passages geheimhouding weggelakt

Van:
Verzonden: woensdag 25 mei 2022 12:54
Aan:
Onderwerp: werkloosheidscijfers Vissenbuurt project

Categorieën: Categorie Groen; Categorie Rood

Goedemiddag allen,

Enige tijd geleden heb ik de werkloosheidscijfers bij de afdeling Werk en Inkomen opgevraagd tbv het project Vissenbuurt.

Onderstaand de uitkomst. Goede input om de acties straks verder vorm te geven.

Graag vertrouwelijk omgaan met deze gegevens!

Groet,

Hieronder de gevraagde informatie, uitgebreid met wat aanvulling t.b.v. wat beeldvorming (Betreft geen analyse).
Er is uiteraard meer informatie beschikbaar. Goed dat je gevraagd hebt of W&I GT Malburgen is aangesloten bij de (eventuele) aanpak.
Voor Malburgen is uiteraard de uitgebreide data beschikbaar.

Straat	Aantal woningen	Aantal bijstandsuitkeringen op 25-04-2022
Forelstraat 42 t/m 78	[redacted]	[redacted]
Forelstraat 51 t/m 125	38	[redacted]
Goudwindestraat 50 t/m 122	37	[redacted]
Goudwindestraat 49 t/m 121	37	[redacted]
Grondelstraat 50 t/m 122	37	[redacted]
Grondelstraat 49 t/m 121	37	[redacted]
Totaal	205	[redacted]

Kleine aanvulling

- [redacted] waarvan 1 inwoner [redacted]
- [redacted] inwoners [redacted] of ouder, waarvan [redacted] inwoners met een wk-uitk
- [redacted] HUG / [redacted] Partners
- [redacted] Statushouders
- [redacted] inwoners volledig en duurzaam arbeidsongeschikt
- [redacted] inwoners met een ontheffing wegens dringende reden
- [redacted] inwoners hebben een regisseur en een openstaand traject: [redacted] diagnose, [redacted] x participatie en [redacted] x re-integratie
    - Onder traject participatie vallen ook inwoners met een ontheffing, volledig en duurzaam arbeidsongeschikt, zorg en hulpverlening
    - Of er activiteiten zijn ingezet en zo ja welke heb ik niet in mijn huidige overzicht staan
- 47 Volledige diagnoses afgerond (in de periode 2016-2021)
    - Participatieladder trede:
        - Geïsoleerd levend: [redacted]



- Sociale contacten buitenshuis: [redacted]
- Deelname aan georganiseerde activiteiten: [redacted]
- Onbetaald werk: [redacted]
- Betaald werk met ondersteuning [redacted]
- Nog in intakefase [redacted] dit moet gecorrigeerd worden)

o Participatie perspectief (binnen 1 jaar 1 of meer tredes stijgen op de p-ladder): [redacted]

Uitkeringsduur gegroepeerd	**Aantal**
< 1 jaar	[redacted]
1 tot 5 jaar	
5 tot 10 jaar	
10 tot 15 jaar	
15 tot 20 jaar	
20 tot 25 jaar	
25 tot 30 jaar	
30 tot 68	

Forelstraat 42 t/m 78: [redacted] woningen
Forelstraat 51 t/m 125: [redacted]
Goudwindestraat 50 t/m [redacted]
Goudwindestraat 49 t/m 121 [redacted]
Grondelstraat 50 t/m 122: [redacted]
Grondelstraat 49 t/m 121: [redacted]
Totaal: 205



geheimhouding

Verslag bijeenkomst Vissenbuurt

23 mei 2022

Aanwezig: (Volkshuisvesting) , n (Arnhemse straatcoaches ondermijnende jeugdcriminaliteit), jeugdcoach len wijkteam, wijkcoach, projectmanager Arnhem-Oost aanpak Arnhem-Oost aanpak en verduurzaming woningen particuliere eigenaren, (Achter de voordeur), LO gemeente Arnhem, , wijkmanager gemeente Arnhem TLO. bestuursadviseur wonen.

Vissenbuurt is een andere buurt. We hebben elkaar nodig. Patronen doorbreken. Zolang we er wonen is er gedoe. Normaal gesproken bij verduurzaming geen integrale aanpak. Vastgoedstrategie Volkshuisvesting geeft mogelijkheden om patroon te doorbreken.

Iedereen heeft een bestaande opgave. Woningaanpak komt eraan . Kan iedereen bijdragen? En ziet iedereen de meerwaarde om samen te werken.

Rijnstad is er niet bij. Rijnstad kent de wijk goed, [redacted] We zijn nog zoekende, de organisatie is nog niet compleet voor dit vraagstuk.

VHV maakt afweging. Leefbaarheid speelt een rol, maar is niet bepalend. Meerdere ontwikkelingen in Groene Weide. Veronicastraat en Distellaan worden verduurzaamd. Veerpolderstraat zijn we ook bezig, de drumband. 200 woningen, beperkte kwaliteit op dit moment. Stedenbouwkundige opzet veroorzaakt problemen. VHV wil naar ander product en verdere verdichting. Vissenbuurt zijn de volgende straten: Forelstraat, Goudwindestraat en grondelstraat, bijna 200 woningen. VHV kijkt in breder perspectief. We willen CO2 reductie, Niks doen is geen optie.

Volgens ons vier opgaven;

Verbeteren kwaliteit van de woningen

Verbeteren veiligheid

Verminderen concentratie sociale problematiek

Verbeteren leefomgeving, achterpaden,

Veiligheid:

: Vissenbuurt hotspot in problematiek. Veel problemen. Project wijkkoningen en windhappers gaan we door heel Malburgen en welke bewoners gaan we aanpakken. Vissenbuurt speelt heel veel. Gezamenlijke aanpak is niet doeltreffend. Project staat nog in kinderschoenen. Aantal jongeren die problemen veroorzaken valt nog mee. Wordt veel wiet verbouwd in de tuinen volgens [redacted] entaliteit komt van woonwagenkamp. Er is geen vertrouwen. Nieuwe bewoners worden weg gepest. Er is al het ware een eigen staat ontstaat. Via instroom krijg je een iets andere bewoner. Veel alleenstaanden die instromen en veel mensen met een rugzak.

Op welke manier kan de vastgoedstrategie hierbij helpen?

Volgens [redacted] is sloop de enige goede oplossing om te komen tot oplossing. [redacted] heeft een uitkering. ADV komt heel slecht binnen bij de bewoners. De dingen die we kunnen veranderen gaat over vervuiling, schulden etc. Huisbezoeken heeft geen nieuw klimaat gebracht. Nieuwe instroom gaat te langzaam.





[redacted] is voor aanpak problemen d.m.v. repressie. In geval van sloop moeten bewoners eigenlijk wel terug kunnen want anders bevestig je het beeld dat de bewoner van de overheid hebben. Keuzemogelijkheid voor terugkeer geven aan de bewoners. Geen vraag naar vastgoedstrategie ophalen bij bewoners.

Verminderen concentratie sociale problematiek.

De sfeer van het naar beneden halen van elkaar. Werkeloosheid, schulden, opvoedingsproblematiek die de scholen aangeven, kinderen die niet naar school gaan. Neerwaarste spiraal, al jaren.Oondersteuning in huishouden, psychische problematiek. Enorme aantallen, omvang en procentueel. Geen enkelvoudige vragen. Ondanks de hulp die wordt ingezet, is er geen verbetering. Er is geen motivatie bij bewoners om dingen te melden. Het is kwestie van pleisters plakken. Je moet volgens [redacted] met mensen uit de wijk zelf aan de slag gaan. Is wel een oplossing van de lange adem.

Helpt sloop? Is moeilijk te zeggen. Als je sloopt, kan je stedenbouwkundig zaken oplossen. Meer ontmoeten, minder achterpaden, meer voorzieningen. Dat is het voordeel van slopen. Een nieuwe inrichting kan helpen sociale problematiek te verminderen en sociale controle verhogen. Dit geeft een start om vanuit daar verder te gaan.

Verbeteren kwaliteit van de woningen

Planning hangt af van strategie. Sloop 3 tot 5 jaar, verduurzaming een jaar voorbereiding, planmatig onderhoud kan op korte termijn. Verduurzaming is opgave ongeacht voor welke strategie wordt gekozen.

Je moet vanuit de wijk initiëren dat mensen uit de wijk gaan praten over wat het vraagstuk is en wat volgens hen een oplossing is. Daar kan je je vastgoedstrategie op aanpassen.

Uitruilen posities elders in Arnhem. Sociale woningbouw om elders te bouwen. Huisvesting voor ouderen in deze buurt zou wellicht kunnen op deze plek. VHV kan op deze plek middenhuur realiseren. Eventuele middenkoop aanbieden. Hiermee kan je rolmodellen behouden in de buurt. Kanttekening is dat woningen eigenaren slechter zijn onderhouden dan de woningen van VHV. Stap in wooncarriere is misschien theoretisch model.

Verbeteren leefomgeving

Veilige openbare ruimte. Hoe kan woonomgeving prettiger gemaakt worden. Volgens [redacted] versteend gebied, ook openbaar gebied. Veel dumpingen, iedere week veel dumpingen, maar ook uit de omgeving. Dat maakt de buurt niet prettiger. Straatbeeld: ander gebruik van voortuinen. Veel schuttingen die half schuin staan. Mensen klagen wel. Kans om mensen hierop te activeren en wat willen mensen zelf doen. Men ziet het niet al hun probleem, het is een probleem van de gemeente. Mensen die er echt last van hebben, zijn gestopt om hierover meldingen te doen omdat er niet op wordt gereageerd.

Kansen:

Nieuwbouw geeft mogelijkheid om openbare ruimte anders in te richten. Bij verduurzamen kans om voor- en achtertuin aan te pakken, bijvoorbeeld afkoppelen van hwa's. Je kunt ook een deel van de voortuin en achtertuin afstaan voor openbaar groen. Maar dan moet iedereen meedoen en dat maakt het lastig.

Woonomgeving is ver van je bed show omdat mensen aan het overleven zijn. Bij sloop nieuwbouw kijken naar variatie i.p.v. allemaal hetzelfde. Veel meer kleuren. Ook meer voorzieningen voor kinderen en jeugd: schommel en hangplek voor jeugd om te ontmoeten op een gecentreerde plek. Dat zoekt de jeugd ook. Het beperken van privé buiten kan zorgen voor verandering van gedrag, doordat mensen geen plek meer hebben.

Zijn we nog een opgave vergeten:

- Mooi dat we integraal kijken en welke oplossing kan vastgoed bieden.
- Wijkcoaches: alle opgaves zijn goed besproken
- [illegible]: goede lijn met aanpak Arnhem Oost
- [illegible] alle onderwerpen zijn goed besproken.
- ADV: we hebben geacht wat met VHV met woningen gaat doen, hoe om te gaan met activeren met van mensen.
- [illegible]: niet vanuit vooroordelen communicatie te starten, mensen vragen wat ze willen. Daartoe zijn ze goed in staat. Wat zijn de woonlasten voor de bewoners, hoe gaan we om met verduurzaming, in hoever mag de groep input geven. Denk breder dan alleen in dit traject als het gaan om voorzieningen, kijk ook naar de omgeving en de stad.

Vervolg:

Kan di teen project worden van ons alleemaal en hoe kunnen we dit tot een succes maken?

Hoe gaan we dit doen? Is dit een project? Is niet alleen een vastgoedstrategie is men het eens. Het is een maatschappelijke opgave. Het is niet een VHV project. Wie heeft de regie? Wat moet er op sociaal vlak gebeuren.

Hoe gaan we verder? Op huisbezoek; kennis maken, wensen inventariseren en op basis daarvan participatieplan te maken. Er is een behoefte om samen te werken. Volgend gesprek kunnen we het hebben om de ambitie voor de wijk. Volgende keer Rijnstad uitnodigen om ook te bespreken hoe we bewoners kunnen benaderen.

GEHEIM HOUDING

Verkenning opgaven Vissenbuurt
Verslag 23 mei 2022

Aanwezig: olkshuisvesting) , '' (Arnhemse straatcoa nes ondermijnende jeugdcriminaliteit), jeugdcoach n sociaal wijkteam, sociaal wijkteam, projectmanager Arnhem-Oost aanpak, Arnhem-Oost aanpak en verduurzaming woningen particuliere eigenaren, (Achter de voordeur), n TLO gemeente Arnhem, wijkmanager gemeente Arnhem TLO. bestuursadviseur wonen.

Waarom zitten wij bij elkaar?
De Vissenbuurt is een buurt waar al lang aandacht voor is. Er spelen opgaven waar de professionals elkaar bij nodig op deze op te lossen. Er komt een nieuwe opgave, bepalen van de vastgoed strategie. Dit is volgens ons dé kans om patronen te doorbreken door bestaande en nieuwe opgave te integreren. Vastgoedstrategie Volkshuisvesting geeft mogelijkheden om patroon te doorbreken. Men merkt op dat Rijnstad er niet bij is, kan hier een waardevolle bijdrage aanleveren.. We zijn nog zoekende, de organisatie is nog niet compleet voor dit vraagstuk. VhV en TLO hebben nu initiatief genomen met deze ontwikkeling om te verkennen of we gezamenlijk en integraal aan de opgaven kunnen werken.

VhV maakt afweging voor het vastgoedscenario. Leefbaarheid is nadrukkelijk een aspect op basis waarvan VhV een vastgoedstrategie gaat bepalen. Er zijn meerdere ontwikkelingen in Groene Weide, te denken valt aan verduurzaming op de Veronicastraat en Distellaan. De nieuwe ontwikkeling op de Veerpolderstraat zijn we ook bezig

De 200 woningen in de vissenbuurt hebben een beperkte kwaliteit op dit moment. Stedenbouwkundige opzet veroorzaakt problemen. VHV wil naar ander product en verdere verdichting. Vissenbuurt zijn de volgende straten: Forelstraat, Goudwindestraat en grondelstraat, bijna 200 woningen. VHV kijkt in breder perspectief. We willen CO2 reductie, Niks doen is geen optie. Daarom zijn er 3 vastgoedscenario`s; Verduurzaming, renovatie en herindeling, Sloop/nieuwbouw

4 opgaven in de Vissenbuurt
Volgens TLO en VhV zijn er vier opgaven;

- Verbeteren kwaliteit van de woningen
- Verbeteren veiligheid
- Verminderen concentratie sociale problematiek
- Verbeteren kwaliteit direct woonomgeving(buitenruimte)

We bespreken per opgave welk vastgoedscenario de meeste oplossingen biedt.

Veiligheid(en doorbreken ondermijningscultuur):
Vissenbuurt is een hotspot in problematiek. Er zijn veel problemen. Het project wijkkoningen en windhappers speelt in de Vissenbuurt en breder in Malburgen. We bepalen heel specifiek welke bewoners gaan we aanpakken. Op dit moment is de gezamenlijke aanpak is niet doeltreffend. Het project staat nog in kinderschoenen. Het aantal jongeren die problemen veroorzaken valt nog mee. Er wordt veel wiet verbouwd in de tuinen volgens [redacted] De heersende mentaliteit in de Vissenbuurt komt van het woonwagenkamp. Er is geen vertrouwen. Nieuwe bewoners worden weg gepest. Er is al het ware een eigen staat ontstaat. Via instroom krijg je een iets andere bewoner. Veel alleenstaanden die instromen en veel mensen met een rugzak.
Op welke manier kan de vastgoedstrategie hierbij helpen?
Volgens is sloop de enige goede oplossing om te komen tot oplossing [redacted] heeft een uitkering. ADV komt heel slecht binnen bij de bewoners. De dingen die we kunnen veranderen



gaat over vervuiling, schulden etc. Huisbezoeken heeft geen nieuw klimaat gebracht. Nieuwe instroom gaat te langzaam.

[redacted] is voor aanpak problemen d.m.v. repressie. In geval van sloop moeten bewoners eigenlijk wel terug kunnen want anders bevestig je het beeld dat de bewoner van de overheid hebben. Keuzemogelijkheid voor terugkeer geven aan de bewoners. Leg aan hen zelf ook voor, hoe zou je toekomst van deze buurt zien.

Verminderen concentratie sociale problematiek:
Beschouwend bekeken is er een sfeer van het naar beneden halen van elkaar. Werkeloosheid, schulden, opvoedingsproblematiek die de scholen aangeven, kinderen die niet naar school gaan. Er is een neerwaarste spiraal, al jaren. Ondersteuning in huishouden, psychische problematiek. Enorme aantallen, omvang en procentueel. Geen enkelvoudige vragen. Ondanks de hulp die wordt ingezet, is er geen verbetering. Er is geen motivatie bij bewoners om dingen te melden. Het is kwestie van pleisters plakken. Het SWA meldt dat dat zij bijna op alle inwoners uit deze straten een dossier hebben, afgerond of lopende dossiers. Dat is een kernmerk dat concentratie de sociale problematiek Je moet volgens [redacted] met mensen uit de wijk zelf aan de slag gaan. Is wel een oplossing van de lange adem.
Helpt sloop? Is moeilijk te zeggen. Als je sloopt, kan je stedenbouwkundig zaken oplossen. Meer ontmoeten, minder achterpaden, meer voorzieningen. Dat is het voordeel van slopen. Een nieuwe inrichting kan helpen sociale problematiek te verminderen en sociale controle verhogen. Dit geeft een start om vanuit daar verder te gaan.

Verbeteren kwaliteit van de woningen:
Er moeten 200 woningen worden verbeterd. Verduurzaming is opgave ongeacht voor welke strategie wordt gekozen. Niks doen is geen optie. De planning hangt af van de strategie. Sloop/nieuwbouw duurt 3 tot 5 jaar, verduurzaming een jaar voorbereiding en snelle uitvoer, planmatig onderhoud kan op korte termijn.

Je moet vanuit de wijk initiëren dat mensen uit de wijk gaan praten over wat het vraagstuk is en wat volgens hen een oplossing is. Daar kan je je vastgoedstrategie op aanpassen.

Bij deze opgave ligt ook een kan om rekening te houden met uitruilen van posities elders in Arnhem. Sociale woningbouw om elders te bouwen. Het huisvesten voor ouderen in deze buurt zou wellicht kunnen op deze plek. VHV kan op deze plek middenhuur realiseren. Eventuele middenkoop aanbieden. Hiermee kan je rolmodellen behouden in de buurt. Kanttekening is dat de huidige woningen in de wijk van huiseigenaren vaak slechter zijn onderhouden dan de woningen van VHV. De stap in wooncarriere is misschien theoretisch model in deze buurt met deze bewonersamenstelling. Middenhuur of middenkoop moet dus echt nieuwe instroom veroorzaken.

Verbeteren kwaliteit directe woonomgeving:
Opgroeien en leven in een kwalitatief goede woningen in een prettige en veilige openbare ruimte
Hoe kan woonomgeving prettiger gemaakt worden? Volgens [redacted] het versteend gebied, zowel prive als in het openbaar gebied. Veel dumpingen, iedere week veel dumpingen, maar ook uit de omgeving. Dat maakt de buurt niet prettiger. Straatbeeld: ander gebruik van voortuinen. Veel schuttingen die half schuin staan. Mensen klagen wel. Kans om mensen hierop te activeren en wat willen mensen zelf doen. Men ziet het niet als hun eigen probleem, het is een probleem van de gemeente. Mensen die er echt last van hebben, zijn gestopt om hierover meldingen te doen omdat er niet op wordt gereageerd.

Kansen:

Nieuwbouw geeft mogelijkheid om openbare ruimte anders in te richten. Bij verduurzamen kans om voor- en achtertuin aan te pakken, bijvoorbeeld afkoppelen van hwa's. Je kunt ook een deel van de voortuin en achtertuin afstaan voor openbaar groen. Maar dan moet iedereen meedoen en dat maakt het lastig. Woonomgeving is ver van je bed show omdat mensen aan het overleven zijn. Bij sloop nieuwbouw kijken naar variatie i.p.v. allemaal hetzelfde. Veel meer kleuren. Ook meer voorzieningen voor kinderen en jeugd: schommel en hangplek voor jeugd om te ontmoeten op een gecentreerde plek. Dat zoekt de jeugd ook. Het beperken van privé buiten kan zorgen voor verandering van gedrag, doordat mensen geen plek meer hebben.

Zijn we nog een opgave vergeten?

