien niet kan worden gerealiseerd. Wanneer voor het onder 1. genoemde tekort geen dekking wordt gevonden, kan de Gemeenteraad het Omgevingsplan niet vaststellen. Ook bij Raad van State zal een Omgevingsplan met een dergelijk tekort geen stand houden. Hiermee wordt het risico gelopen heel veel tijd te verliezen als een plan op basis van de huidige startnotitie verder wordt uitgewerkt .

3. Positie LTA CV

LTA C.V. is sinds 2021 eigenaar van de gronden behorende bij Heijenoordsweg 9. Al in september 2022 was er met gemeente, na een intensief proces én participatie met omwonende, ambtelijke overeenstemming over een plan met 100 woningen en een sluitende businesscase. Dit plan bevatte 30% sociaal en 20% middenhuur. Omdat bestuurlijke vaststelling lang op zich liet wachten, werd het plan ingehaald door de werkelijkheid.
Met randvoorwaarden van de Woondeal 2.0 en het ontbreken van bestuurlijke vaststelling, was er geen basis meer voor ontwikkeling van de gronden.
Na vaststelling van de Woonvisie, met als randvoorwaarde minimaal 60% sociale huur, is een haalbaar plan nog verder uit het vizier geraakt.

Wij werken graag mee aan de totstandkoming van een gebiedsontwikkeling op deze plek. Echter LTA C.V. zal deze gronden alleen ontwikkelen als er sprake is van een sluitende businesscase, of in het geval een tekort op andere wijze wordt gecompenseerd.

Als alternatief hebben wij medio juni 2024 gemeente aangeboden de gronden te verkopen.

4. Parkeren

Uitgangspunt van de startnotitie is een norm van 1,1 parkeerplaats per vrije sector woning en sociale koopwoning en 0,8 per sociale huurwoning. Daarnaast gaat de startnotitie uit van een dure gebouwde parkeeroplossing. Voor een sociale huurwoning is de onrendabele top op een parkeerplaats 100%. Omdat deze niet gedekt kan worden uit de grondexploitatie willen voorstellen om de parkeernorm te verlagen naar 0,5 voor sociale huur (zoals in veel gemeenten gebruikelijk en ook wenselijk geacht door de meeste corporaties). Daarnaast stellen wij voor om voor duurdere koopappartementen een gebouwde parkeerplaats te realiseren en voor het overige uit te gaan van maaiveld parkeerplaatsen welke op een natuurlijke wijze in het landschap worden ingepast.

5. Ruimtelijke kwaliteit

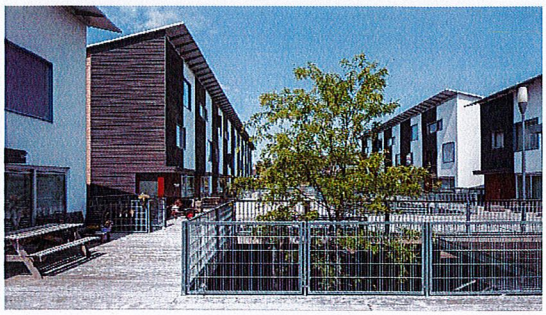
In de Startnotitie wordt al een concrete stedenbouwkundige oplossing op blokniveau voorgeschreven. Wij menen dat het beter is om in plaats van een concrete oplossing, randvoorwaarden en specifieke plankwaliteiten vast te stellen, waarbij de input en kennis van de ontwikkelaar en haar adviseurs wordt gebruikt om tot een hoogwaardig en haalbaar plan te komen. Wij stellen vast dat de voorgestelde opzet tot een inefficiënte vorm en dus duurder plan leidt.

Wij adviseren daarom met klem om de ontwikkelaars en corporatie(s)) meer uitwerkingsvrijheid en flexibiliteit te geven om tot een haalbaar plan te komen en in de Startnotitie nog geen specifieke stedenbouwkundige oplossing voor te schrijven.

Ter illustratie lieten wij eind 2022 drie architectenbureaus een voorstel maken op basis van de concept Nota van Uitgangspunten die bestuurlijk zou worden vastgesteld. Hieronder toont de eerste afbeelding de potentie die deze plek heeft en de tweede afbeelding de lettelrijke referentie van de in de Startnotitie voorgestelde oplossing. Het verschil in kwaliteit spreekt voor zich.



Figuur 1. Studie Heijenoordseweg 9



Figuur 2. Referentie Startnotitie

6. Proces

Slechts één week voor vaststelling van de startnotitie in het College, hebben wij (pas na lang aandringen) voor het eerst inzicht gekregen in de Startnotitie. De details van de achterliggende stedenbouwkundige opzet (eind november op hoofdlijnen gepresenteerd) en het geplande bestuurlijk besluitvormingsproces zijn niet tijdig met ons gedeeld waardoor onze input niet eerder met u gedeeld kon worden. Een vreemde gang van zaken aangezien wij een belangrijke grondeigenaar in het gebied zijn.

Op 15 december 2023 spraken wij met wethouder Bouwkamp over de op ons perceel gevestigde WVG, maar met name ook over het functioneren van de gemeentelijke organisatie. Gebrek aan capaciteit, transparantie en heldere uitganspunten, hebben tot grote vertraging geleid en uiteindelijk afstel van een reeds uitgewerkt plan, waarvan de realisatie inmiddels in volle gang had kunnen zijn. Wij hebben aangegeven dat wij als grondeigenaar bereidt zijn mee te denken in de planvorming van het hele gebied en gingen er vanaf dat moment van uit op een gelijkwaardige en transparante wijze samen te werken, met als doel om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling mogelijk te maken.

In vrijwel alle gemeenten waar wij actief zijn, betekent dit dat wij samen met de gemeentelijke organisatie, in een iteratief proces een uitgangspuntendocument opstellen, dat enerzijds de diverse beleidsdoelen van de gemeente dient en anderzijds de randvoorwaarden biedt voor een haalbaar plan.
Gedurende het afgelopen jaar hebben wij daarom diverse malen actief aandacht gevraagd voor onze belangen. Echter in dit geval zijn wij als grondeigenaar, slechts gedeeltelijk en op een beperkt detailniveau geïnformeerd en hebben wij alleen kunnen reageren op feitelijk al vastgesteld uitgangspunten.
Daarmee is er een grote kans gemist om te profiteren van de inhoudelijke adviezen van een professionele partner. Bovendien lijken de door ons gedeelde zorgen en randvoorwaarden volstrekt genegeerd in de uitwerking.
Graag wijzen wij hierbij ook op de conclusie van de Woontop, die onder meer stelt dat een publiek private samenwerking essentieel is om de huidige woningnood op te lossen.

Concluderend
Wij verzoeken u gezien bovenstaande om de Startnotitie niet in zijn huidige vorm vast te stellen en nog een half jaar de tijd te nemen om samen met ons een kwalitatief hoogwaardig en realiseerbaar plan op te stellen. Dit doet recht aan onze positie, maar zeker ook aan het belang van woningzoekenden in Arnhem en omstreken.

Hoogachtend,
Namens LTA CV,

Allard Leijten