



De kern van 2018 0017 123
Pagina 1

Wijkplatform Malburgen West
MFC De Spil
Lupinestraat 12
6841 GD ARNHEM

VERZONDEN 23 MAART 2016

Datum :
Uw kenmerk : Ontwikkeling Malburgen
West/ 'Het Nieuwe A'
Ons kenmerk : 2016.0.017.135/adb
Projectcode : PR00000142
Zaaknummer : 2016-01-00168
Contactpersoon : Marieke Piekema
Telefoonnummer : 026-3773121

Onderwerp : Ontwikkeling Malburgen West / 'Het Nieuwe A'

Geachte heer Schepers-Pothoven,

Begin januari heb ik uw brief namens het Wijkplatform Malburgen West ontvangen waarin u uw bezwaren tegen de ontwikkelingen in 'Het Nieuwe A' uit. Wij hebben u toegezegd (brief 29 januari 2016) om na de vergadering van het Wijkplatform op 2 februari inhoudelijk in te gaan op uw brief. Inmiddels is er ook een inloopbijeenkomst geweest op 15 februari. Ik wil u nu graag de reactie van de gemeente Arnhem geven.

Ik begrijp uw teleurstelling dat de wijk op basis van een ander plan wordt afgebouwd dan het idee was toen de huidige bewoners hun huizen kochten. U geeft in uw brief aan dat u met name moeite hebt met het feit dat er huur- in plaats van koopwoningen komen, met de aanpassing van beeldkwaliteit en met de strijdigheid met het Ontwikkelingsplan. In deze brief ga ik op deze punten in, evenals op de positie van ontwikkelaar Volkshuisvesting.

Volkshuisvesting

Sinds 2011 heeft Volkshuisvesting diverse pogingen gedaan de reeds gebouwde woningen aan het Blauwgraspad en de nog te bouwen woningen van het Nieuwe A te verkopen, maar deze verkoop is onder andere door de crisis op de woningmarkt gestagneerd. De gemeente Arnhem betreurt dat deze verkoop is gestagneerd, maar begrijpt dat Volkshuisvesting het project Het Nieuwe A af wil bouwen. De gemeente Arnhem waardeert dat Volkshuisvesting de wijk nu af wil maken.

Daarnaast hebben woningcorporaties door aangepaste regels in de Woningwet 2015 een veel scherper omlijnd takenpakket gekregen. Deze nieuwe wet legt vast dat woningcorporaties als Volkshuisvesting zich moeten concentreren op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Dit maakt dat Volkshuisvesting samenwerking moet zoeken met andere partijen, zoals ontwikkelaars en beleggers.

Behoeftte aan duurdere huurwoningen

In opdracht van de Stadsregio Arnhem Nijmegen is een woningmarktonderzoek gehouden met een vooruitblik op de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2020. Uit dit rapport van Atrivé, getiteld "We hebben elkaar nodig", van eind 2013 blijkt dat de behoefte aan het dure huursegment in Arnhem groter is



dan het aanbod. Nu er sprake is van een economisch herstel neemt de behoefte aan geliberaliseerde (niet-sociale) huur verder toe. De doelgroep van midden en hogere inkomens die opteren voor een duurdere huurwoning dreigt tussen wal en schip te geraken en daar ligt dus een opgave en kans voor de stad. We willen immers ook voor deze doelgroep een aantrekkelijke gemeente zijn en hebben dus huurwoningen nodig in de huurklasse vanaf € 710,68.

Ontwikkelingsplan Malburgen

Met het Ontwikkelingsplan Malburgen werd en wordt ingezet op het doorbreken van de destijds eenzijdig opgebouwde bevolkingssamenstelling. Het streven is gericht op een naar inkomen meer evenwichtige bevolkingssamenstelling. Woningbouwprogrammering wordt als middel ingezet om de aanvullende inkomensgroepen (midden en hogere inkomens) te verleiden om te komen wonen in de wijk Malburgen. Nieuwbouw in zowel koop als dure huur kan daarbij worden ingezet. Niet iedereen wil en kan kopen. Mensen willen goed wonen op een goede plek en hebben daar een hoge huurprijs voor over. Sinds het opstellen van het Ontwikkelingsplan is (mede door de crisis op de woningmarkt) de groep mensen gegroeid die wel het genot van de woning wil, maar zonder het bezit van de woning.

Beeldkwaliteit

De wens van Volkshuisvesting om Het Nieuwe A deels te herontwikkelen, leidt ertoe dat een deel van de planvorming over wordt gedaan. Hierbij zullen wij, net als bij de oorspronkelijke plannen, sturen op de stedenbouwkundige inpassing, kwaliteit en beheerbaarheid van de openbare ruimte en de beeldkwaliteit. Onder andere zullen de bouwplannen worden beoordeeld door het Team Welstand en Monumenten.

Conclusie

De gemeente Arnhem betreurt dat het Nieuwe A niet conform het oorspronkelijke plan kan worden afgebouwd, maar staat achter de wens van Volkshuisvesting om het gebied te herontwikkelen naar middeldure huurwoningen. Deze woningen trekken aanvullende inkomensgroepen aan, wat bijdraagt aan de doelstelling uit het Ontwikkelingsplan tot diversificatie van de bevolkingssamenstelling.

Uiteraard zijn wethouder Mink of ik ten allen tijde bereid het bovenstaande aan u toe te lichten. Een afschrift van deze brief heb ik verzonden aan de heer B.C.V. 't Hart, contactpersoon van de bewoners, en aan de heer R. Maters, projectleider bij Volkshuisvesting.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,

Marieke Piekema
Projectmanager Ontwikkelingsplan Malburgen



Ons kenmerk: 2016.0.017.135
Pagina: 3

i.a.a.: PIM M. Knaapen, M. Piekema; B&R F. Mosterd; wethouder A. Mink;

Volkshuisvesting
T.a.v. de heer R. Maters
Postbus 5229
6802 EE Arnhem;

De heer B.C.V. 't Hart, BHS
Zonnedaauwweg 69
6841 BK Arnhem