- Mooi dat we integraal kijken en welke oplossing kan vastgoed bieden.
- Wijkcoaches: alle opgaves zijn goed besproken
- [illegible]er: goede lijn met aanpak Arnhem Oost
- [illegible], alle onderwerpen zijn goed besproken.
- ADV: we hebben gedacht wat met VHV met woningen gaat doen, hoe om te gaan met activeren met van mensen?
- niet vanuit vooroordelen communicatie te starten, mensen vragen wat ze willen. Daartoe zijn ze goed in staat. Wat zijn de woonlasten voor de bewoners, hoe gaan we om met verduurzaming, in hoever mag de groep input geven. Denk breder dan alleen in dit traject als het gaan om voorzieningen, kijk ook naar de omgeving(grotere gebied) en de stad.

Inhoudelijke voorlopige conclusie:

Elke deelnemer herkent zich in de opgaven. Elke deelnemer is er van overtuigd dat er gewerkt moet worden aan de opgaves. Er is een voorzichtige voorkeur voor sloop nieuwbouw om de hardnekkige patronen te doorbreken. Met sloop/nieuwbouw zijn de problemen niet opgelost, de opgaves blijven. Maar wel is er een markering in de tijd, we gaan het nu anders doen. Betrek je inwoners bij de samenwerking. Terugkeer onder voorwaarde van sociaal contract
Wat zijn de argumenten voor Sloop-nieuwbouw?

- mogelijkheid van andere inrichting OR
- Ruimte voor andere stedenbouwkundige opzet en eventueel andere voorzieningen
- Mix van woningen met een divers type bewoner
- Minder grote concentratie van mensen met een hulpverleningsvraag

Vervolg:
Kan dit een project worden van ons alleemaal waar we integraal samen aan de opgaven werken? en hoe kunnen we dit tot een succes maken? Hoe gaan we dit doen? Is dit een project?
De aanwezigen geven aan dat dit zich niet beperkt tot een vastgoedstrategie van VhV. Het is een maatschappelijke opgave en daarmee zijn de aanwezige partijen ook eigenaar, het is ons werk. Het is niet een VHV project. Wie heeft de regie? Deze vraag staat nog open.

Hoe gaan we verder? Op huisbezoek; kennis maken, wensen inventariseren en op basis daarvan participatieplan te maken. We moeten met deze opgaven naar de bewoners.
De aanwezigen hebben allemaal behoefte om samen te werken. We plannen een volgend gesprek, dan gaan we het hebben over de ambitie voor de wijk. Volgende keer Rijnstad uitnodigen, ook om te bespreken hoe we bewoners kunnen benaderen.

Geheinhouding mail 2 aug 2022

Vissenbuurt opgaven augustus 2022

Doorbreken onveilige situatie

Huidige situatie

In de vissenbuurt is er een patroon van grensoverschrijdend en crimineel gedrag. De heersende cultuur wordt bepaald door 7 huishoudens. Er is sprake van intimiderend en bepalend gedrag. Dit maakt dat de huidige woonsituatie voor veel (nieuwe) bewoners onveilig is. Er loopt een traject die een aantal individuen moet aanpakken. Het gros van de gemeenschap heeft geen vertrouwen in instituties zoals overheid etc. is dit volledig?

Gewenste situatie

Kjsdhf

Wat is nodig om van huidige situatie naar gewenste situatie te komen?

Verminderen concentratie sociale problematiek

Huidige situatie

In de forelstraat, Goudwindestraat en grondelstraat is een concentratie van sociale problematiek. De concentratie wordt herkend in 2 elementen. 1) [redacted]. In veel gevallen betreffen het meervoudige vragen. 2) De cultuur van de wijk is een neerwaartse cultuur. Ondanks de hulp is er geen verbetering en geen stimulans om het beter te doe en me trekt elkaar naar beneden.

De sociale problematiek bestaat uit psychische problemen, hulp in ...aanvullen?

Gewenste situatie

Kjsdf

Wat is nodig om van huidige situatie naar gewenste situatie te komen?





Geheinhouding
mail 26 aug 2022

Opgave 1:
Doorbreken onveilige situatie



Huidige situatie

In de vissenbuurt is er een patroon van grensoverschrijdend en crimineel gedrag. De heersende cultuur wordt bepaald door 7 huishoudens. Er is sprake van intimiderend en bepalend gedrag. Dit maakt dat de huidige woonsituatie voor veel (nieuwe) bewoners onveilig is. Er loopt een traject die een aantal individuen moet aanpakken. Het gros van de gemeenschap heeft geen vertrouwen in instituties zoals overheid etc. is dit volledig?

Gewenste situatie opgave 1: doorbeken onveilige situatie

- (Wens) Wat is ons gewenst eindresultaat?
  Stel we zijn twee of drie jaar verder en we zijn succesvol: 'wat zien, horen of voelen we dan?'

- (Actie)Waar gaan we aan werken? En wat hebben we daarvoor nodig?

- (Wil) Wie doet hier aan mee? En/of hebben we daarvoor nog meer nodig?

Opgave 2:
Verminderen concentratie sociale problematiek



Huidige situatie

In de Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat is een concentratie van sociale problematiek. De concentratie wordt herkend in 2 elementen:

1) [redacted] In veel gevallen betreffen het meervoudige vragen/problematieken.
2) De cultuur van de wijk is een neerwaartse cultuur. Ondanks de hulp is er geen verbetering en geen stimulans om het beter te doen en men trekt elkaar n beneden.



Gewenste situatie opgave 2: verminderen concentratie sociale problematiek

- (Wens) Wat is ons gewenst eindresultaat?
  Stel we zijn twee of drie jaar verder en we zijn succesvol: 'wat zien, horen of voelen we dan?'

- (Actie)Waar gaan we aan werken? En wat hebben we daarvoor nodig?

- (Wil) Wie doet hier aan mee? En/of hebben we daarvoor nog meer nodig?

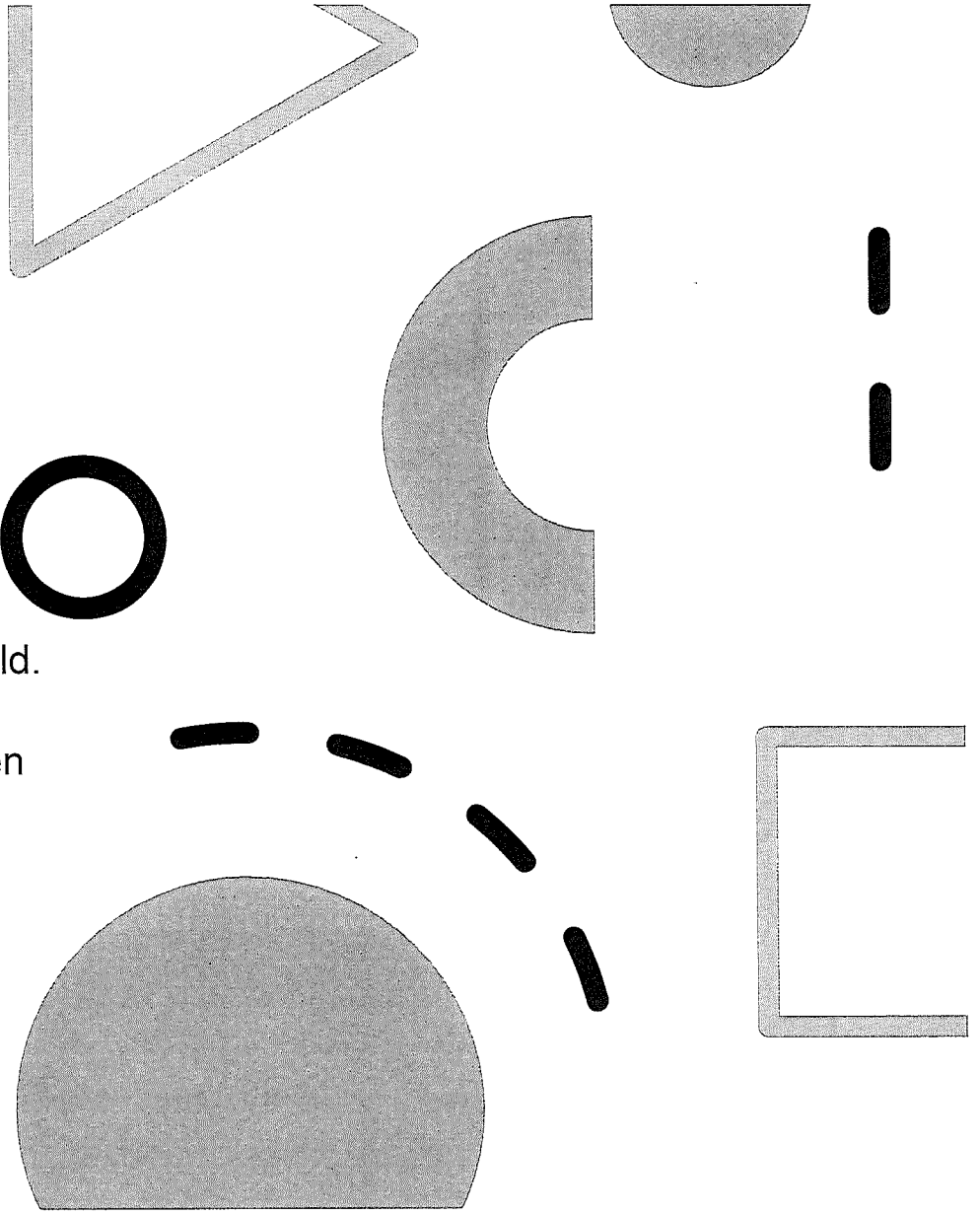
Opgave 3: Verbeteren kwaliteit woningen

Huidige situatie

De 200 woningen zijn aan verbetering toe. De woningen zijn niet goed geïsoleerd en de binnenkant is vaak verwaarloost en vervuild.

De doelstellingen:
-Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep verbeteren
-Kwaliteit woning verbeteren: woontechnische kwaliteit.
-Bijdragen aan duurzaamheid & klimaat

Varianten:
-Sloop-nieuwbouw
-Groot onderhoud
-In stand houden



Gewenste situatie opgave 3: doorbeken onveilige situatie

- (Wens) Wat is ons gewenst eindresultaat?
  Stel we zijn twee of drie jaar verder en we zijn succesvol: 'wat zien, horen of voelen we dan?'

- (Actie)Waar gaan we aan werken? En wat hebben we daarvoor nodig?

- (Wil) Wie doet hier aan mee? En/of hebben we daarvoor nog meer nodig?

Opgave 4: Verbeteren kwaliteit woonomgeving

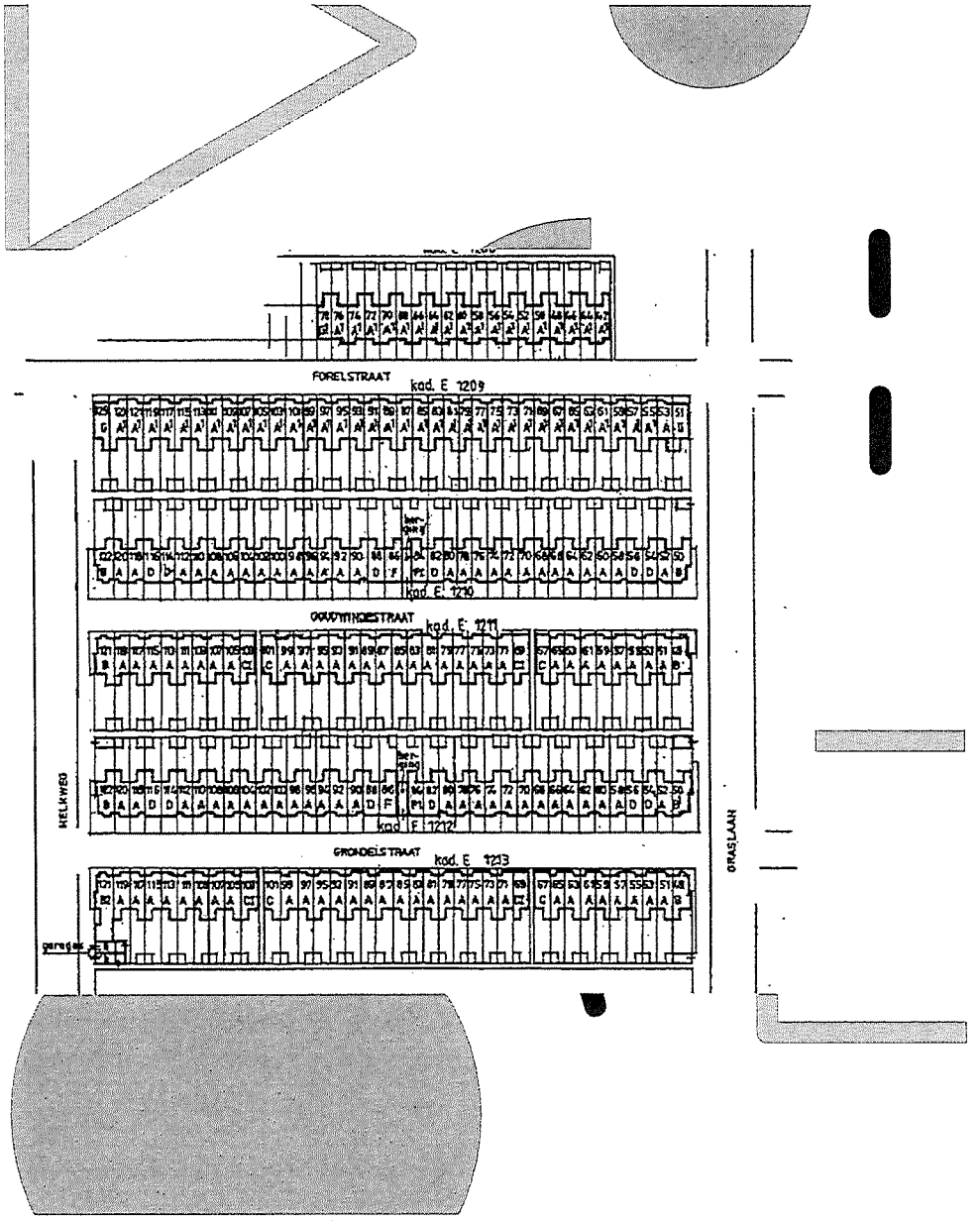
Huidige situatie

Zowel de privétuinen als het openbaar gebied zijn sleeds en versteend.

Veel voor- en achtertuinen zijn verloederd, erfafscheidingen zijn zeer slecht en een groot aantal tuinen sterk vervuild.

Veel dumpingen van grof vuil in het openbaar gebied. Bewoners klagen over te hard rijden in de straten door ontbreken drempels en andere remmende maatregelen.

Ontbreken voorzieningen kinderen en jeugd



Gewenste situatie opgave 4: verbeteren kwaliteit woonomgeving

- (Wens) Wat is ons gewenst eindresultaat?
  Stel we zijn twee of drie jaar verder en we zijn succesvol: 'wat zien, horen of voelen we dan?'

- (Actie)Waar gaan we aan werken? En wat hebben we daarvoor nodig?

- (Wil) Wie doet hier aan mee? En/of hebben we daarvoor nog meer nodig?

GEHEIMHOUDING
30-08-2022

Opgave 1:
Doorbreken onveilige situatie



Huidige situatie

In de vissenbuurt is er een patroon van grensoverschrijdend en crimineel gedrag. Er is geen acceptatie van gedragingen en denken dat afwijkt van de dominerende cultuur wat resulteert in intimiderend en pestgedrag. Dit maakt dat de huidige woonsituatie voor veel (nieuwe) bewoners onveilig is. Er zijn 7 dominante huishoudens die in de weg staan in het veranderen en doorbreken van de heersende cultuur. Er zijn plannen voor een traject die een aantal individuen moet aanpakken. Het gros van de gemeenschap heeft geen vertrouwen in instituties zoals overheid etc.

Gewenste situatie opgave 1: doorbeken onveilige situatie

(Wens) Wat is ons gewenst eindresultaat?

Vrijkomende woningen in de vissenbuurt worden geaccepteerd door woningzoekenden die een meer diverse afspiegeling vormen van de Arnhemse samenleving. Inwoners van de Vissenbuurt voelen zich vrij mistanden, overtredingen en criminaliteit te melden bij instanties. Bewoners begroeten elkaar onderling en ervaren meer sociale veiligheid. Inwoners ervaren de wijk als prettig om in te wonen en spreken elkaar aan op elkaars gedrag. Kinderen groeien fijn op, binnenhuis en in een omgeving waarbij er zorg is voor een ander(voorbeeldgedrag). Inwoners ervaren geen intimiderend of pestgedrag.

(Actie)Waar gaan we aan werken? En wat hebben we daarvoor nodig?

- Een eerste gedachte is om binnen de wijk te gaan werken met sociale afspraken en (onderling) handhaven hiervan.
- Er is een nauwe verwevenheid tussen de keuze van de vastgoedstrategie en het doorbreken van de onveilige situatie. Voor een verdere uitwerking van de aanpak is eerst een keuze nodig in de vastgoedstrategie.
- Storytelling kan een goed instrument zijn om inwoners en anderen mee te nemen in de opgave en voor het zichtbaar maken van de opgave.
- Vanuit verleden geleerde lessen is het essentieel om vertrouwen te winnen van inwoners door een één op één aanpak bij mensen thuis.

Een verdere uitwerking waar de projectgroep aan gaat werken wordt concreter na het bepalen van een vastgoedstrategie

(Wil) Wie doet hier aan mee? En/of hebben we daarvoor nog meer nodig?

- Volkshuisvesting
- Arnhemse straatcoaches

Nog te betrekken:

- Wijkagent
- Inwoners
- Margaretha school
- [redacted](projectleider betrekken wanneer convenant aan de orde is)



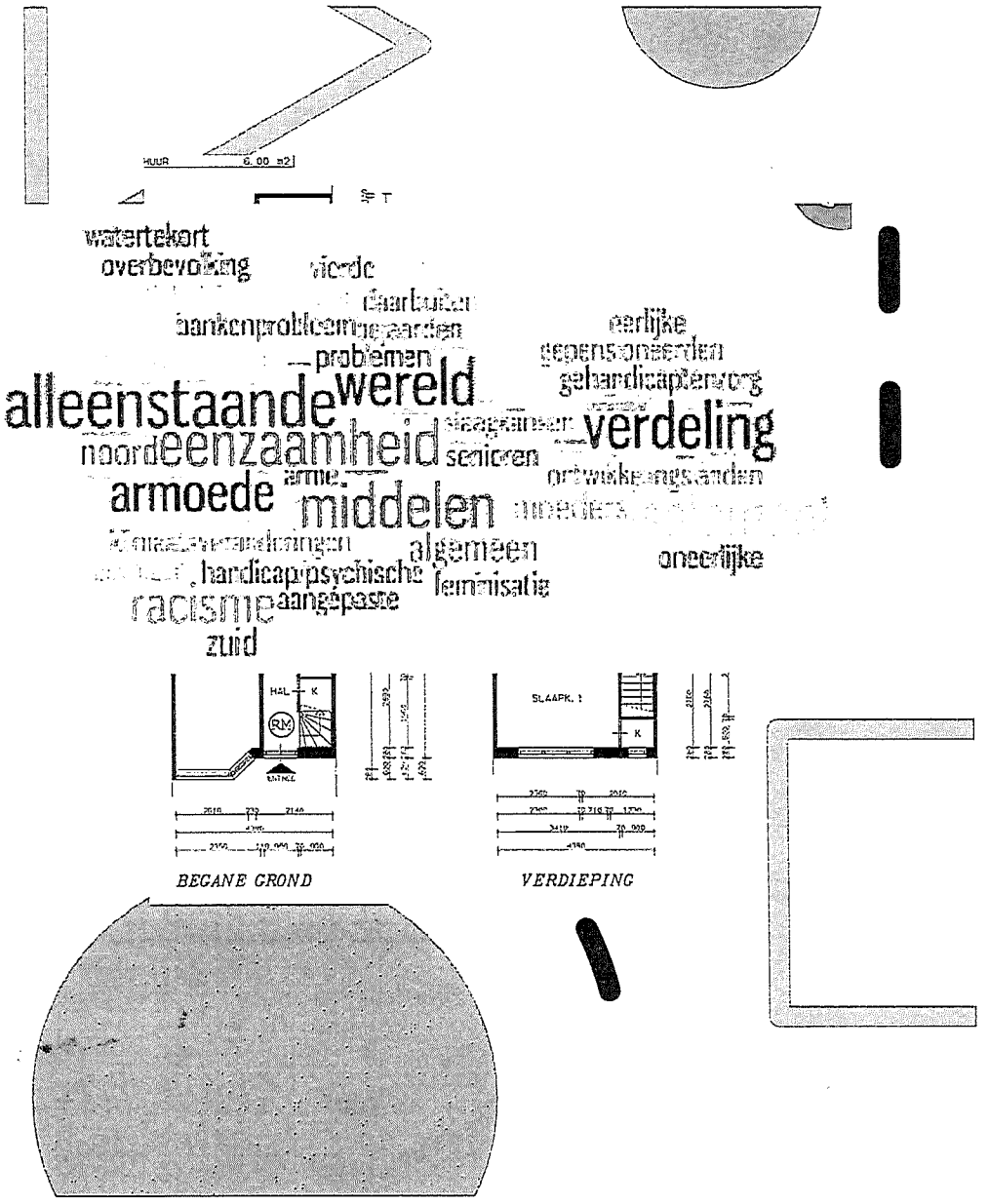
Opgave 2:
Verminderen concentratie sociale problematiek

Huidige situatie

In de Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat is een concentratie van sociale problematiek. De concentratie bestaat uit:

1) [redacted]. In veel gevallen betreffen het meervoudige vragen/problematieken.
2) De cultuur van de wijk is een neerwaartse cultuur. Ondanks de hulp is er geen verbetering en geen stimulans om het beter te doen en men trekt elkaar naar beneden. Het gaat hier om de individuele huishoudens en niet het collectief van de gemeenschap van de buurt.

De sociale problematiek bestaat met name uit psychische problemen, opvoed ondersteuning, armoede(generatie problematiek) en verslavingsproblematiek.





Gewenste situatie opgave 2: verminderen concentratie sociale problematiek

(Wens) Wat is ons gewenst eindresultaat?

We zien meer bewoners die mee doen aan het maatschappelijk leven zoals werk, activiteiten in de wijk, sport(hogere participatiegraad). En dat deze participatie zichtbaar is in de 3 straten. Er is een mindere concentratie van problematiek. Inwoners weten waar ze terecht kunnen met (sociale) vraagstukken, staan open voor hulp en hebben het gevoel dat ze gehoord en geholpen worden. In de wijk zien we een diversiteit aan inwoners en achtergronden die elkaar helpen waar mogelijk.

(Actie)Waar gaan we aan werken? En wat hebben we daarvoor nodig?

- We gaan monitoren aan de hand van vooraf bepaalde indicatoren zoals afname van hulpvragen op gebied van financiën. Naast cijfers worden ook kwalitatieve verbeteringen gemonitord.
- Een werkwijze vinden of creëren om ondanks privacy beperkingen tussen organisaties toch centraal regie te houden op gezinnen met meerdere hulpvragen.
- Maak gebruik van de aanwezige sociale cohesie en bereidheid om de ander te helpen.
- Instroombeleid en toewijzing van VhV huurders met sociaal wijkteam overleggen.
- Een werkwijze waarbij we intensief met de bewoners in gesprek gaan. Onderwerpen nog te bepalen en uit te werken.

Een verdere uitwerking waar de projectgroep aan gaat werken wordt concreter na het bepalen van een vastgoedstrategie

(Wil) Wie doet hier aan mee? En/of hebben we daarvoor nog meer nodig?

- Sociaal wijkteam
- Volkshuisvesting
- Kinderwerk (precieze rol nog definiëren)

Nog te betrekken:

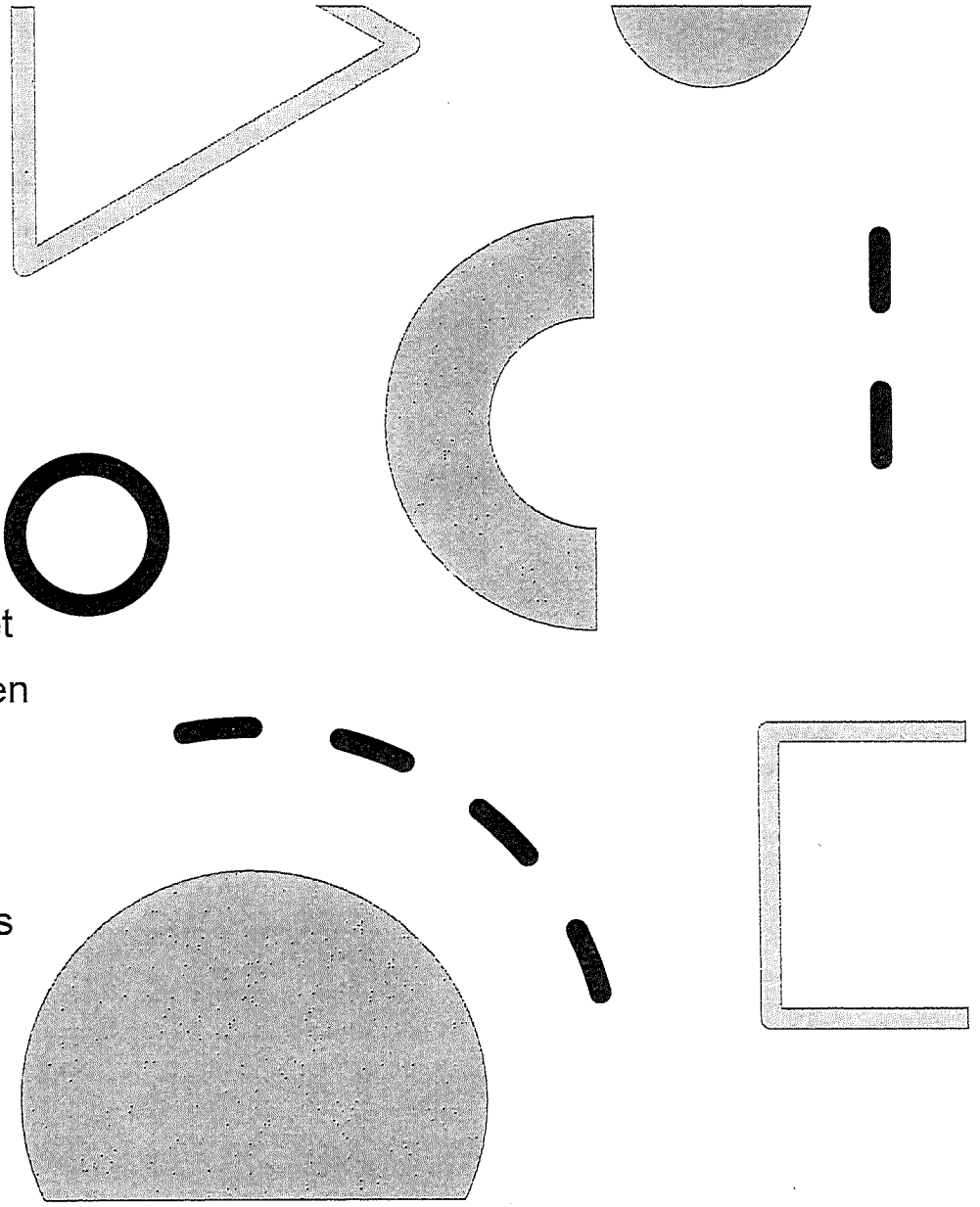
- Werk en inkomen, gemeente Arnhem
- en of andere opvoedondersteuning
- Margarethaschool
- Zoeken van regisseur die de rijke schooldag organiseert in Malburgen

Opgave 3: Verbeteren kwaliteit woningen

Huidige situatie

De 200 woningen in Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat zijn niet goed geïsoleerd. De binnenkant van de woningen is vaak verwaarloost en vervuild. In Arnhem zijn er te weinig betaalbare en beschikbare woningen om de doelgroep te bedienen.

Daarom denkt VHV na over 3 varianten:
-Sloop-nieuwbouw
-Groot onderhoud(variërend van basisonderhoud tot renovatie als volledig duurzame woning)
-In stand houden



Gewenste situatie opgave 3: Verbeteren kwaliteit woningen

(Wens) Wat is ons gewenst eindresultaat?

Goed geïsoleerde woningen zonder gebreken waarin bewoners fijn wonen. De bewoners kunnen zonder moeite hun energierekening betalen. Ze merken dat het leven in een sociale buurt fijn is. De beeldvorming van de vissenbuurt is positief veranderd waar een gevoel van trots heerst. Na de realisatie van de vastgoedstrategie zijn er extra wooneenheden. Hierdoor hebben meer Arnhemmers hun woonwens bereikt.

(Actie)Waar gaan we aan werken? En wat hebben we daarvoor nodig?

- Een langdurige investering op sociale cohesie in de vissenbuurt door alle betrokken partijen
- Een vastgoedstrategie die ondersteunend werkt aan de andere 3 opgaven
- Een vastgoedstrategie die financieel haalbaar is voor VhV en inwoner(ook voor eventuele terugkeerders)
- Realiseren van duurzaam wonen

Een verdere uitwerking waar de projectgroep aan gaat werken wordt concreter na het bepalen van een vastgoedstrategie

(Wil) Wie doet hier aan mee? En/of hebben we daarvoor nog meer nodig?

- Vhv
- Gemeente Arnhem

Nog te betrekken:

- Ontwikkelende partijen van omliggende ontwikkellocaties
- Inwoners Vissenbuurt
- Rijnstad(sociale leefomgeving)
- Woningzoekenden vertegenwoordiging

Opgave 4: Verbeteren kwaliteit woonomgeving

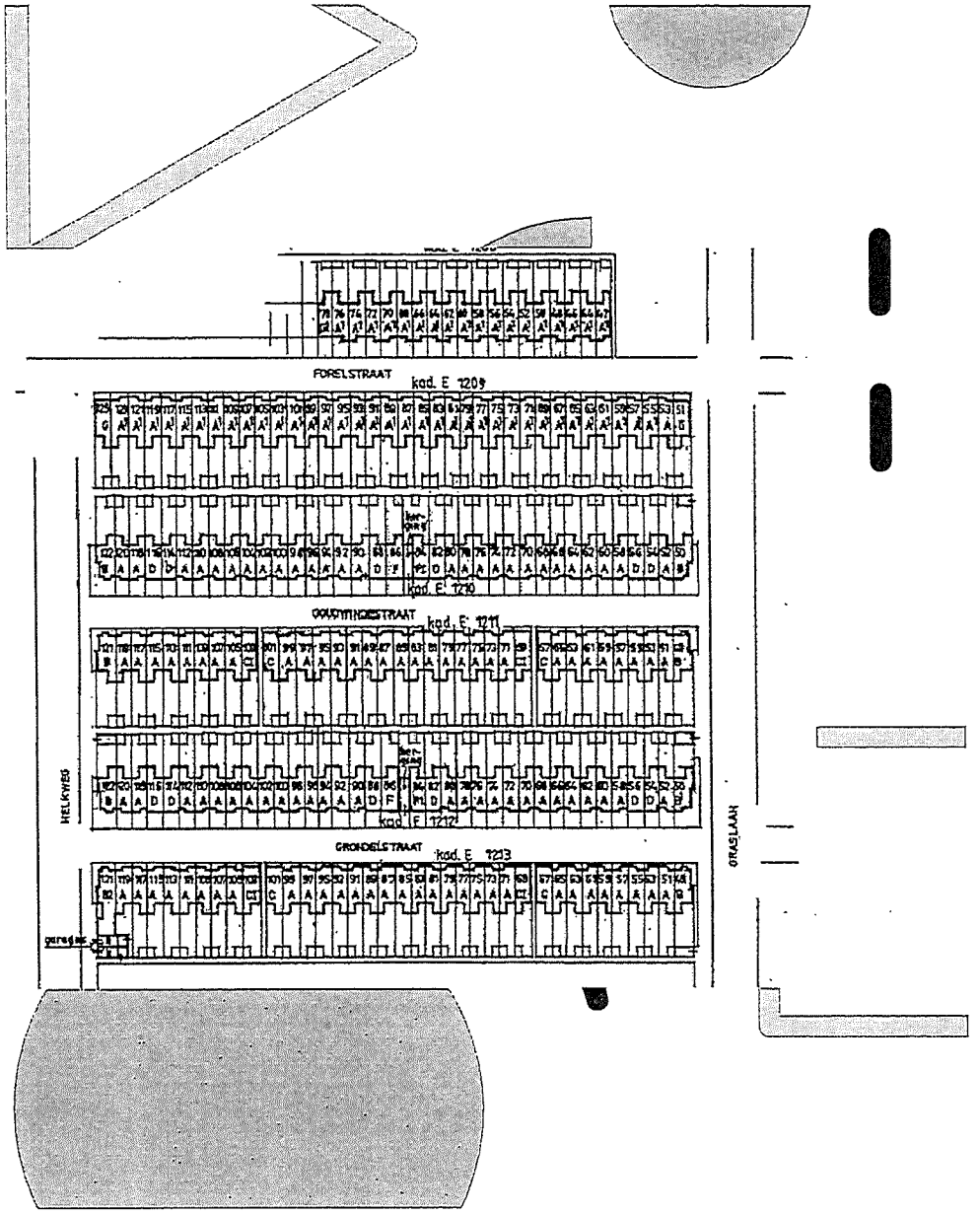
Huidige situatie

Zowel de privétuinen als het openbaar gebied zijn sleets en versteend.

Veel voor- en achtertuinen zijn verloederd, erfafscheidingen zijn zeer slecht en een groot aantal tuinen sterk vervuild.

Veel dumpingen van grof vuil in het openbaar gebied. Bewoners klagen over te hard rijden(in de nacht) in de straten door ontbreken drempels en andere remmende maatregelen.

Kinderen en jeugd missen speel- en ontmoetingsplekken die aansluiten bij hun behoefte.



Gewenste situatie opgave 4: verbeteren kwaliteit woonomgeving

➢ (Wens) Wat is ons gewenst eindresultaat?

Het aangezicht van de Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat is uitnodigend geworden. De gordijnen van woningen zijn open en voortuinen zijn beter onderhouden. Er is meer gemeenschappelijk groen en er zijn ontmoetingsaanleidingen in de straten. Op straat spelen kinderen, is er minder verkeersdrukte en (grof) vuil wordt weggebracht of opgehaald. In de zomer voelt de straat koeler aan en is minder heet. Er is een eigen ontmoetingsplek voor jongeren in de buurt.

➢ (Actie)Waar gaan we aan werken? En wat hebben we daarvoor nodig?

- ➢ Een nieuw normaal t.a.v. grof vuil wegbrengen (kantelpunt was diftar)
- ➢ Ontsluiting van het verkeer van de vissenbuurt
- ➢ Gezamenlijk groen om de last van tuinonderhoud te verkleinen
- ➢ Meer groen toevoegen
- ➢ In kaart brengen wat er voor nodig is om ontmoetingen te creëren en hier uitvoer aan geven.
- ➢ Samenwerkingsvorm met bewoners

• (Wil) Wie doet hier aan mee? En/of hebben we daarvoor nog meer nodig?

- VhV
- Gemeente Arnhem

Nog te betrekken

- Inwoners

Besluitvormings proces: ophalen opdracht

1. Keuze maken vhv vastgoedstrategie
   - Gesprekken met bewoners over het toekomstperspectief
   - Bestuurlijke keuze vhv en gemeente
   - Juiste onderbouwing incl benodigde randvoorwaarden
   - Uitkomst keuze: Sloop/nieuwbouw

2. Opstarten projectgroep
   - Uitwerken opgave a: verbeteren technische kwaliteit woningen. Voorwaarde voor invulling andere opgaven
   - Rol invulling betrokken en basisafspraken van samenwerking
   - Inrichting projectgroepen werkgroepen structuur

3. Ophalen opdracht bestuurders
   - Beschrijving van de opgaven
   - Begroting en dekking
   - Rollen en betrokken partijen
   - Beoogd projectleider
   - Tijdspad en processtappen

4. Uitwerken plan van aanpak opgaven
   - Trekkers benoemen
   - Werkgroepen opstarten en zoveel mogelijk in bestaande werkstructuren

Intentieovereenkomst over de opgaven

1. Keuze maken vhv vastgoedstrategie
   - Gesprekken met bewoners over het toekomstperspectief
   - Bestuurlijke keuze vhv en gemeente
   - Juiste onderbouwing incl benodigde randvoorwaarden
   - Uitkomst keuze: Sloop/nieuwbouw

2. Opstarten projectgroep
   - Uitwerken opgave a: verbeteren technische kwaliteit woningen. Voorwaarde voor invulling andere opgaven
   - Rol invulling betrokken en basisafspraken van samenwerking
   - Inrichting projectgroepen werkgroepen structuur

3. Ophalen opdracht:
   - Beschrijving van de opgaven
   - Begroting en dekking
   - Rollen en betrokken partijen
   - Beoogd procesbegeleider en trekker coördinatiegroep
   - Tijdspad en processtappen

4. Uitwerken plan van aanpak opgaven
   - Trekkers benoemen
   - Opgaven in bestaande werkstructuren belegen

Organisatiestructuur

Arnhem-Oost aanpak stuurgroep

Projectgroep Vissenbuurt

WG: Woningen | WG: OR | WG: sociale problematiek | WG: sociale veiligheid

Organisatiestructuur

Arnhem-Oost aanpak stuurgroep

coördinatiegroep Vissenbuurt

WG: ? | WG: ? | Sociale tafel | Wijkveiligheidsoverleg

Geheimhouding 26-10-2022

Afwegingskader strategie en varianten Vissenbuurt deelplan 4	Strategie	Basisscenario	alternatief 1
	variantnaam	Sloop-nieuwbouw met verdichting	Groot onderhoud
	maatregelen	Slopen van 186 woningen Verdichten met nieuwbouw 1 sloop 1,6 woning terug bouwen. Differentiatie in product en doelgroep. Zowel sociaal als middenhuur: 200 woningen PMC 7 appartement sociaal 50 woningen PMC 3 eengezinszwoning sociaal 50 woningen PMC 8 appartement middenhuur 10 woningen verduurzamen (zie beoordeling alternatief 1)	Pakket GO. Bestaande uit PO + (brand)veiligheid + elektra controle + duurzaamheidsmaatregelen naar label A bestaande uit: dakrenovatie, kozijnvervanging met HR++ glas + gevelisolatie en M Overige verduurzaming bij toekomstige projecten en/of bij mutatie
	aanvullend	Uitgebreid sociaal plan	-Badklamer keuken en toiletten -Klimaatadaptieve maatregelen
	optioneel	nvt	Vergroten badkamer PV panelen
Bijdrage Portefeuilledoelstellingen			
Bijdrage doelstelling: leefbaarheid, tevredenheid en vitale buurt	*Ontwikkeling/contact en mix in de buurt*		
	ontwikkeling	-Grote invloed op ontwikkeling van vitale wijk door wijziging prijsstelling sociaal en instroom sociaal -Toevoeging van middeninkomens door toevoegen vrije sector -Verbetering USP Woonomgeving	-Mogelijk beperkte ontwikkeling van vitale wijk door wijziging prijsstelling en daarmee instroom -Beperkte onveilige situatie aan achterzijde woningen mogelijk -Aanpak Huidige rotte appels onder bewoners mogelijk
	meer klantcontact	Intensief contact, koppeling met sociale problematiek	contact achter de voordeur, koppeling met sociale problematiek mogelijk
	mix in de buurt	-Differentiatie van sociale doelgroepen naar huishoudomvang -Differentiatie naar inkomen door toevoegen middeninkomens	-Beperkte differentiatie van sociale doelgroepen naar huishoudensomvang
Bijdrage doelstelling: betaalbaarheid & beschikbaarheid	*Voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep en ruimte voor lage middeninkomens*		
	Meer woningen voor mensen die zich niet zelfstandig redden op de woningmarkt	Toevoeging van 64 extra sociale huurwoningen	geen toevoeging
	Beschikbaarheid voor lage middeninkomens	Toevoeging van 50 woningen voor de middenhuur	geen toevoeging
	Woningen 1- en 2 persoons huishoudens	geschikt voor doelgroep	geschikt voor doelgroep
	Woonlasten	-Huur huidige en nieuwe huur stijgt van € 512 naar € 633/ € 678 -Huurder met minimum inkomen krijgt 65% van huurstijging vergoed via huurtoeslag -sociaal plan bepaalt ingroeihuur -Huidige energieverbruik daalt door nieuwbouwkwaliteit	-Huur huidige huurder blijft gelijk -Huur nieuwe huurder stijgt van € 512 naar € 633 -Huurder met minimum inkomen krijgt 65% van huurstijging vergo via huurtoeslag -Huidig energieverbruik daalt door energetische maatregelen
Bijdrage doelstelling: kwaliteit	*Basis op orde, extra op gezonde/ veilige woningen en inzet op (woon)kwaliteit*		
	extra investeren gezonde en veilige woningen	-Nieuwbouw volgens bouwbesluit & pve -Voorkomen risico bodemverzakking	-Aanpak binnen klimaat middels mechanische ventilatie -Aanpak asbest-risico, -Aanpak rioleringproblemen -Beperken risico's bodemverzakking
	basis op orde en investeren op kwaliteit	Nieuwbouw volgens bouwbesluit & spve	-Twijfel over mogelijkheid om voldoende kwaliteit te krijgen voor komende 40 jaar -Projectmatige aanpak badkamers, keuken en toiletten
	Stedenbouwkundige opzet, bouwkundige kwaliteit	-Doorbreken van lange woonblokken -Herinrichting en wijziging openbare ruimte mogelijk	[illegible]
	Woontechnische kwaliteit	-Gewenste woontechnische kwaliteit -Levensloopbestendige woningen	-voldoende woontechnische kwaliteit woningen voor 1 en 2 persoonshoudens -geen levensloopbestendige woningen
Bijdrage doelstelling: duurzaamheid & klimaat	*Labels, Co2 uitstoot, type en timing aanpak*		
	energielabel	BENG	label A/B
	CO2 uitstoot	-nieuwbouwkwaliteit met PMC7, 3 en 9	-lager dan gemiddeld bezit door kleine oppervlakte
	doorzetten stapsgewijze aanpak, obv inzicht in warmtebronnen spronggewijs	gereed	In de toekomst verdere verduurzamingsmaatregelen nodig naar gasloos / BENG
Financieel		**Sloop-nieuwbouw**	**Groot onderhoud**
	Totale stichtingskosten per woning (excl grond)	PMC 7 [redacted] PMC 3 [redacted] PMC 8 [redacted]	[redacted] referentie Kleefkruid/Kroospad
	Totale investering project	[redacted]	[redacted] referentie Kleefkruid/ Kroospad
	Mutatie marktwaarde totaal	€ [redacted]	[redacted]
	Mutatie beleidswaarde totaal	€ [redacted]	[redacted]
	mutatie beleidswaarde / investering	[redacted]	4
	IRR investering	PMC 7 0,38% PMC 3 0,68% PMC 8 1,29%	0,95% referentie kleefkruid/kroosp
	direct rendement jaar 1 na en excl investering	PMC 7 [redacted] PMC 3 [redacted] PMC 8 [redacted]	2,48% referentie Kleefkruid/ Kroosp



GEHEIMHOUDING
26-10-2022

rnatief 2	Alternatief 3
andhouden	mix van verduurzaming, verkoop en Sloop-nieuwbouw met verdichting
uitvoeren	
	nvt
	nvt
aal	
oevoeging	
oevoeging	
t voor doelgroep	
e woonlasten huur [redacted] ium inkomen krijgt huurtoeslag van [redacted]	
ik binnen klimaat middels mechanische ventilatie ik asbest-risico, ken rioleringproblemen aanpak bodemverzakking	
van de woningen woontechnische onvoldoende door tte omvang badkamer levensloop bestendige woningen	
dan gemiddeld bezit door kleine oppervlakte	
andhouden	
tie Vissenbuurt deelplan [redacted] , buitenkozijnen, buitenschilderwerk en beglazing) 1.284 referentie deelplan 1	
	nvt
	nvt
	nvt
	nvt
oet net aan 2,4% norm, zie toelichting voor nuacnce	

MEMO

GEMEENTE Arnhem

Geheimhouding

-> niet Besproken in staf BPB

Datum : Donderdag 8 december 2022

Aan : Paul Smeulders en Cathelijne Bouwkamp

Van : [redacted] (TLO), [redacted] (Arnhem Oost) en [redacted] (Wonen) (in nauwe samenwerking met Volkshuisvesting).

Betreft : Vastgoedstrategie Vissenbuurt Malburgen

Doel memo

Middels deze memo informeren wij de portefeuillehouders Wonen en Arnhem-Oost over de voorgestelde vastgoedstrategie van Volkshuisvesting voor de vissenbuurt. Wij lichten toe wat de opgaven zijn in deze buurt en hoe de vastgoed strategie 'sloop-nieuwbouw' kan bijdragen aan de Arnhem-Oost doelen. Wij vragen de portefeuillehouders richtinggevende uitspraken mee te geven voor het vervolg op de volgende aspecten:

1) Voorkeursscenario sloop/nieuwbouw: is er draagvlak om deze vastgoed strategie te toetsen bij bewoners middels huisbezoeken?
2) Verdichting: wanneer nader onderzoek uitwijst dat verdichting tot de mogelijkheden behoort, zijn er op voorhand al voorwaarden mee te geven waaronder verdichting kan plaatsvinden?
3) Leefbaarheidsvraagstuk: is er draagvlak om niet alleen de fysieke leefomgeving maar ook de onderliggende problematiek (achter de voordeur) aan te pakken en hier een (financiële) bijdrage aan te leveren?

Malburgen

In de laatste 15 jaar zijn er in de wijk Malburgen veel woningen (her)ontwikkeld door Volkshuisvesting. Door het ontwikkelplan Malburgen zijn vooral aan de randen van de wijk woningen gesloopt en toegevoegd. Met de buurten als stadseiland, Immerloo I en de nieuwbouw in Malburgen West is er veel kwaliteit toegevoegd en zijn er sterkere schouders gekomen. Voor de wijk Malburgen hebben we de opgave om een vitale wijk te behouden en plekken juist in de kern van de wijk te verbeteren. In de kern van de wijk staan nog steeds een groot deel van de wederopbouw grondgebonden eengezinswoningen, hiervan worden 1.348 woningen sociaal verhuurd door Volkshuisvesting.

De woningen uit deze bouwperiode zijn kwalitatief slecht gebouwd, vooral door gebrek aan goede bouwmaterialen in die tijd. De woningen zijn energetisch ondermaats. Volkshuisvesting pakt de komende jaren 762 woningen aan uit deze bouwperiode. Dit gebeurt via verduurzaming en sloop vervangende nieuwbouw (zie kaart in bijlage 1).

De Vissenbuurt ligt midden in Malburgen Oost Noord en valt daarmee onder de Arnhem Oost wijken. Onder de Vissenbuurt verstaan we de volgende straten: Forelstraat, Goudwindestraat en Grondelstraat. Het telt 196 grondgebonden eengezinswoningen uit deze bouwperiode die allen in corporatie bezit zijn (van Volkshuisvesting).

MEMO

GEMEENTE Arnhem

Vastgoedstrategie Vissenbuurt in het teken van leefbaarheid

De Vissenbuurt betreft een buurt waar al lang aandacht voor is, zowel binnen de gemeente als bij Volkshuisvesting en andere sociale partners. Er komen verschillende vraagstukken samen. Gemeente en Volkshuisvesting hebben met elkaar de wens uitgesproken om vanuit een breed leefbaarheids-perspectief gezamenlijk te onderzoeken welke vastgoedstrategie passend is voor deze buurt. Dit is volgens ons dé kans om patronen te doorbreken door bestaande en nieuwe opgave te integreren en bepaalde patronen in de wijk te doorbreken. Dit in lijn met de Arnhem Oost aanpak waar we generatiepatronen willen doorbreken.

In verschillende sessies hebben de partners met elkaar gesproken over de huidige problematiek in de wijk en over de wensen voor de toekomst. Daarbij is eerste input van bewoners meegenomen, deels doordat sociaal partners input leverden na bewoners te hebben gesproken, maar er heeft bv ook een bewoner aan tafel gezeten tijdens de overleggen.

Uit de sessies zijn de volgende vier opgaven voor deze buurt geformuleerd:

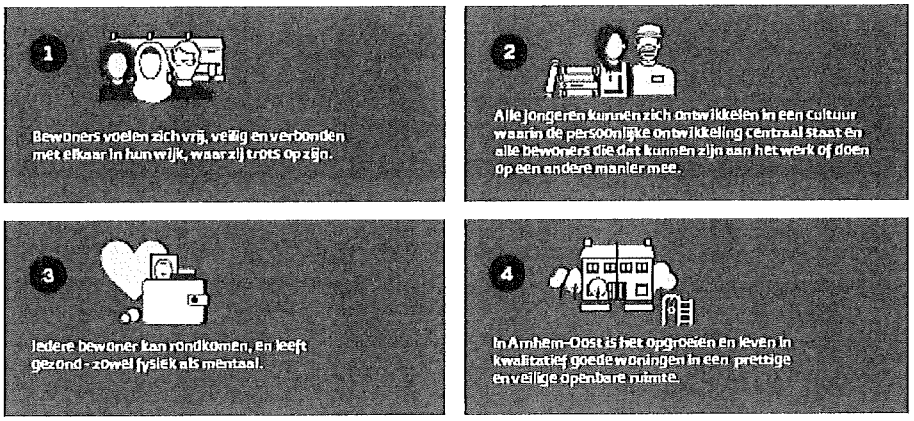
- *Verbeteren kwaliteit van de woningen*
  De woningen in Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat zijn van slechte kwaliteit en niet goed geïsoleerd. De binnenkant van de woningen is evenals vaak verwaarloost en vervuild.
- *Verbeteren veiligheid*
  In de vissenbuurt is er een patroon van grensoverschrijdend en crimineel gedrag. Er is geen acceptatie van gedragingen en denken dat afwijkt van de dominerende cultuur wat resulteert in intimiderend en pestgedrag. Dit maakt dat de huidige woonsituatie voor veel (nieuwe) bewoners onveilig is.
- *Verminderen concentratie sociale problematiek*
  Er is sprake van veel zorgdossiers in de wijk, bestaande met name uit psychische problemen, opvoed ondersteuning en armoede(generatie problematiek) [redacted]. In veel gevallen betreffen het meervoudige vragen/problematieken. Daarnaast is de cultuur van de wijk een neerwaartse cultuur. Ondanks de hulp is er geen verbetering en geen stimulans om het beter te doen en men trekt elkaar naar beneden. Het gaat hier om de huishoudens en niet het collectief van de gemeenschap van de buurt.
- *Verbeteren kwaliteit direct woonomgeving*
  Zowel de privétuinen als het openbaar gebied zijn sleets en versteend. Er is sprake van veel dumpingen van grof vuil in het openbaar gebied en bewoners klagen over te hard rijden (in de nacht) in de straten door ontbreken drempels en andere remmende maatregelen. Daarnaast mist de jeugd speel- en ontmoetingsplekken in de directe omgeving die aansluiten bij hun behoefte.

In een gesprek met een focusgroep van bewoners uit de vissenbuurt kwam dezelfde thematiek naar voren als de bovenstaande opgaven. Het betreffen opgaven die niet los van elkaar gezien kunnen worden en waar de sociaal partners elkaar hard nodig hebben op deze aan te pakken. Niks doen is geen optie. De woningen zijn van dermate slechte kwaliteit dat er iets moet gebeuren en ook de sociale problematiek vraagt dringend om actie, vooral voor de nieuwe generatie die in deze wijk opgroeit. Deze wijk raakt dan ook alle ontwikkellijnen van de Arnhem-Oost-aanpak.



MEMO

GEMEENTE Arnhem



Figuur 1. Ontwikkellijnen Arnhem-Oost-aanpak

Dit is ook mede de reden waarom de vissenbuurt eerder is opgenomen in de uitvoeringsagenda van de Arnhem-Oost-aanpak. Het staat als volgt geformuleerd:

> Voor de Vissenbuurt is gestart met een gezamenlijke aanpak van bewoners, Volkshuisvesting, corporaties en gemeente om de leefbaarheid van deze buurt te verbeteren.

Voorstel vastgoedstrategie betreft sloop en nieuwbouw

Er zijn drie vastgoedscenario`s besproken, namelijk: 1) verduurzaming, 2) renovatie en herindeling en 3) sloop/nieuwbouw. De voor- en nadelen van de verschillende vastgoed strategieën zijn tegen elkaar afgewogen. Het voorkeursscenario is sloop/nieuwbouw. Onderstaand leggen we dit nader uit.

Waarom sloop/nieuwbouw:

- *Technische staat van de woningen is slecht en energetisch beperkt;*

Over het algemeen is de technische kwaliteit matig. Dit zien we veelal bij woningen vanuit deze direct naoorlogse bouwperiode. Dit kwam door het gebrek aan materialen en goed personeel. De volgende punten geven technisch aanleiding tot een projectmatige aanpak:

- Dakbedekking is aan vervanging toe;
- Kozijnen hebben einde levensduur bereikt;
- Koudebruggen bij galerij- en balkonvloeren;
- Conditie van metselwerk / voegwerk is slecht;
- Geen mechanische ventilatie;
- Kwaliteit van Keukens, badkamer en toilet zijn wisselend, vervanging bij project is een must;
- Vocht- en schimmel problemen in badkamer en slaapkamer;
- Bewoners klagen over kierdichting (tocht) van kozijnen en ramen.

Door keuzes in het verleden (mate van investeren in de huidige woningen) is er vanuit Volkshuisvesting al voorgesorteerd op mogelijke sloop/nieuwbouw.

- *Er is sprake van een hoge investering om te verduurzamen;*

De gemiddelde EP2 score is 256 (label D). Er zijn woningen met label C tot label F. Naast aanbrengen van isolatieglas in 2007 zijn er tot op heden geen verdere isolerende maatregelen toegepast. Energetisch zijn deze woningen te verduurzamen, maar dit heeft een prijs.

Om de woningen kwalitatief voor een lange periode te verhuren en te verduurzamen is de investering fors. De geraamde investering in deze woningen loopt op tot boven de [redacted] per woning. Hierbij zijn nog geen risico's van verzakking en rioleringsproblemen meegenomen in het bedrag. Dit bedrag zal daarmee oplopen. De aanpak zorgt voor een voldoende geïsoleerde woning die kan worden aangesloten op een alternatieve warmtebron. Toch blijft het na verduurzaming dezelfde woning met de benoemde vastgoedrisico's richting de toekomst. Dit zorgt voor hogere onderhoudskosten dan gemiddeld in het woningbezit van Volkshuisvesting in de toekomst.

- *Toekomstig risico op bodemverzakking door ondergrond;*

De verandering van het klimaat zorgen voor risico's op verzakkingen. In Malburgen is dit risico aanwezig door de samenstelling van de grond. Bij de huidige nieuwbouw wordt hier rekening mee gehouden, maar juist bij de bestaande bouw ziet Volkshuisvesting de risico's toenemen. Het funderen van een bestaande woning is kostbaar, maar in de toekomst zal dit in toenemende mate moeten gebeuren.

- *Risico woningtype wijk beperken;*

Bovenstaande elementen spelen niet alleen in de Vissenbuurt, maar bij [redacted] grondgebonden eengezinswoningen in de wijk Malburgen uit de wederopbouw periode. Een deel van deze woningen zijn al stapsgewijs verduurzaamd in de afgelopen 15 jaar. Juist voor de [redacted] woningen die Volkshuisvesting de komende jaren wil gaan aanpakken maken dat zij op wijkniveau een afweging waar men de voorraad wil verversen door nieuwbouw en waar woningen verduurzaamt zullen worden. Men wil met deze differentiatie in aanpak het risico op dit woonproduct uit deze bouwperiode beperken in de voorraad.

- *Meer woningen kunnen realiseren (verdichting);*

De woningen in de Vissenbuurt zijn volledig in eigendom van VhV waardoor er maximaal gelegenheid is om te kunnen sturen. In overige buurten in Malburgen is er veel sprake van gespikkeld bezit (mix koop en huur), waardoor kansen voor nieuwbouw beperkt zijn in de wijk (zie kaart bijlage 1). Door sloop/nieuwbouw is er een mogelijkheid om te verdichten en kunnen we een bijdrage leveren aan de woonopgave in Arnhem.

- *Differentiatie doelgroep (o.a. naar inkomen);*

In de huidige opbouw naar leeftijd in het cluster valt het op dat de kern van bewoners die langer dan 25 jaar in de wijk wonen relatief klein is met 29 huishoudens. Sinds 2015 zijn er 52 toewijzingen geweest waarvan 35 aan alleenstaanden (70%). Maar 8 huishoudens waren meerpersoons-huishoudens. De bewoners behoren tot onze sociale doelgroep met recht op huurtoeslag. [redacted]

Differentiatie van producten voor ouderen, gezinnen en alleenstaanden is op deze locatie wenselijk. Nieuwbouw is de uitgelezen kans om te bouwen voor de buurt en voor de verschillende doelgroepen. Doorstroming kunnen we hiermee op gang krijgen. Daarmee liggen er kansen op een mindere concentratie van problematiek door het toevoegen van meer sociaal krachtige en zelfredzame bewoners. Uitgangspunt is wel dat we het voor de huidige bewoners beter willen maken, dus men kan uiteraard terugkeren wanneer wenselijk.

- *Andere stedenbouwkundige opzet leidt tot meer sociale cohesie.*









Doordat er met sloop gekozen kan worden voor een andere stedenbouwkundige opzet kunnen we bv inzetten op meer gezamenlijk openbaar gebied. Dit ontlast de bewoners deels van onderhoud en gaan we het sleets tevens meer tegen. Hierdoor kunnen we ook meer inzetten op versterking van de sociale cohesie door het ontmoeten, spelen en groen letterlijk meer ruimte te geven. Tevens zien we kansen om het aangezicht van de straten meer uitnodigend te maken en de verkeersdrukte te beperken.

Bestuurlijk draagvlak Volkshuisvesting

Formele besluitvorming (voorlopig besluit bestuur is genomen) dient nog plaats te vinden, maar Volkshuisvesting is voornemens circa [redacted] miljoen te investeren in dit project de komende jaren. Dit is de grootste investering in een buurt voor Volkshuisvesting Arnhem sinds Malburgen ontwikkelplan 1.0. Bij doorgang is de verwachting dat de start van sloop over circa 3 jaar plaats kan vinden.

Vervolg: huisbezoeken Q1 2023

Het voorstel is om in februari 2023 te starten met huisbezoek bij bewoners. Dit geeft voor zowel Volkshuisvesting als gemeente belangrijke informatie. Maar doet ook recht aan de velen gesprekken die al zijn geweest in het verleden en de vraag van inwoners om betrokken te worden en mee te mogen participeren over hun eigen toekomst (al dan niet in deze buurt).

Doel huisbezoeken is als volgt:

- Draagvlak toetsen over voorgenomen vastgoedstrategie sloop/nieuwbouw.
- Woontevredenheid en woonwensen voor nu en in de toekomst ophalen.
- Ophalen of ons beeld van de 4 opgaven, de mogelijke interventies en het toekomstbeeld overeenkomt met die van bewoners.
- Input voor tussentijdsplan. In geval van sloop/nieuwbouw slopen we de komende 3 jaar nog niet, waar kunnen we al wel aan werken tijdens de overbruggingsperiode? Vooral op het sociale vlak. We komen in gesprek en dat is aanleiding om leefbaarheidsvraagstukken breed op te pakken.
- Input voor overall uitvoeringsplan: communicatie-, participatie- en sociaal plan. Inschatting % terugkeerders, vergoedingen voor zav-jes, wisselwoningen, herhuisvesting, nieuwbouwplan (woningtype), stedenbouwkundige opzet, etc.
- Input voor haalbaarheid verdichting.

Ontwikkelperspectief

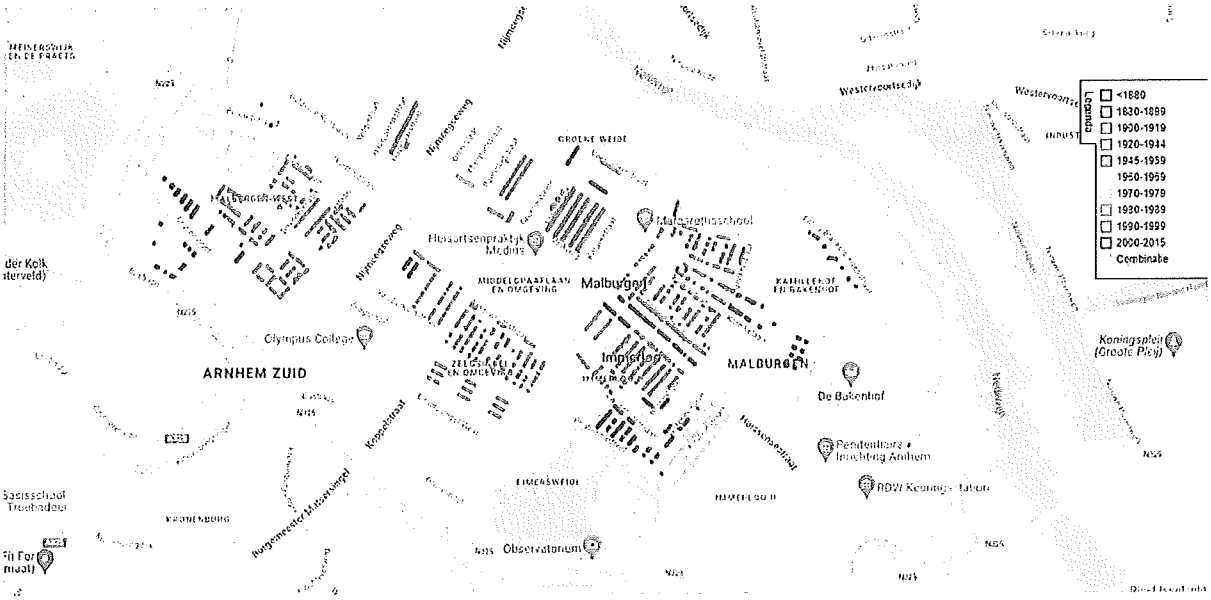
In januari zal er een sessie georganiseerd worden waarin lopende fysieke ontwikkelingen en beelden voor de toekomst voor Malburgen met elkaar worden gedeeld (Volkshuisvesting samen gemeente). Om zo helder te krijgen of er nader toekomstperspectief nodig is voor Malburgen en zo ja in welke vorm. Uiteraard zal de Vissenbuurt hierin mee worden genomen. Afgesproken is echter wel dat huidige ontwikkelingen geen vertraging dienen op te lopen door dat proces, maar dat het uitgangspunt is meer samenhang in planvorming, koppelkansen beter benutten en kennisdeling.

Bijlage 1 kaarten Malburgen

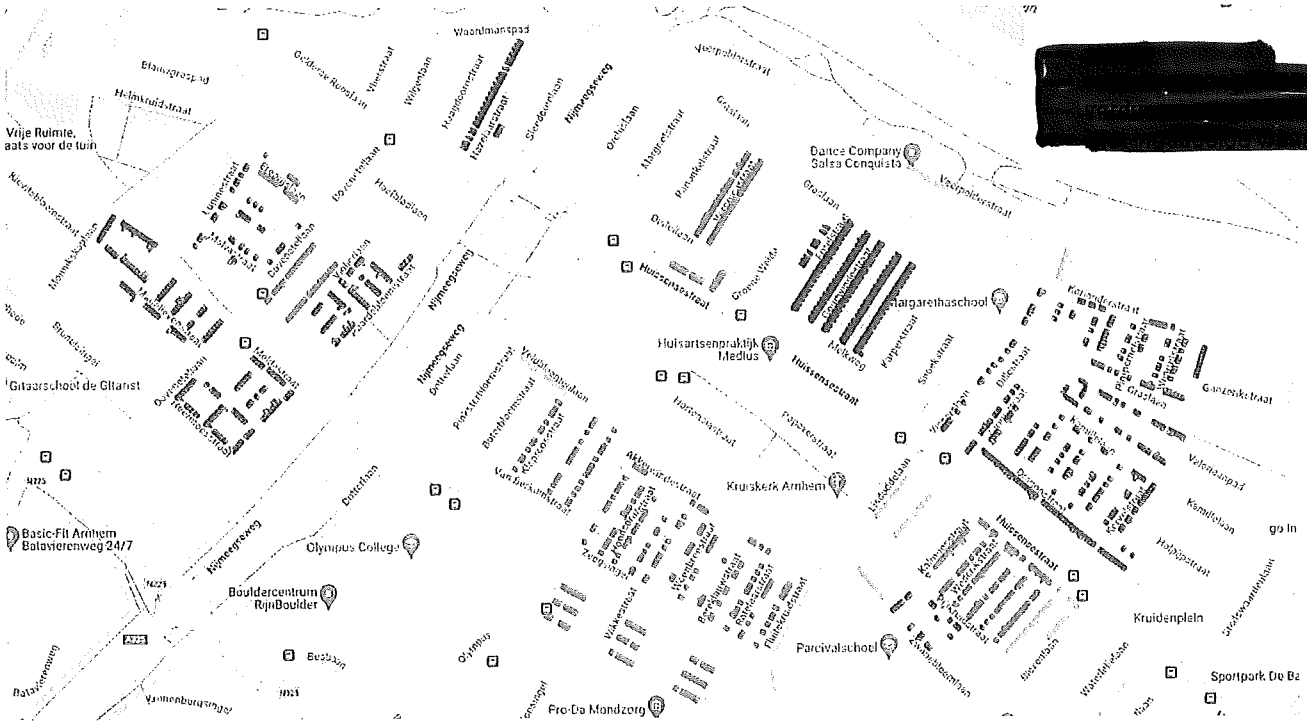


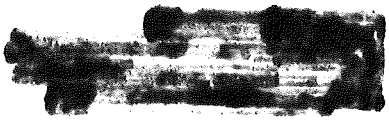
MEMO

GEMEENTE Arnhem



Naam	<1880	1880-1899	1900-1919	1920-1944	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2015	Totaal
Arnhem - MALBURGEN OOST-N				11	586	105				151	853
Arnhem - MALBURGEN OOST-Z				1	432	125	76			100	734
Arnhem - Malburgen West				1	330					76	407
Totaal	0	0	0	13	1348	230	76	0	0	327	1994





MEMO

GEMEENTE Arnhem

Naam	sloop	verduurzaming 2021 tm 2025	verduurzaming 2026 tm 2031	Niet ingedeelde waarden	Totaal
Arnhem - MALBURGEN OOST-N	196	75	22		293
Arnhem - MALBURGEN OOST-Z		330	84		414
Arnhem - Malburgen West		55			55
Totaal	196	460	106	0	762

* Besproken in Staf BPD [redacted] wonen, niet naar Het college gegaan.

Concept Geheimhouding 17 jan

GEMEENTE Arnhem

MEMO

Datum : 19 januari 2023

Aan : College van B&W

Van : [redacted] nhem Oost), TLO) (in nauwe samenwerking met afd. wonen en Volkshuisvesting).

Betreft : Concept Rondvraagmemo gebiedsontwikkeling Vissenbuurt Malburgen

Doel memo

Middels deze memo informeren wij het college over de voorgestelde vastgoedstrategie van Volkshuisvesting voor de Vissenbuurt te Malburgen. Wij lichten toe wat de opgaven zijn in deze buurt en hoe de vastgoed strategie 'sloop-nieuwbouw' kan bijdragen aan de Arnhem-Oost opgaven. Tevens leggen wij het vervolgproces aan u voor.

Wij vragen het college:

- commitment om middels huisbezoeken (o.l.v. VhV) een eerste belangrijke stap te zetten om toekomstige gebiedsontwikkeling van de Vissenbuurt mogelijk te maken;
- commitment om niet alleen de fysieke leefomgeving maar ook de onderliggende problematiek (achter de voordeur) aan te pakken, zodat eerste planvorming opgestart kan worden.

Aanleiding

In de laatste 15 jaar zijn er in de wijk Malburgen veel woningen (her)ontwikkeld door Volkshuisvesting. Door het ontwikkelplan Malburgen zijn vooral aan de randen van de wijk woningen gesloopt en toegevoegd. Met de buurten als stadseiland, Eimerseiland, ,Whemerdreef en de nieuwbouw in Malburgen West en aan de dijk is er veel kwaliteit toegevoegd en zijn er qua inkomen meer sterke schouders in de wijk gekomen. In het ontwikkelplan is toentertijd de kern van de wijk bewust niet meegenomen. ~~In de laatste 15 jaar zijn er in de wijk Malburgen veel woningen (her)ontwikkeld door Volkshuisvesting. Door het ontwikkelplan Malburgen zijn vooral aan de randen van de wijk woningen gesloopt en toegevoegd. Met de buurten als stadseiland, Immerloo I en de nieuwbouw in Malburgen West is er veel kwaliteit toegevoegd en zijn er sterkere schouders gekomen. In de kern van de wijk staan nog steeds een groot deel van de wederopbouw grondgebonden eengezinswoningen.~~ Volkshuisvesting pakt de komende jaren [redacted] woningen aan uit deze bouwperiode. Dit gebeurt via verduurzaming en sloop vervangende nieuwbouw (zie kaart in bijlage 1).

Bewoners vragen om actie

De Vissenbuurt ligt midden in Malburgen Oost Noord. Onder de Vissenbuurt verstaan we de volgende straten: Forelstraat, Goudwindestraat en Grondelstraat. Het telt 196 grondgebonden eengezinswoningen uit deze bouwperiode 1945 – 1955 die allen in corporatie bezit zijn (van Volkshuisvesting). De Vissenbuurt betreft een buurt waar al lang zorgen over zijn, zowel binnen de gemeente als bij Volkshuisvesting en andere sociale partners. Veel verschillende maatschappelijke vraagstukken komen samen in deze buurt. In de aflopen 15 jaar van het ontwikkelplan Malburgen is er minimaal geïnvesteerd in de Vissenbuurt. De woningen zijn van dermate slechte kwaliteit dat er iets moet gebeuren en ook de sociale problematiek vraagt dringend om actie, vooral voor de nieuwe



GEMEENTE Arnhem

MEMO

generatie die in deze wijk opgroeit. Er zijn de afgelopen jaren al veel gesprekken gevoerd met bewoners over problematiek in de buurt, echter bleef actie veelal uit. Terwijl ze wel investeringen op andere plekken in de wijk terugzien. Tijdens gesprekken eind vorig jaar hamerden inwoners dan ook op actie.

Vastgoedstrategie in het teken van leefbaarheid

Gemeente en Volkshuisvesting hebben met elkaar de wens uitgesproken om vanuit een breed leefbaarheidsperspectief gezamenlijk te onderzoeken welke vastgoedstrategie passend is. De beslissing voor de vastgoedstrategie vormt de motor in het proces om integraal te werken aan bredere opgaven. Dit is volgens ons dé kans om patronen te doorbreken door bestaande en nieuwe opgaven te integreren en bepaalde patronen in de wijk te doorbreken. Dit in lijn met de Arnhem Oost aanpak waar we generatiepatronen willen doorbreken.

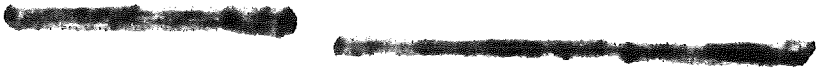
In verschillende sessies hebben de partners met elkaar gesproken over de huidige problematiek in de wijk en over de wensen voor de toekomst. Daarbij is eerste input van bewoners meegenomen, deels doordat sociaal partners input leverden na bewoners te hebben gesproken, maar er heeft bv ook een bewoner aan tafel gezeten tijdens de overleggen.

Uit de sessies zijn de volgende vier opgaven voor deze buurt geformuleerd:

- *Verbeteren kwaliteit van de woningen*
  De woningen in Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat zijn kwalitatief slecht gebouwd, vooral door gebrek aan goede bouwmaterialen in die tijd. De woningen zijn energetisch ondermaats. De verduurzaming en renovatie van deze woningen is kostbaar en suboptimaal. Daarbij zorgt de bodemsamenstelling voor risico's op verzakking. ~~De woningen in Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat zijn van slechte kwaliteit en niet goed geïsoleerd~~. De binnenkant van de woningen is evenals vaak verwaarloost en vervuild.
- *Verbeteren veiligheid*
  In de vissenbuurt is er een patroon van grensoverschrijdend en crimineel gedrag. Er is geen acceptatie van gedragingen en denken dat afwijkt van de dominerende cultuur wat resulteert in intimiderend en pestgedrag. Dit maakt dat de huidige woonsituatie voor veel (nieuwe) bewoners onveilig is.
- *Verminderen concentratie sociale problematiek*
  Er is sprake van veel zorgdossiers in de wijk, bestaande met name uit psychische problemen, opvoed ondersteuning en armoede(generatie problematiek) [redacted] In veel gevallen betreffen het meervoudige vragen/problematieken. Daarnaast is de cultuur van de wijk een neerwaartse cultuur. Ondanks de hulp is er geen verbetering en geen stimulans om het beter te doen en men trekt elkaar naar beneden. Het gaat hier om de huishoudens en niet het collectief van de gemeenschap van de buurt.
- *Verbeteren kwaliteit direct woonomgeving*
  Zowel de privétuinen als het openbaar gebied zijn sleets en versteend. Er is sprake van veel dumpingen van grof vuil in het openbaar gebied en bewoners klagen over te hard rijden (in de nacht) in de straten door ontbreken drempels en andere remmende maatregelen. De lange woonblokken geven een versteend karakter, er zijn nauwelijks bomen aanwezig. De straten zijn smal, en door eenrichtingsverkeer zijn er veel verkeersbewegingen. Daarnaast mist de jeugd speel- en ontmoetingsplekken in de directe omgeving die aansluiten bij hun behoefte.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Tahoma, 10 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 10 pt



GEMEENTE Arnhem

MEMO

In een gesprek met een focusgroep van bewoners uit de vissenbuurt kwam dezelfde thematiek naar voren als de bovenstaande opgaven. Het betreffen opgaven die niet los van elkaar gezien kunnen worden en waar de sociaal partners elkaar hard nodig hebben op deze aan te pakken. Deze wijk raakt dan ook alle ontwikkellijnen van de Arnhem-Oost-aanpak.

Dit is ook mede de reden waarom de vissenbuurt eerder is opgenomen in de uitvoeringsagenda van de Arnhem-Oost-aanpak. Het staat als volgt geformuleerd:

> Voor de Vissenbuurt is gestart met een gezamenlijke aanpak van bewoners, Volkshuisvesting, corporaties en gemeente om de leefbaarheid van deze buurt te verbeteren.

Met opmerkingen [GK1]: Onderstaande quotes gaven deze bewoners ons mee. Deze quotes hebben wij vermeld in onze projectdocumentatie aan MT en RVC. Wellicht een idee om een paar quotes op te nemen?

Zo wij willen niet blijven wonen. Volkshuisvesting zegt al jaren dat ze wat gaan doen maar er gebeurt niks. Overal in de wijk zijn ze bezig maar wij worden overgeslagen.

Wanneer krijgen we nu eens duidelijkheid. Stop met de huurverhoging, de woningen zijn op.

Gisteren was hier weer politie, de straat ziet er toch ook niet uit, mensen zijn blij als ze hier weg zijn en ergens anders wonen

Er komen hier alleen maar mensen wonen die niks om onze buurt geven. Ik heb er een paleisje van gemaakt.

De wind waait hier door de woningen. Ik roep gezondheid als ik mijn buurman hoor hoesten.

De vuilniswagen kan niet normaal door de smalle straten. Ik wil graag in de buurt blijven wonen'.

Bestuurlijk draagvlak Volkshuisvesting voor sloop en nieuwbouw

Er zijn voor de Vissenbuurt drie vastgoedscenario`s besproken, namelijk: 1) verduurzaming, 2) renovatie en herindeling en 3) sloop/nieuwbouw. De voor- en nadelen van de verschillende vastgoed strategieën zijn tegen elkaar afgewogen.

Woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem heeft zich op 10 januari 2023 de voorkeur uitgesprokengenomen om het woningbezit in de Vissenbuurt te slopen en een nieuwe gebiedsontwikkeling mogelijk te maken met nieuwe sociale huurwoningen. Het zou gaan om de grootste investering (circa [redacted] miljoen) in een buurt voor Volkshuisvesting Arnhem sinds Malburgen ontwikkelplan 1.0. Op 30 januari is de verwachting dat de raad van commissarissen van VhV deze voorkeurit voornemen bekrachtigd. In april 2023 is voorzien dat VhV een definitief besluit neemt.

Toelichting voornemen sloop nieuwbouw

Onderstaand geven we de onderbouwing van het voornemen tot sloop/nieuwbouw.

- *Technische staat van de woningen is slecht en energetisch beperkt;*

Over het algemeen is de technische kwaliteit matig. Zo is bv de dakbedekking aan vervanging toe, hebben kozijnen het einde van de levensduur bereikt, is er sprake van koudebruggen bij galerij- en balkonvloeren, zijn er veel vocht- en schimmelproblemen en is de conditie van metselwerk / voegwerk slecht. Dit zien we veelal bij woningen vanuit deze direct naoorlogse bouwperiode. Door keuzes in het verleden (mate van investeren in de huidige woningen) is er vanuit Volkshuisvesting al voorgesorteerd op mogelijke sloop/nieuwbouw.

Met opmerkingen [TD2]: Deze zin is te interpreteren dat wij het echt hebben afglijden. Dit is niet zo, want wij hanteren de basiskwaliteit die wij moeten bieden als verhuurder. Wel is het zo dat wij een behouden strategie hebben gekozen. En dat we geen woningen hebben verkocht.

Met opmerkingen [TD3R2]: Dit geeft vooral nu de kans om hier een gebiedsontwikkeling te starten

- *Er is sprake van een hoge investering om te verduurzamen;*

De gemiddelde EP2 score is 256 (label D). Er zijn woningen met label C tot label F. Naast aanbrengen van isolatieglas in 2007 zijn er tot op heden geen verdere isolerende maatregelen toegepast. Energetisch zijn deze woningen te verduurzamen, maar dit heeft een prijs.

Om de woningen kwalitatief voor een lange periode te verhuren en te verduurzamen is de investering fors. De geraamde investering in deze woningen loopt op tot boven de [redacted] per woning. Hierbij zijn nog geen risico's van verzakking en rioleringsproblemen meegenomen in het bedrag. Dit bedrag zal daarmee oplopen. De aanpak zorgt voor een voldoende geïsoleerde woning die kan worden aangesloten op een alternatieve warmtebron. Toch blijft het na verduurzaming dezelfde woning met de gebrekkige kwaliteit van casco en fundering en benoemde vastgoedrisico's richting de





GEMEENTE Arnhem

MEMO

toekomst. Dit zorgt voor hogere onderhoudskosten dan gemiddeld in het woningbezit van Volkshuisvesting in de toekomst.

- *Toekomstig risico op bodemverzakking door ondergrond;*

De verandering van het klimaat zorgen voor risico's op verzakkingen. In Malburgen is dit risico aanwezig door de samenstelling van de grond. Bij de huidige nieuwbouw wordt hier rekening mee gehouden, maar juist bij de bestaande bouw ziet Volkshuisvesting de risico's toenemen. Het funderen van een bestaande woning is kostbaar, maar in de toekomst zal dit in toenemende mate moeten gebeuren.

- *Risico woningtype wijk beperken;*

Bovenstaande elementen spelen niet alleen in de Vissenbuurt, maar bij [redacted]grondgebonden eengezinswoningen in de wijk Malburgen uit de wederopbouw periode. Een deel van deze woningen zijn al stapsgewijs verduurzaamd in de afgelopen 15 jaar. Juist voor de [redacted]woningen die Volkshuisvesting de komende jaren wil gaan aanpakken maken dat zij op wijkniveau een afweging waar men de voorraad wil verversen door nieuwbouw en waar woningen verduurzaamt zullen worden. Men wil met deze differentiatie in aanpak het risico op dit woonproduct uit deze bouwperiode beperken in de voorraad.

- *Meer woningen kunnen realiseren (verdichting);*

De woningen in de Vissenbuurt zijn volledig in eigendom van VhV waardoor er maximaal gelegenheid is om te kunnen sturen. In overige buurten in Malburgen is er veel sprake van gespikkeld bezit (mix koop en huur), waardoor kansen voor nieuwbouw beperkt zijn in de wijk (zie kaart bijlage 1). Door sloop/nieuwbouw is er een mogelijkheid om te verdichten en kunnen we een bijdrage leveren aan de woonopgave in Arnhem. De huidige bewoners kunnen in principe terug keren, daarbij kunnen we meer woningen voor verschillende doelgroepen realiseren. Zo~~Ook~~ is er de mogelijkheid om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen voor huidige (hulpbehoevende) bewoners en kwalitatieve woningen toe te voegen voor de middenhuur.

- *Differentiatie doelgroep (o.a. naar inkomen);*

In de huidige opbouw naar leeftijd in het cluster valt het op dat de kern van bewoners die langer dan 25 jaar in de wijk wonen relatief klein is met 29 huishoudens. Sinds 2015 zijn er 52 toewijzingen geweest waarvan 35 aan alleenstaanden (70%). Maar 8 huishoudens waren meerpersoons-huishoudens. De bewoners behoren tot onze sociale doelgroep met recht op huurtoeslag.[redacted]

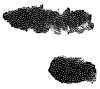
Differentiatie van producten voor ouderen, gezinnen en alleenstaanden is op deze locatie wenselijk. Nieuwbouw is de uitgelezen kans om te bouwen voor de buurt en voor de verschillende doelgroepen. Doorstroming kunnen we hiermee op gang krijgen. Daarmee liggen er kansen op een mindere concentratie van problematiek door het toevoegen van meer sociaal krachtige en zelfredzame bewoners. ~~Uitgangspunt is wel dat we het voor de huidige bewoners beter willen maken, dus men kan uiteraard terugkeren.~~

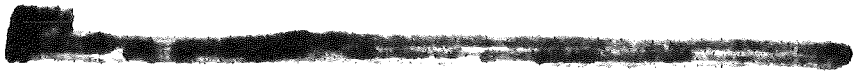
- *Open en groene~~Andere~~ stedenbouwkundige opzet leidt tot meer sociale cohesie.*

Doordat er met sloop gekozen kan worden voor een andere stedenbouwkundige opzet kunnen we bv inzetten op meer gezamenlijk openbaar gebied. Dit ontlast de bewoners deels van onderhoud en gaan we het sleets tevens meer tegen. Hierdoor kunnen we ook meer inzetten op versterking van de sociale cohesie door het ontmoeten, spelen en groen letterlijk meer ruimte te geven. Tevens zien we

Met opmerkingen [GK4]: Terugkeergarantie bepalen we na de huisbezoeken. In overleg met gemeente. De terugkeergarantie wordt onderdeel van het sociaal plan. Ook maken we (samen) nog een communicatie/ participatieplan. Dit nog ergens vermelden?

Met opmaak: Standaard, Geen opsommingstekens of nummering





GEMEENTE Arnhem

MEMO

kansen om het aangezicht van de straten meer uitnodigend te maken en de verkeersdrukte te beperken.

GEMEENTE Arnhem

MEMO

Vervolgstap: huisbezoeken

Het voorstel is om in februari 2023 (communicatie richting bewoners begin ~~eind januari~~februari) te starten met huisbezoeken bij bewoners. Dit geeft voor zowel Volkshuisvesting als gemeente belangrijke informatie. Het voorstel is om de huisbezoeken met de volgende uitgangspunten in te gaan:

1. *Transparant over voorgenomen besluit*

Er is nog geen definitief besluit genomen over de vastgoedstrategie, maar we kiezen er wel voor om open en eerlijk te communiceren met de bewoners. Vooral omdat in deze buurt het vertrouwen in de overheid al zeer laag is. De impact voor bewoners is groot en wij verwachten ongeacht de vastgoedstrategie dat dit commotie veroorzaakt. Transparantie in deze fase doet recht aan de velen buurtgesprekken die al zijn geweest in het verleden, de input van professionals, de vraag om actie en de wens van inwoners om betrokken te worden en mee te mogen participeren over hun eigen toekomst (al dan niet in deze buurt). We toetsen dus het draagvlak over het voorgenomen besluit voor sloop/nieuwbouw. In geval van sloop/nieuwbouw is er formeel geen inspraak of instemming nodig van inwoners. We kiezen juist hiervoor omdat de opgaven groter zijn dan alleen de vastgoedstrategie. En er dus ook voor het collectief afwegingen gemaakt moeten worden.

2. *Ophalen of ons beeld van de 4 opgaven, de mogelijke interventies en het toekomstbeeld overeenkomt met die van bewoners*

In klein verband zijn de opgaven positief getoetst. Met de huisbezoek toetsen we breed hoe de eerder beschreven problematiek breder wordt herkend onder de inwoners.

3. *Van individuele wensen naar het collectief*

We steken de gesprekken in vanuit het individu, om te achterhalen wat de bewonerswensen zijn voor de toekomst en wat voor hen een prettige leefomgeving inhoudt. Individuele bezoeken geven de meeste kans op een open en eerlijk gesprek. De ervaring leert dat dit het meeste oplevert in de Vissenbuurt, zonder de druk van het collectief. De huisbezoeken geven tevens een inschatting van haalbaarheid van verdichting, het % terugkeerders, vergoedingen voor zav-jes, wisselwoningen, herhuisvesting, nieuwbouwplan (woningtype), stedenbouwkundige opzet, etc.

Daarnaast komt er uit de huisbezoeken input voor tussentijdsplan. In geval van sloop/nieuwbouw slopen we de komende 3 jaar nog niet, Waar kunnen we al wel aan werken tijdens de overbruggingsperiode? Vooral op het sociale vlak. We komen in gesprek en dat is aanleiding om leefbaarheidsvraagstukken breed op te pakken.

Het college wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de huisbezoeken.

Vervolgstap: samenwerking VHV

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

In de komende periode t/m april 2023 zullen we de samenwerking richting een gebiedsontwikkeling verder vorm geven. Dit zit enerzijds in de zorg voor de huidige bewoner. Hoe vertalen we de wensen van de bewoner, opgehaald uit de huisbezoeken, naar randvoorwaarden en uitgangspunten in het plan. Anderzijds zijn afspraken te maken over de randvoorwaarden en uitgangspunten in de gebiedsontwikkeling.
Voor beide onderdelen is de komende tijd capaciteit nodig.

Met opmaak: Normaal (web)

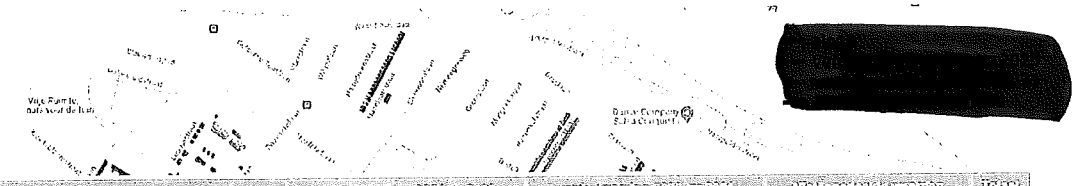
GEMEENTE Arnhem

MEMO

Bijlage 1 kaarten Malburgen



Arnhem - MALBURGEN OOST-N				11	586	105			151	853
Arnhem - MALBURGEN OOST-Z				1	432	125	76		100	734
Arnhem - Malburgen West				1	330				76	407
Totaal	0	0	0	13	1348	230	76	0	327	1994



Arnhem - MALBURGEN OOST-N	196	75	22		293
Arnhem - MALBURGEN OOST-Z		330	84		414
Arnhem - Malburgen West		55			55
Totaal	196	460	106	0	762





Memo behorend bij concept agenda bestuurlijk projectberaad 19-1-'23

MEMO Niet waar het college over gegaan.

GEMEENTE Arnhem

GEHEIMHOUDING

Datum : 19 januari 2023

Aan : College van B&W

Van : (Arnhem Oost), (TLO) (in nauwe samenwerking met afd. wonen en Volkshuisvesting).

Betreft : Concept Rondvraagmemo gebiedsontwikkeling Vissenbuurt Malburgen

---

Doel memo

Middels deze memo informeren wij het college over de voorgestelde vastgoedstrategie van Volkshuisvesting voor de Vissenbuurt te Malburgen. Wij lichten toe wat de opgaven zijn in deze buurt en hoe de vastgoed strategie 'sloop-nieuwbouw' kan bijdragen aan de Arnhem-Oost opgaven. Tevens leggen wij het vervolgproces aan u voor.

Wij vragen het college:

- commitment om middels huisbezoeken (o.l.v. VhV) een eerste belangrijke stap te zetten om toekomstige gebiedsontwikkeling van de Vissenbuurt mogelijk te maken;
- commitment om niet alleen de fysieke leefomgeving maar ook de onderliggende problematiek (achter de voordeur) aan te pakken, zodat eerste planvorming opgestart kan worden.

Aanleiding

In de laatste 15 jaar zijn er in de wijk Malburgen veel woningen (her)ontwikkeld door Volkshuisvesting. Door het ontwikkelplan Malburgen zijn vooral aan de randen van de wijk woningen gesloopt en toegevoegd. Met de buurten als stadseiland, Eimerseiland, ,Whemerdreef en de nieuwbouw in Malburgen West en aan de dijk is er veel kwaliteit toegevoegd en zijn er qua inkomen meer sterke schouders in de wijk gekomen. In het ontwikkelplan is toentertijd de kern van de wijk bewust niet meegenomen. Volkshuisvesting pakt de komende jaren [redacted] woningen aan uit deze bouwperiode. Dit gebeurt via verduurzaming en sloop vervangende nieuwbouw (zie kaart in bijlage 1).

Bewoners vragen om actie
De Vissenbuurt ligt midden in Malburgen Oost Noord. Onder de Vissenbuurt verstaan we de volgende straten: Forelstraat, Goudwindestraat en Grondelstraat. Het telt 196 grondgebonden eengezinswoningen uit de bouwperiode 1945 – 1955 die allen in corporatie bezit zijn (van Volkshuisvesting). De Vissenbuurt betreft een buurt waar al lang zorgen over zijn, zowel binnen de gemeente als bij Volkshuisvesting en andere sociale partners. Veel verschillende maatschappelijke vraagstukken komen samen in deze buurt. In de aflopen 15 jaar van het ontwikkelplan Malburgen is er minimaal geïnvesteerd in de Vissenbuurt. De woningen zijn van dermate slechte kwaliteit dat er iets moet gebeuren en ook de sociale problematiek vraagt dringend om actie, vooral voor de nieuwe generatie die in deze wijk opgroeit. Er zijn de afgelopen jaren al veel gesprekken gevoerd met bewoners over problematiek in de buurt, echter bleef actie veelal uit. Terwijl ze wel investeringen op andere plekken in de wijk terugzien. Tijdens gesprekken eind vorig jaar hamerden inwoners dan ook op actie.



MEMO

GEMEENTE Arnhem

Vastgoedstrategie in het teken van leefbaarheid

Gemeente en Volkshuisvesting hebben met elkaar de wens uitgesproken om vanuit een breed leefbaarheidsperspectief gezamenlijk te onderzoeken welke vastgoedstrategie passend is. De beslissing voor de vastgoedstrategie vormt de motor in het proces om integraal te werken aan bredere opgaven. Dit is volgens ons dé kans om patronen te doorbreken door bestaande en nieuwe opgaven te integreren en bepaalde patronen in de wijk te doorbreken. Dit in lijn met de Arnhem Oost aanpak waar we generatiepatronen willen doorbreken.

In verschillende sessies hebben de partners met elkaar gesproken over de huidige problematiek in de wijk en over de wensen voor de toekomst. Daarbij is eerste input van bewoners meegenomen, deels doordat sociaal partners input leverden na bewoners te hebben gesproken, maar er heeft bv ook een bewoner aan tafel gezeten tijdens de overleggen.

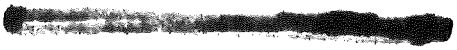
Uit de sessies zijn de volgende vier opgaven voor deze buurt geformuleerd:

- *Verbeteren kwaliteit van de woningen*
  De woningen in Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat zijn kwalitatief slecht gebouwd, vooral door gebrek aan goede bouwmaterialen in die tijd. De woningen zijn energetisch ondermaats. De verduurzaming en renovatie van deze woningen is kostbaar en suboptimaal. Daarbij zorgt de bodemsamenstelling voor risico's op verzakking. .
- *Verbeteren veiligheid*
  In de vissenbuurt is er een patroon van grensoverschrijdend en crimineel gedrag. Er is geen acceptatie van gedragingen en denken dat afwijkt van de dominerende cultuur wat resulteert in intimiderend en pestgedrag. Dit maakt dat de huidige woonsituatie voor veel (nieuwe) bewoners onveilig is.
- *Verminderen concentratie sociale problematiek*
  Er is sprake van veel zorgdossiers in de wijk, bestaande met name uit psychische problemen, opvoed ondersteuning en armoede(generatie problematiek). In veel gevallen betreffen het meervoudige vragen/problematieken. Daarnaast is de cultuur van de wijk een neerwaartse cultuur. Ondanks de hulp is er geen verbetering en geen stimulans om het beter te doen en men trekt elkaar naar beneden. Het gaat hier om de huishoudens en niet het collectief van de gemeenschap van de buurt.
- *Verbeteren kwaliteit direct woonomgeving*
  Zowel de privétuinen als het openbaar gebied zijn sleets en versteend. Er is sprake van veel dumpingen van grof vuil in het openbaar gebied en bewoners klagen over te hard rijden (in de nacht) in de straten door ontbreken drempels en andere remmende maatregelen. De lange woonblokken geven een versteend karakter, er zijn nauwelijks bomen aanwezig. De straten zijn smal, en door eenrichtingsverkeer zijn er veel verkeersbewegingen. Daarnaast mist de jeugd speel- en ontmoetingsplekken in de directe omgeving die aansluiten bij hun behoefte.

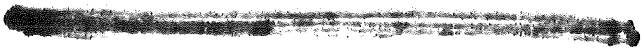
In een gesprek met een focusgroep van bewoners uit de vissenbuurt kwam dezelfde thematiek naar voren als de bovenstaande opgaven. Het betreffen opgaven die niet los van elkaar gezien kunnen worden en waar de sociaal partners elkaar hard nodig hebben op deze aan te pakken. Deze wijk raakt dan ook alle ontwikkellijnen van de Arnhem-Oost-aanpak.

Dit is ook mede de reden waarom de vissenbuurt eerder is opgenomen in de uitvoeringsagenda van de Arnhem-Oost-aanpak. Het staat als volgt geformuleerd:









MEMO

GEMEENTE Arnhem

Voor de Vissenbuurt is gestart met een gezamenlijke aanpak van bewoners, Volkshuisvesting, corporaties en gemeente om de leefbaarheid van deze buurt te verbeteren.

Bestuurlijk draagvlak Volkshuisvesting voor sloop en nieuwbouw

Er zijn voor de Vissenbuurt drie vastgoedscenario`s besproken, namelijk: 1) verduurzaming, 2) renovatie en herindeling en 3) sloop/nieuwbouw. De voor- en nadelen van de verschillende vastgoed strategieën zijn tegen elkaar afgewogen.

Woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem heeft op 10 januari 2023 de voorkeur uitgesproken om het woningbezit in de Vissenbuurt te slopen en een nieuwe gebiedsontwikkeling mogelijk te maken met nieuwe sociale huurwoningen. Het zou gaan om de grootste investering (circ[redacted] miljoen) in een buurt voor Volkshuisvesting Arnhem sinds Malburgen ontwikkelplan 1.0. Op 30 januari is de verwachting dat de raad van commissarissen van VhV deze voorkeur bekrachtigd. In april 2023 is voorzien dat VhV een definitief besluit neemt.

Toelichting voornemen sloop nieuwbouw

Onderstaand geven we de onderbouwing van het voornemen tot sloop/nieuwbouw.

- *Technische staat van de woningen is slecht en energetisch beperkt;*

Over het algemeen is de technische kwaliteit matig. Zo is bv de dakbedekking aan vervanging toe, hebben kozijnen het einde van de levensduur bereikt, is er sprake van koudebruggen bij galerij- en balkonvloeren, zijn er veel vocht- en schimmelproblemen en is de conditie van metselwerk / voegwerk slecht. Dit zien we veelal bij woningen vanuit deze direct naoorlogse bouwperiode.

- *Er is sprake van een hoge investering om te verduurzamen;*

De gemiddelde EP2 score is 256 (label D). Er zijn woningen met label C tot label F. Naast aanbrengen van isolatieglas in 2007 zijn er tot op heden geen verdere isolerende maatregelen toegepast. Energetisch zijn deze woningen te verduurzamen, maar dit heeft een prijs.

Om de woningen kwalitatief voor een lange periode te verhuren en te verduurzamen is de investering fors. De geraamde investering in deze woningen loopt op tot boven de[redacted] per woning. Hierbij zijn nog geen risico's van verzakking en rioleringsproblemen meegenomen in het bedrag. Dit bedrag zal daarmee oplopen. De aanpak zorgt voor een voldoende geïsoleerde woning die kan worden aangesloten op een alternatieve warmtebron. Toch blijft het na verduurzaming dezelfde woning met de gebrekkige kwaliteit van casco en fundering en benoemde vastgoedrisico's richting de toekomst. Dit zorgt voor hogere onderhoudskosten dan gemiddeld in het woningbezit van Volkshuisvesting in de toekomst.

- *Toekomstig risico op bodemverzakking door ondergrond;*

De verandering van het klimaat zorgen voor risico's op verzakkingen. In Malburgen is dit risico aanwezig door de samenstelling van de grond. Bij de huidige nieuwbouw wordt hier rekening mee gehouden, maar juist bij de bestaande bouw ziet Volkshuisvesting de risico's toenemen. Het funderen van een bestaande woning is kostbaar, maar in de toekomst zal dit in toenemende mate moeten gebeuren.

- *Risico woningtype wijk beperken;*

Bovenstaande elementen spelen niet alleen in de Vissenbuurt, maar bij[redacted] grondgebonden eengezinswoningen in de wijk Malburgen uit de wederopbouw periode. Een deel van deze woningen







zijn al stapsgewijs verduurzaamd in de afgelopen 15 jaar. Juist voor de [redacted] woningen die Volkshuisvesting de komende jaren wil gaan aanpakken maken dat zij op wijkniveau een afweging waar men de voorraad wil verversen door nieuwbouw en waar woningen verduurzaamt zullen worden. Men wil met deze differentiatie in aanpak het risico op dit woonproduct uit deze bouwperiode beperken in de voorraad.

- *Meer woningen kunnen realiseren (verdichting);*

De woningen in de Vissenbuurt zijn volledig in eigendom van VhV waardoor er maximaal gelegenheid is om te kunnen sturen. In overige buurten in Malburgen is er veel sprake van gespikkeld bezit (mix koop en huur), waardoor kansen voor nieuwbouw beperkt zijn in de wijk (zie kaart bijlage 1). Door sloop/nieuwbouw is er een mogelijkheid om te verdichten en kunnen we een bijdrage leveren aan de woonopgave in Arnhem. De huidige bewoners kunnen in principe terug keren, daarbij kunnen we meer woningen voor verschillende doelgroepen realiseren. Zo is er de mogelijkheid om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen voor huidige (hulpbehoevende) bewoners en kwalitatieve woningen toe te voegen voor de middenhuur.

- *Differentiatie doelgroep (o.a. naar inkomen);*

In de huidige opbouw naar leeftijd in het cluster valt het op dat de kern van bewoners die langer dan 25 jaar in de wijk wonen relatief klein is met 29 huishoudens. Sinds 2015 zijn er 52 toewijzingen geweest waarvan 35 aan alleenstaanden (70%). Maar 8 huishoudens waren meerpersoons-huishoudens. De bewoners behoren tot onze sociale doelgroep met recht op huurtoeslag. [redacted]

Differentiatie van producten voor ouderen, gezinnen en alleenstaanden is op deze locatie wenselijk. Nieuwbouw is de uitgelezen kans om te bouwen voor de buurt en voor de verschillende doelgroepen. Doorstroming kunnen we hiermee op gang krijgen. Daarmee liggen er kansen op een mindere concentratie van problematiek door het toevoegen van meer sociaal krachtige en zelfredzame bewoners.

- *Open en groene stedenbouwkundige opzet leidt tot meer sociale cohesie.*

Doordat er met sloop gekozen kan worden voor een andere stedenbouwkundige opzet kunnen we bv inzetten op meer gezamenlijk openbaar gebied. Dit ontlast de bewoners deels van onderhoud en gaan we het sleets tevens meer tegen. Hierdoor kunnen we ook meer inzetten op versterking van de sociale cohesie door het ontmoeten, spelen en groen letterlijk meer ruimte te geven. Tevens zien we kansen om het aangezicht van de straten meer uitnodigend te maken en de verkeersdrukte te beperken.



MEMO

GEMEENTE Arnhem

Vervolgstap: huisbezoeken

Het voorstel is om in februari 2023 (communicatie richting bewoners begin februari) te starten met huisbezoeken bij bewoners. Dit geeft voor zowel Volkshuisvesting als gemeente belangrijke informatie. Het voorstel is om de huisbezoeken met de volgende uitgangspunten in te gaan:

1. *Transparant over voorgenomen besluit*

Er is nog geen definitief besluit genomen over de vastgoedstrategie, maar we kiezen er wel voor om open en eerlijk te communiceren met de bewoners. Vooral omdat in deze buurt het vertrouwen in de overheid al zeer laag is. De impact voor bewoners is groot en wij verwachten ongeacht de vastgoedstrategie dat dit commotie veroorzaakt. Transparantie in deze fase doet recht aan de velen buurtgesprekken die al zijn geweest in het verleden, de input van professionals, de vraag om actie en de wens van inwoners om betrokken te worden en mee te mogen participeren over hun eigen toekomst (al dan niet in deze buurt). We toetsen dus het draagvlak over het voorgenomen besluit voor sloop/nieuwbouw. In geval van sloop/nieuwbouw is er formeel geen inspraak of instemming nodig van inwoners. We kiezen juist hiervoor omdat de opgaven groter zijn dan alleen de vastgoedstrategie. En er dus ook voor het collectief afwegingen gemaakt moeten worden.

2. *Ophalen of ons beeld van de 4 opgaven, de mogelijke interventies en het toekomstbeeld overeenkomt met die van bewoners*

In klein verband zijn de opgaven positief getoetst. Met de huisbezoek toetsen we breed hoe de eerder beschreven problematiek breder wordt herkend onder de inwoners.

3. *Van individuele wensen naar het collectief*

We steken de gesprekken in vanuit het individu, om te achterhalen wat de bewonerswensen zijn voor de toekomst en wat voor hen een prettige leefomgeving inhoudt. Individuele bezoeken geven de meeste kans op een open en eerlijk gesprek. De ervaring leert dat dit het meeste oplevert in de Vissenbuurt, zonder de druk van het collectief. De huisbezoeken geven tevens een inschatting van haalbaarheid van verdichting, het % terugkeerders, vergoedingen voor zav-jes, wisselwoningen, herhuisvesting, nieuwbouwplan (woningtype), stedenbouwkundige opzet, etc. Een niet te onderschatten terugkoppeling van de huisbezoeken zijn ook de kwaliteiten volgens de inwoners van de Vissenbuurt. Kwaliteiten die bij een gebiedsontwikkeling behouden moeten worden.

Daarnaast komt er uit de huisbezoeken input voor tussentijdsplan. In geval van sloop/nieuwbouw slopen we de komende 3 jaar nog niet, Waar kunnen we al wel aan werken tijdens de overbruggingsperiode? Vooral op het sociale vlak. We komen in gesprek en dat is aanleiding om leefbaarheidsvraagstukken breed op te pakken.

Het college wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de huisbezoeken.

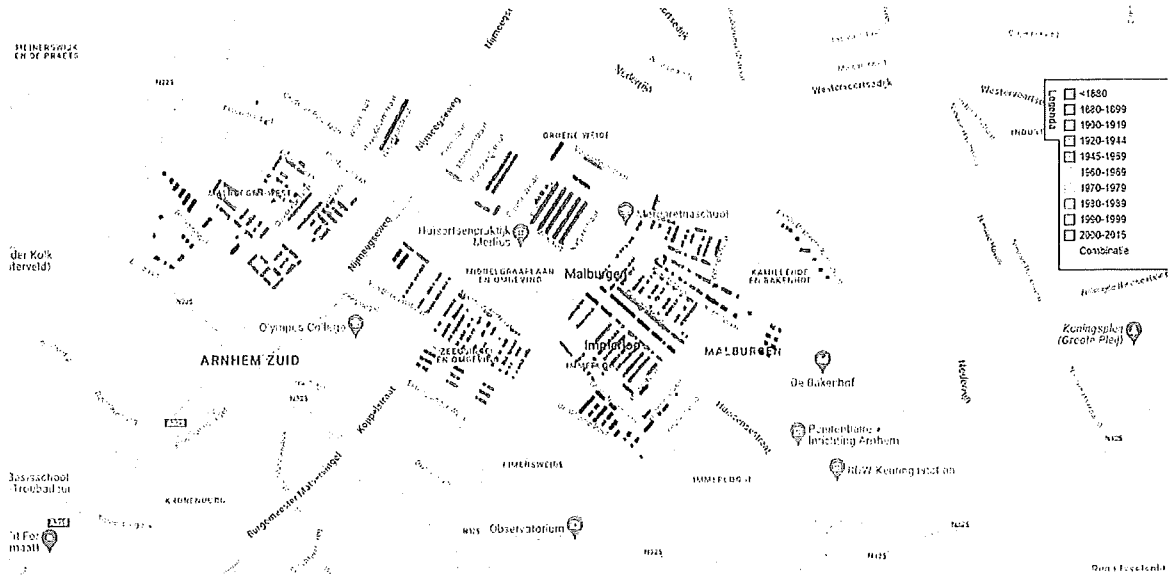
Vervolgstap: samenwerking VHV

In de komende periode t/m april 2023 zullen we de samenwerking richting een gebiedsontwikkeling verder vorm geven. Dit zit enerzijds in de zorg voor de huidige bewoner. Hoe vertalen we de wensen van de bewoner, opgehaald uit de huisbezoeken, naar randvoorwaarden en uitgangspunten in het plan. Anderzijds zijn afspraken te maken met VhV en meerdere partijen over de randvoorwaarden en uitgangspunten in de gebiedsontwikkeling en de opgaven die hierin centraal staan. Hiervoor is bij Vhv als bij gemeente Arnhem de komende tijd capaciteit voor nodig.

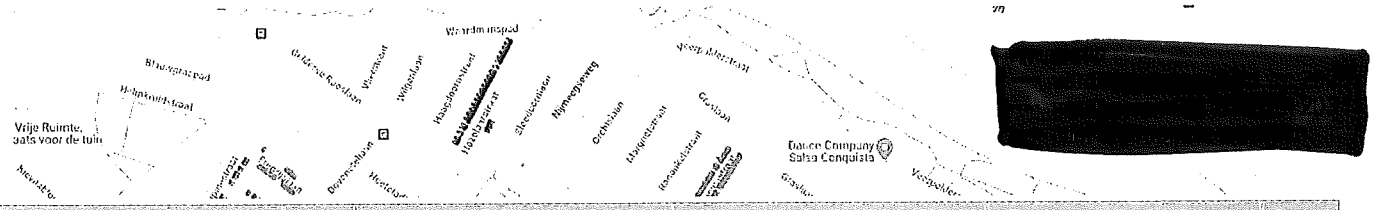
Bijlage 1 kaarten Malburgen

MEMO

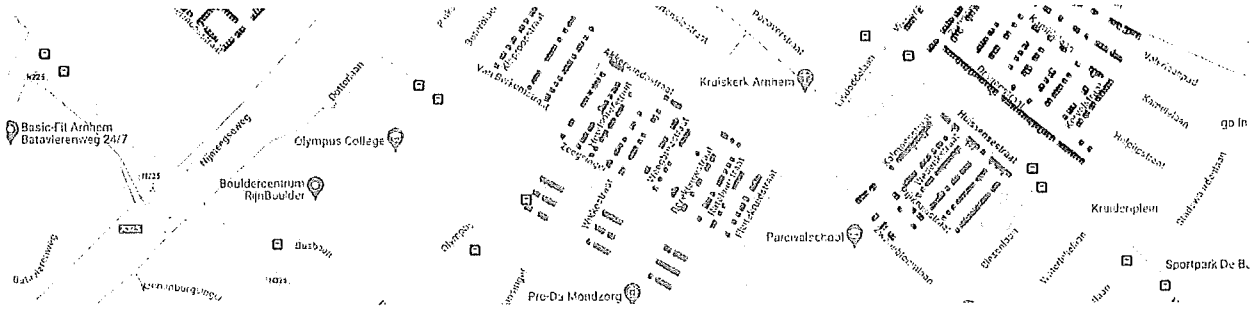
GEMEENTE Arnhem

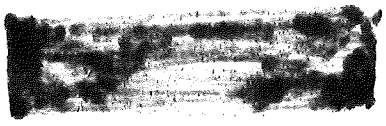


Naam	<1680	1680-1699	1900-1919	1920-1944	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2015	Totaal
Arnhem - MALBURGEN OOST-N				11	586	105				151	853
Arnhem - MALBURGEN OOST-Z				1	432	125	76			100	734
Arnhem - Malburgen West				1	330					76	407
Totaal	0	0	0	13	1348	230	76	0	0	327	1994



Naam	0 tot 5	5 tot 10	10 tot 15	15 tot 20	20 tot 25	25 tot 30	30 tot 35	35 tot 40	40 tot 45	45 tot 50	50 tot 55	55 tot 60	60 tot 65	65 tot 70	70 tot 75	75 tot 80	80 tot 85	85 tot 90	90 tot 95	95 tot 100	100 tot 105	105 tot 110	110 tot 115	115 tot 120	Totaal
Arnhem - MALBURGEN OOST-N	196		75																						293
Arnhem - MALBURGEN OOST-Z			330																						414
Arnhem - Malburgen West			55																						55
Totaal	196		460																						762





Geheimhouding

GEMEENTE Arnhem

MEMO

Datum : 23 februari 202~~1~~ = 2023

Aan : Burgemeester Marcouch, Wethouder Smeulders, Wethouder Bouwkamp, Wethouder Lauriks

Van : (Arnhem Oost)

Betreft : Bestuurlijk opdracht Vissenbuurt Malburgen

Doel memo

Middels deze memo informeren wij de betrokken wethouders over de opgaven in de Vissenbuurt. Tevens leggen wij een drietal scenario's voor om de bestuurlijke opdracht voor het gebied helder te krijgen en daarmee intern duidelijkheid te creëren om zo het lopende proces glad te trekken.

Besluitvorming

Wij vragen de bestuurders om een keuze te maken in de volgende scenario's voor de Vissenbuurt:

1. Gemeente Arnhem heeft zeer beperkte betrokkenheid;
2. Gemeente Arnhem is via de reguliere beleidslijnen aangehaakt;
3. Gemeente Arnhem voert (samen met Volkshuisvesting) procesregie.

Aanleiding

In de laatste 15 jaar zijn er in de wijk Malburgen veel woningen (her)ontwikkeld door Volkshuisvesting (VhV). Door het ontwikkelplan Malburgen zijn vooral aan de randen van de wijk woningen gesloopt en toegevoegd. Met de buurten als stadseiland, Eimerseiland, Whemerdreef en de nieuwbouw in Malburgen West en aan de dijk is er veel kwaliteit toegevoegd en zijn er qua inkomen meer sterke schouders in de wijk gekomen. In het ontwikkelplan 1.0 is toentertijd de kern van de wijk bewust niet meegenomen.

Vissenbuurt
De Vissenbuurt ligt midden in Malburgen Oost Noord. Onder de Vissenbuurt verstaan we de volgende straten: Forelstraat, Goudwindestraat en Grondelstraat. Het telt 196 grondgebonden eengezinswoningen uit de bouwperiode 1945 – 1955 die allen in corporatie bezit zijn van Volkshuisvesting. De Vissenbuurt betreft een buurt waar al lang zorgen over zijn, zowel binnen de gemeente als bij Volkshuisvesting en andere sociale partners. Veel verschillende maatschappelijke vraagstukken komen samen in deze buurt, zie bijlage 1. In de aflopen 15 jaar van het ontwikkelplan Malburgen is er minimaal geïnvesteerd in de Vissenbuurt. De woningen zijn van dermate slechte kwaliteit dat er iets moet gebeuren en ook de sociale problematiek vraagt dringend om actie, vooral voor de nieuwe generatie die in deze wijk opgroeit. Er zijn de afgelopen jaren al veel gesprekken gevoerd met bewoners over problematiek in de buurt, echter bleef actie veelal uit. Terwijl ze wel investeringen op andere plekken in de wijk terugzien. Tijdens diverse gesprekken hameren inwoners dan ook op actie. De druk voor Volkshuisvesting om te acteren is dan ook groot.

GEMEENTE Arnhem

MEMO

Vastgoedstrategie Volkshuisvesting

Er zijn voor de Vissenbuurt drie vastgoedscenario`s mogelijk, namelijk: 1) verduurzaming, 2) renovatie en herindeling en 3) sloop/nieuwbouw. De voor- en nadelen van de verschillende vastgoed strategieën zijn tegen elkaar afgewogen.

Woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem heeft op 10 januari 2023 de voorkeur uitgesproken om het woningbezit in de Vissenbuurt te slopen en een nieuwe gebiedsontwikkeling mogelijk te maken met nieuwe sociale huurwoningen. Het zou gaan om de grootste investering (circa [redacted] miljoen) in een buurt voor Volkshuisvesting Arnhem sinds Malburgen ontwikkelplan 1.0. Op 30 januari heeft de raad van commissarissen van VhV deze voorkeur bekrachtigd.

Volkshuisvesting is de afgelopen maanden langs veel verschillende 'interne tafels' gegaan om het draagvlak vanuit gemeente Arnhem te toetsen en de rol van de gemeente te verduidelijken. Er zijn al een aantal acties uitgezet/opgepakt, zie bijlage 2.

Scenario uitwerking

Op basis van de opgaven (zie bijlage 1) dient de gemeente Arnhem een keuze te maken welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd voor de Vissenbuurt. De drie mogelijke scenario's worden onderstaand nader uitgewerkt.

1) Scenario 1. Gemeente Arnhem heeft zeer beperkte betrokkenheid
Uitleg: in dit scenario zien we de opgave in de Vissenbuurt puur als een fysieke opgave. Volkshuisvesting is aan zet om te komen tot een vastgoedstrategie en geeft daar uitvoering aan (incl. communicatie). Er is sprake van een zeer beperkte samenwerking. We volgen het regulier intern ingerichte proces. VhV dienen hun planvorming in bij de gemeente, waarna besluitvorming plaatsvindt aan de zijde van de gemeente op het gebied van eventuele bestemmingsplanwijziging en vergunningen. Afdeling 'wonen' adviseert in deze. De link voor aanpassing van het openbaar gebied zal t.z.t. worden gezocht.

Eigenaarschap ligt bij: Volkshuisvesting, afdeling wonen en openbare ruimte
Randvoorwaarden: geen, bestaand ingericht proces

2) Scenario 2. Gemeente Arnhem is via de reguliere beleidslijnen aangehaakt
Uitleg: in geval van dit scenario blijft de fysieke opgave een verantwoordelijkheid van Volkshuisvesting. Zij doorlopen daarmee het proces van scenario 1. Daarnaast onderkennen we de sociale problematiek. Deze zal nogmaals onder de aandacht worden gebracht (voor zover al niet bekend) bij de betreffende beleidsafdelingen. Het is aan o.a. de afdelingen veiligheid, zorg/welzijn en openbare ruimte om zelf de separate opgaven op te pakken met partners in de wijk. Deze doorlopen daarmee hun eigen proces, tijdslijn en besluitvormingsproces.

Eigenaarschap ligt bij: afdelingen wonen, veiligheid, zorg/welzijn en openbare ruimte
Randvoorwaarden: verschillende beleidsterreinen zullen zelf eventuele aanpakken dienen te formuleren en deze met eigen bestuurder(s) bespreken. Daaruit volgen randvoorwaarden voor eventueel vervolg.



GEMEENTE Arnhem

MEMO

3) Scenario 3. Gemeente Arnhem voert (samen met Volkshuisvesting) procesregie

Uitleg: in dit scenario worden de fysieke en sociale opgaven met elkaar verbonden. Er vormt zich een bestuurlijke stuurgroep waar ook de directeur volkshuisvesting in plaatsneemt en een interdisciplinair gebiedsgericht team (SWT, TLO, VHV, W&I, Veiligheid, etc.) dat met elkaar werkt aan de leefbaarheid van de wijk.

Nog steeds staan de beleidsterreinen veiligheid, zorg/welzijn i.c.m. SWT en openbare ruimte in dit scenario zelf aan de lat om de opgaven te concretiseren (als opgavenregisseurs), echter vindt dit wel in samenhang plaats. De procesregisseur zorgt voor heldere afspraken over de regie op de interne uitvoering en draagt i.s.m. VhV zorg dat zaken in juiste volgorde plaatsvinden. Daarnaast kan de procesregisseur (periodiek) helpen bij het multidisciplinair overleg, in het bijzonder in situaties waar opgaven stagneren of de samenwerking vastloopt. Daarnaast zorgt deze ervoor dat bestuurlijk besluitvormingsproces op een juiste wijze en tijdig plaatsvindt.

Eigenaarschap inhoud ligt bij: afdelingen wonen, veiligheid, zorg/welzijn en openbare ruimte.
Eigenaarschap proces ligt bij: Arnhem Oost i.c.m. Volkshuisvesting
Randvoorwaarden:

- een kartrekker per opgave: wonen, veiligheid, zorg/welzijn en openbare ruimte (verwachting circa 5 uur per week).
- om procesregierol te vervullen verwachten we inzet van circa 4 uur per week.
- ingericht bestuurlijk overleg voor snelle besluitvorming en draagvlak.

GEMEENTE Arnhem

MEMO

Bijlage 1. Opgaven Vissenbuurt

Start traject

N.a.v. het Leefbaarheidsproject Vissenbuurt 2016 – 2021 zijn partners een integrale aanpak met diverse deelprojecten zoals participatie, openbare ruimte, overlast, wijkactiviteiten, etc. gestart. De aanpak bleek echter onvoldoende effectief. De oorzaak hiervan is o.a. te weinig eigenaarschap bij de trekkers van deelactiviteiten en procesregie dat ophield.

Begin 2022 is er opnieuw een traject geïnitieerd door TLO en VhV waarin de verschillende partners (VhV, TLO, veiligheid, wonen, Arnhem oost, sociaal wijkteam, 'achter de voordeur' en jongerenwerk) in de wijk met elkaar gesproken hebben over de huidige problematiek in de wijk en over de wensen voor de toekomst. Daarin zijn zoveel mogelijk inzichten vanuit eerdere opgestarte trajecten in de buurt meegenomen (wat moet er anders om effectiever te zijn dan de vorige aanpak?). Daarbij is tevens eerste input van bewoners, opgehaald door sociaal partners, meegenomen.

Ook is in de uitvoeringsagenda van de Arnhem-Oost-aanpak (vastgesteld in maart 2022) de Vissenbuurt benoemd als lange termijn actie, namelijk: voor de Vissenbuurt is gestart met een gezamenlijke aanpak van bewoners, Volkshuisvesting, corporaties en gemeente om de leefbaarheid van deze buurt te verbeteren.

Opgaven Vissenbuurt

Onderstaand een samenvatting van de vier opgaven die door de sociale partners voor de Vissenbuurt zijn geformuleerd:

- *Verbeteren kwaliteit van de woningen*
  Problematiek: de woningen in Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat zijn kwalitatief slecht gebouwd, vooral door gebrek aan goede bouwmaterialen in die tijd. De woningen zijn energetisch ondermaats. De verduurzaming en renovatie van deze woningen is kostbaar en suboptimaal. Daarbij zorgt de bodemsamenstelling voor risico's op verzakking. [redacted]

  Wens voor de toekomst: goed geïsoleerde woningen zonder gebreken waarin bewoners fijn wonen. De bewoners kunnen zonder moeite hun energierekening betalen. Ze merken dat het leven in een sociale buurt fijn is. De beeldvorming van de vissenbuurt is positief veranderd, er heerst een gevoel van trots. Na de realisatie van de vastgoedstrategie zijn er extra wooneenheden. Hierdoor hebben meer Arnhemmers hun woonwens bereikt.

- *Verbeteren veiligheid*
  Problematiek: in de vissenbuurt is er een patroon van grensoverschrijdend en crimineel gedrag. Er is geen acceptatie van gedragingen en denken dat afwijkt van de dominerende cultuur wat resulteert in intimiderend en pestgedrag. Dit maakt dat de huidige woonsituatie voor veel (nieuwe) bewoners onveilig is. Het gros van de gemeenschap heeft geen vertrouwen in instituties zoals de overheid.



GEMEENTE Arnhem

MEMO

Wens voor de toekomst: vrijkomende woningen in de vissenbuurt worden geaccepteerd door woningzoekenden die een meer diverse afspiegeling vormen van de Arnhemse samenleving. Inwoners van de Vissenbuurt voelen zich vrij mistanden, overtredingen en criminaliteit te melden bij instanties. Bewoners begroeten elkaar onderling en ervaren meer sociale veiligheid. Inwoners ervaren de wijk als prettig om in te wonen en spreken elkaar aan op elkaars gedrag. Kinderen groeien fijn op, binnenhuis en in een omgeving waarbij er zorg is voor een ander (voorbeeldgedrag). Inwoners ervaren geen intimiderend of pestgedrag.

- *Verminderen concentratie sociale problematiek*
  Problematiek: er is sprake van veel zorgdossiers in de wijk, bestaande met name uit psychische problemen, opvoed ondersteuning en armoede(generatie problematiek). [redacted] In veel gevallen betreffen het meervoudige vragen/problematieken. Daarnaast is de cultuur van de wijk een neerwaartse cultuur. Ondanks de hulp is er geen verbetering en geen stimulans om het beter te doen en men trekt elkaar naar beneden. Het gaat hier om de huishoudens en niet het collectief van de gemeenschap van de buurt.

  Wens voor de toekomst: we zien meer bewoners die mee doen aan het maatschappelijk leven zoals werk, activiteiten in de wijk, sport (hogere participatiegraad). En dat deze participatie zichtbaar is in de 3 straten. Er is een mindere concentratie van problematiek. Inwoners weten waar ze terecht kunnen met (sociale) vraagstukken, staan open voor hulp en hebben het gevoel dat ze gehoord en geholpen worden. In de wijk zien we een diversiteit aan inwoners en achtergronden die elkaar helpen waar mogelijk.

- *Verbeteren kwaliteit direct woonomgeving*
  Problematiek: zowel de privétuinen als het openbaar gebied zijn sleets en versteend. Er is sprake van veel dumpingen van grof vuil in het openbaar gebied en bewoners klagen over te hard rijden (in de nacht) in de straten door ontbreken drempels en andere remmende maatregelen. De lange woonblokken geven een versteend karakter, er zijn nauwelijks bomen aanwezig. De straten zijn smal, en door eenrichtingsverkeer zijn er veel verkeersbewegingen. Daarnaast mist de
  jeugd speel- en ontmoetingsplekken in de directe omgeving die aansluiten bij hun behoefte.

  Wens voor de toekomst: het aangezicht van de Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat is uitnodigend geworden. De gordijnen van woningen zijn open en voortuinen zijn beter onderhouden. Er is meer gemeenschappelijk groen en er zijn ontmoetingsaanleidingen in de straten. Op straat spelen kinderen, is er minder verkeersdrukte en (grof)vuil wordt weggebracht of opgehaald. In de zomer voelt de straat koeler aan en is minder heet. Er zijn ontmoetingsplekken voor jongeren in de buurt.

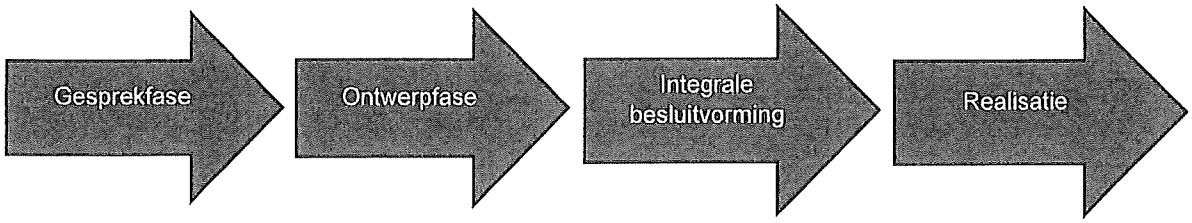


GEMEENTE Arnhem

MEMO

Bijlage 2. Doorlopen proces Vissenbuurt tot nu toe

Idee voor de te doorlopen fasen (in geval van scenario 3):



Om tegemoet te komen aan de roep van de inwoners en sociale partners zijn tot nu toe onderstaande stappen met een doorlopen.

GESPREKSFASE – Beeldvormend

In deze fase verkennen we:

- gezamenlijk met alle sociale partners de wijkopgaven en kijken we vooruit naar welk potentieel we zien voor de toekomst;
- mogelijke samenwerkingsverbanden tussen VhV, gemeente en sociale partners;
- de beelden op de opgaven vanuit de zogeheten focusgroep (afvaardiging bewoners) uit de Vissenbuurt.
- de communicatie adviezen vanuit de sociale partners en hun rol bij de collectieve buurtbijeenkomst.
- de adviezen van de 'buurtburgermeersters' voor de collectieve buurtbijeenkomst (actie VhV).
- of de beelden over de wijkopgaven aansluiten bij bewoners beleving middels een collectieve buurtbijeenkomst;
- draagvlak bij de raad voor een gezamenlijk (gemeente met partners) aanpak Vissenbuurt, middels bv ronde tafel gesprekken/thema tafel.

➔ Hierna volgt bestuurlijk GO / NO-GO moment.

Resultaat fase: gedragen wensbeeld voor de Vissenbuurt door inwoners, professionals en bestuurders/politiek.

ONTWERFASE - Oordeelvormend

In deze fase:

- voeren we 1 op 1 gesprekken over toekomstige individuele woonbehoeften met alle bewoners van de Vissenbuurt;
- maken we de benodigde interventie(s) op het gebied van de opgave 'wonen' concreet;
- maken we de benodigde interventie(s) op het gebied van de opgave 'veiligheid' concreet;
- maken we de benodigde interventie(s) op het gebied van de opgave 'welzijn' concreet;

- maken we de benodigde interventie(s) op het gebied van de opgave 'openbare ruimte' concreet;
- vindt er, waar nodig, klankbord plaats met de buurt.

Resultaat fase: vertaling wensbeeld voor de Vissenbuurt naar concrete interventies.

INTEGRALE BESLUITVORMING– Besluitvormend

In deze fase:

- zullen de deelinterventies als geheel plan worden voorgelegd aan de bestuurders.

REALISATIE – Uitvoerend

In deze fase:

- komen de interventies tot uiting.

Opdrachtomschrijving

GEHEIMHOUDING

GEMEENTE Arnhem

Aanvraagformulier Projectmanager

Project- en Interimmanagement

Dit formulier wordt door één van de afdelingshoofden van het PIM verstuurd naar de opdrachtgever ter voorbereiding op het gesprek over de opdracht. De opdrachtgever vult dit formulier in, voor zover mogelijk, waarna tijdens het gesprek een verdere aanvulling/verdieping kan plaatsvinden.

Opdrachtnaam: Malburgen Vissenbuurt (initiatief VHV)	
Naam opdrachtgever:	**Cluster / afdeling: gebiedsrealisatie en vastgoed**

1.) Aanleiding (context) van de opdracht

De Vissenbuurt ligt midden in Malburgen Oost Noord. Onder de Vissenbuurt verstaan we de volgende straten: Forelstraat, Goudwindestraat en Grondelstraat. Het telt 196 grondgebonden eengezinswoningen uit de bouwperiode 1945 – 1955 die allen in corporatie bezit zijn van Volkshuisvesting.

De Vissenbuurt betreft een buurt waar al lang zorgen over zijn, zowel binnen de gemeente als bij Volkshuisvesting en andere sociale partners. Veel verschillende maatschappelijke vraagstukken komen samen in deze buurt. In de afgelopen 15 jaar van het ontwikkelplan Malburgen is er minimaal geïnvesteerd in de Vissenbuurt. De woningen zijn van dermate slechte kwaliteit dat er iets moet gebeuren en ook de sociale problematiek vraagt dringend om actie, vooral voor de nieuwe generatie die in deze wijk opgroeit. Er zijn de afgelopen jaren al veel gesprekken gevoerd met bewoners door zowel Volkshuisvesting als gemeente over problematiek in de buurt, echter bleef actie veelal uit of liep het proces spaak. Tijdens diverse gesprekken hameren inwoners dan ook op actie. De druk voor Volkshuisvesting om te acteren is nu dan ook groot. De technische staat van de woningen is dermate slecht dat sloop-nieuwbouw voor de hand ligt.

Op 10 mei 2023 ontving onze gemeente een brief van Volkshuisvesting met het verzoek om samen te werken aan de verbetering van de Vissenbuurt. Concreet is ons gevraagd om:
- Een gezamenlijk scenario te ontwikkelen dat antwoord biedt aan de behoefte van bewoners als aan de maatschappelijke opgaves die er liggen;
- Gezamenlijk te kijken hoe we een breder ontwikkelperspectief voor de wijk Malburgen kunnen ontwikkelen. Dit laatste punt is een andere opdracht welke eind dit jaar zal worden uitgezet.

Als gemeente onderschrijven wij de mening van Volkshuisvesting dat de Vissenbuurt in Malburgen toe is aan verbetering. Hiertoe heeft Volkshuisvesting op 4 juli jl. een reactie brief van ons college ontvangen (zie bijlage) en zijn bewoners van de Vissenbuurt 10 juli geïnformeerd over de mogelijkheid dat de woningen op termijn gesloopt gaan worden. Aansluitend is de raad geïnformeerd.

2.) De opgave

De opgaven voor deze subwijk zal bij start van het project nader onderzocht moeten worden maar de verschillende partners (VhV, TLO, veiligheid, wonen, Arnhem oost, sociaal wijkteam, 'achter de voordeur' en jongerenwerk) hebben in 2022 met elkaar gesproken over de huidige problematiek in de wijk en over de wensen voor de toekomst.

Daaruit kwamen grofweg vier opgaven naar voren:

1) Verbeteren kwaliteit van de woningen

Problematiek: de woningen in Forel-, Goudwinde- en Grondelstraat zijn kwalitatief slecht gebouwd, vooral door gebrek aan goede bouwmaterialen in die tijd. De woningen zijn energetisch ondermaats. De verduurzaming en renovatie van deze woningen is kostbaar en suboptimaal. Daarbij zorgt de bodemsamenstelling voor risico's op verzakking. De binnenkant van de woningen is evenals vaak verwaarloost en vervuild.

Waar het gaat over het verbeteren en verduurzaming van woningen heeft Volkshuisvesting hierin als eigenaar een eigenstandige rol.

2) Verbeteren veiligheid

Problematiek: in de Vissenbuurt is er een patroon van grensoverschrijdend en crimineel gedrag. Er heeft bij een aantal huishoudens een dominerende cultuur wat resulteert in intimiderend en pestgedrag. Dit maakt dat de huidige woonsituatie voor veel (nieuwe) bewoners onveilig is. Het gros van de gemeenschap heeft geen vertrouwen in instituties zoals de overheid.

3) Verminderen concentratie sociale problematiek

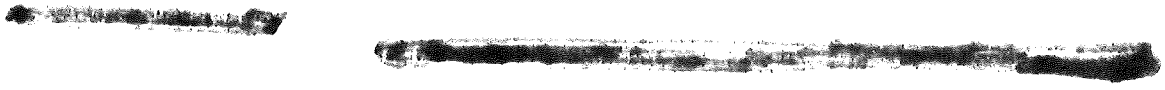
Problematiek: er is sprake van veel zorgdossiers in de wijk, bestaande met name uit psychische problemen, opvoed ondersteuning en armoede(generatie problematiek). [redacted] In veel gevallen betreffen het meervoudige vragen/problematieken. Daarnaast is de cultuur van de wijk een neerwaartse cultuur. Ondanks de hulp is er geen verbetering en geen stimulans om het beter te doen en men trekt elkaar naar beneden. Het gaat hier om de huishoudens en niet het collectief van de gemeenschap van de buurt.

4) Verbeteren kwaliteit direct woonomgeving

Problematiek: zowel de privétuinen als het openbaar gebied zijn sleets en versteend. Er is sprake van veel dumpingen van grof vuil in het openbaar gebied en bewoners klagen over te hard rijden (in de nacht) in de straten door ontbreken drempels en andere remmende maatregelen. De lange woonblokken geven een versteend karakter, er zijn nauwelijks bomen aanwezig. De straten zijn smal, en door eenrichtingsverkeer zijn er veel verkeersbewegingen. Daarnaast mist de jeugd speel- en ontmoetingsplekken in de directe omgeving die aansluiten bij hun behoefte.

Herstructurering van de Vissenbuurt, in welke vorm dan ook, biedt naast het verbeteren van het wooncomfort, energetische kwaliteit, klimaatadaptatie en een veilige en leefbare woonomgeving tegelijkertijd nog meer kansen. Het kan bijdragen aan onze kwantitatieve woningbouwopgave en het mogelijk maken sterke schouders toe te voegen in de wijk door toevoeging van een ander woningbouwprogramma. Dit vraagt uiteindelijk om een bestemmingsplan wijziging met als eerste stap het opstellen van een startnotitie waarover de raad zal moeten besluiten.

Het standpunt van bewoners is heel belangrijk in dit proces. Voldoende draagvlak voor welk toekomst scenario dan ook is heel belangrijk. Dit past bij de "Malburgse methode", waarbij we gezamenlijk met VHV, gemeente en bewoners naar de samenhangende ontwikkeling van de Vissenbuurt binnen Malburgen willen kijken.



Wij hebben voorgesteld om samen met Volkshuisvesting en de bewoners een uitgebreid proces te doorlopen waarin de gemeente actief betrokken is en bieden aan om hierop gezamenlijk (externe) expertise in te zetten.

3.) De opdracht

De opdracht betreft de procesbegeleiding vanuit de gemeente door een projectmanager A voor **8 uur** per week en bestaat uit 3 onderdelen:

1.) Procesbegeleiding om te komen tot een startnotitie en deze richting de raad te brengen;
2.) Procesbegeleiding tijdens de vervolguitwerking om te komen tot een (VOSP) en het opstellen van een anterieure overeenkomst met bijbehorende plankosten toets;
3.) Procesbegeleiding om te komen tot een bestemmingsplan/omgevingsplanwijziging;
4.) Procesbegeleiding om te komen dat de sociale partners gezamenlijk hun rol pakken om de sociale problematiek aan te pakken (voor zowel huidige als toekomstige situatie). In deze rol zorg je voor heldere afspraken over de regie op de interne uitvoering en draag je i.s.m. VhV zorg dat zaken integraal aangepakt worden.

Start opdracht 1 september 2023 (duur 2/3 jaar)

Planning onderdeel 1:
In september gaat Woonsupport Plus in opdracht van Volkshuisvesting huis-aan-huis met de individuele bewoners het gesprek aan over hun zorgen, woonwensen voor de toekomst. De uitkomsten hiervan worden eind september met ons gedeeld.
Parallel hieraan dient in augustus/september het gemeentelijk projectteam samengesteld te worden. Ook zal in september het participatieproces en de voorwaarden waaraan het sociaalplan moet voldoen verder uitgewerkt moeten worden.
In september tot begin november zal samen met o.a. stedenbouw en landschap, mobiliteit en wonen hoog over de kaders bepaald moeten worden voor een herontwikkeling van deze plek. Denk hierbij aan het woonprogramma (doelgroep, types en indicatieve aantallen) en maximale bouwhoogtes. Deze zullen moeten aansluiten bij ons beleid rondom onze verstedelijkings- en verduurzamingsopgave en de sociale opgave binnen Arnhem-Oost.
Bovengenoemde zal moeten landen in een startnotitie aan de raad. Planning is deze in december/januari 2024 richting de raad te brengen.

Planning onderdeel 2:
Vanaf het voorjaar 2024 zal het ontwerpproces starten in samen spraak met de bewoners

Planning onderdeel 3:
N.t.b.

Planning onderdeel 4:
Separaat aan de vorige planningsonderdelen zal de aanpak van de sociale problematiek geborgd dienen te worden.

Tevens vragen wij hiermee een Projectsecretaris voor **3 uur** in de week die ondersteuning biedt aan de projectmanager waaronder, agendaplanning, verslaglegging, helpen met organiseren van bijeenkomsten, organisatie rondom communicatiemiddelen en aanverwante zaken.

4.) Complexiteit opdracht

Complexiteit	1	2	3	score
Inhoudelijke complexiteit van de opdracht	Niet complex Resultaat vooraf duidelijk en uitvoerbaar	Redelijk groot Duidelijke opdracht maar herformuleren van resultaat of aanscherping opdracht kan nodig zijn.	Groot - zeer groot Opdracht (nog) niet helder uitgekristalliseerd. Herdefiniëren opdracht is onderdeel van heet resultaat. Goed procesontwerp is dominant en bepalend voor het verloop.	2
Krachtenveld	Klein; eenduidig en overzichtelijk Weinig externe belangen en krachten vooral binnen gemeente Weinig tegengestelde belangen	Beperkt; eenduidig en redelijk overzichtelijk Interne project-omgeving dominant; wel ook sprake van externe belangen en krachten Aanzienlijke tegengestelde belangen, vooral intern.	Groot tot zeer groot; onoverzichtelijk en veelkoppig. Externe projectomgeving dominant aanwezig en van grote invloed op projectresultaat Relatief grote afhankelijkheid van externe factoren	3
Voorspelbaarheid eindresultaat	Hoge mate van voorspelbaarheid	Redelijke mate van voorspelbaarheid	Hoge mate van onvoorspelbaarheid	2
Risico voor gemeente	Laag	Aanzienlijk	Hoog	3
Gevoeligheid politiek	Laag tot beperkt	Redelijk	Hoog tot zeer hoge druk	3

6. Competenties senior projectmanager

Competenties	1	2	3	score
Klantgerichtheid	Legt scenario's voor aan opdrachtgever.	Schetst scenario's en voorziet dat van operationeel, tactisch advies.	Plaatst opdracht in grotere context en geeft advies op strategisch niveau; Is gelijkwaardige sparring-partner voor de opdrachtgever.	2/3
Overtuigingskracht	Overtuigt op basis van goede voorbereiding en argumenten.	Overtuigt op basis van argumenten en persoonlijke stevigheid; kan schakelen in verschillende stijlen.	Put uit grote ervaring en heeft automatisch gezag; Sluit goed aan bij toehoorders en kan zeer goed schakelen tussen verschillende stijlen.	3
Groepsgericht leiderschap	Kan het team enthousiasmeren; wordt als voorzitter geaccepteerd.	Kan schakelen in leiderschapsstijlen; kan delegeren; kan reflecteren en is in staat feedback te geven.	Als vermeld onder 2, maar op een vanzelfsprekende en vloeiende wijze schakelen in stijlen. Lost (potentiële) conflicten constructief op; kan ter plekke ingrijpen en/of controle loslaten (situationeel).	2
Omgevings-bewustzijn	Ziet de verschillende	Onderkent het krachtenveld, ook buiten de opdracht;	Is goed in staat het krachtenveld te analyseren;	3

	belangen binnen de opdracht	kan er binnen de opdracht op inspelen	kan daadwerkelijk ingrijpen in krachtenveld en zaken proactief naar zijn/haar hand zetten.	
Visie	Heeft een mening over inhoudelijke thema's	Heeft een mening over inhoudelijke thema's en op de eigen aanpak.	Kan consistent anticiperen (koersvast) en reageren op nieuwe ontwikkelingen. Heeft een visie op strategisch niveau en denkt opdracht overstijgend.	2/3

6.1 Type projectmanager A

Iemand die:

- de weg kent binnen de gemeente vanwege de integraliteit van het project;
- omgevingsbewust is en politieke sensitiviteit heeft
- partijen in- en extern op strategisch en tactisch niveau weet te verbinden;
- inlevingsvermogen heeft, signalen opvangt, daarop weet te acteren;
- ervaring in herstructurering van wijken;
- die alle kikkers in de kruiwagen weet te houden;
- het gemeenschappelijk belang en ambities voor ogen weet te houden;
- strak stuurt op het proces, taken en rollen en de te behalen projectresultaten.