Bundel - Politieke Avond van 31 januari 2024

Agenda bijlagen

Raadskamerindeling PA 31 januari 2024

1.RZ 18.45 uur - 20.15 uur: Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg
Fase: informatief/meningsvormend (1)
Locatie: Raadzaal

- Behandeladvies 31 januari 2024, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
- Lijst met aanmeldingen om in te spreken
- Raadsvoorstel 'Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg'
- Bijlage 1 - Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg van toepassing is
- Bijlage 2 - Grondplantekening behorende bij het concept raadsbesluit voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg
- Bijlage 4 - Zienswijzennota
- Bijlage 5 - Zienswijzen
- Bijlage 6 - Q&A vestigen voorkeursrecht
- Raadsbrief 'Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten westzijde Heijenoordseweg', d.d. 23-11-2023
- Schriftelijke bijdrage Ronald McDonald Kinderfonds Arnhem voor de bespreking op 31-01-2024
- Schriftelijke inbreng Leyten Trebbe Arnhem voor de bespreking op 31-01-2024
- Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 07-02-2024
- Klimmendaal - Beste biedingen tender 30-11-2023
- Klimmendaal - Verklaring accountant 22-12-2023

2.LF 18.45 uur - 20.15 uur: Agenderingsverzoek 'Prinshendrikstraat Zuid'
Locatie: Landgoed/Festival

- Behandeladvies 31 januari 2024
- Lijst met insprekers 13 december 2023
- Agenderingsverzoek "Prinshendrikstraat Zuid" van de fractie Forum voor Democratie
- Beantwoording Art. 44-vragen inzake Burgerparticipatie Prins Hendrikstraat & Parkstraat d.d. 24-01-2023
- Bijlage - Memo afspraken Spijkerkwartier 2014
- Memo Variantkeuze Prins Hendrikstraat d.d. 07-02-2023
- Bijlage - Bewonersbrief Prins Hendrikstraat Zuid d.d. 06-02-2023
- Bijlage - Ontwerp met knik
- Bespreking RWG Burgerparticipatie 8 maart 2022
- Bijlage - Protestbrief Bewoners Prins Hendrikstraat en Parkstraat
- Beantwoording Art. 44-vragen inzake Prins Hendrikstraat en het Spijkerkwartier d.d. 28-03-2023
- Schriftelijke bijdrage M. Jonker - AV Prinshendrikstraat-Zuid-Parkstraat d.d. 07-12-2023
- Bijlage - Schijnparticipatie in Arnhem (27-02-2023) - gericht aan de werkgroep Burgerparticipatie
- Bijlage - Burgerparticipatie of cliëntelisme (25-03-2023) - gericht op Duurzaam Mobiliteitsplan
- Eerdere bijdrage A. Saris - Participatieproces in 5 minuten d.d. 08-03-2023
- Bijlage - Burgerparticipatie en het beleid vd Gemeenteraad
- Informatie vanuit de wethouder - Foto's en toelichting van situatie voor en na herinrichting
- Informatie vanuit bewoners Prins Hendrikstraat zuid - Optie 2
- Bijdrage Mevr. Saris (gegeven op 13-12-2023)
- Presentatie Mevr. Pleumeekers (gegeven op 13-12-2023)
- Behandelresultaat 13 december 2023
- Schriftelijke bijdrage dhr. Zegwaart - Te smal trottoir 2023 d.d. 19-12-2023
- Schriftelijke bijdrage mevr. Saris - Stoep maten Prins Hendrikstraat d.d. 19-12-2023
- Schriftelijke bijdrage mevr. Saris d.d. 18-01-2024
- Behandelresultaat 31 januari 2024

3.WG 18.45 uur - 20.15 uur: Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039
Fase: informatief/meningsvormend (1)
Locatie: Walburgis

Behandeladvies 31 januari 2024, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
Raadsvoorstel 'Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039'
Bijlage 1 - Concept IHP Onderwijs 2024-2039
Bijlage 2 - Onderwijsagenda
Bijlage 3 - Kwaliteitskader voor onderwijsvoorzieningen in het funderend onderwijs
Raadsbrief 'Afdoening moties en toezeggingen bij het IHP', d.d. 19-12-2023
Presentatie - Integraal huisvestingsplan Arnhem
Behandelresultaat 31 januari 2024, informatieve behandeling
Schriftelijke inspraakbijdrage dhr. H. Loeffen - namens Gezamenlijke Arnhemse Onderwijsbesturen

4 20.15 uur - 20.30 uur: Pauze

5.RZ 20.30 uur - 22.00 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving
Fase: meningsvormend (1)
Locatie: Raadzaal

Behandeladvies 31 januari 2024, 2e meningsvormende (1) behandeling
Raadsvoorstel 'Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving'
Gebiedsvisie Schaapsdrift
Bijlage Gebiedsvisie - beantwoording vragen concept gebiedsvisie (geanonimiseerd)
Stappenplan sociaal maatwerk
Intentieovereenkomst Gemeente en Innoforte
Lijst deelnemers rondetafelgesprek
Schriftelijke inbreng van K. Meijers
Schriftelijke inspraakbijdrage van bewoners Sacre Coeur
Schriftelijke inspraakbijdrage van F. Damen
Schriftelijke inbreng van K. Meijers d.d. 13 december 2023
Presentatie - Gebiedsvisie Schaapsdrift - d.d. 13 december 2023
Schriftelijke inbreng van J.W. van der Eijk
Schriftelijke inspraakbijdrage van W. van den Bogaerdt
Schriftelijke inspraakbijdrage van bewoners van de Ernst Casimirlaan
Schriftelijke bijdrage (denkrichting) van W. van den Bogaerdt
Schriftelijke bijdrage - Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.
Behandelresultaat 13 december 2023, informatieve behandeling
Raadsvoorstel 'Gedeeltelijk intrekken Structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040' (voor deelgebied Schaapsdrift e.o.) incl. stemblad & getekend raadsbesluit
Behandelresultaat 17 januari 2024, meningsvormende (1) behandeling
1e Schriftelijke bijdrage - de kleine ondernemers Schaapsdrift e.o.
2e Schriftelijke bijdrage - de kleine ondernemers Schaapsdrift e.o.
Behandelresultaat 31 januari 2024, 2e meningsvormende (1) behandeling

6.LF 20.30 uur - 22.00 uur: Agenderingsverzoek 'Toenemende aantallen daklozen'
Locatie: Landgoed/Festival

Behandeladvies 31 januari 2024
Agenderingsverzoek 'Toenemende aantallen daklozen' van de fracties ChristenUnie en SP
Presentatie 'Dakloosheid in Arnhem'
Overzicht deelnemers rondetafelgesprek
Raadsbrief 'Onderzoek voorzieningenbehoefte dak- en thuislozen', d.d. 09-01-2024
Bijlage - Rapport 'Gedeelde verantwoordelijkheid. Onderzoek naar de voorzieningenbehoefte en de eigen inbreng van Arnhemse dak- en thuislozen'
Beantwoording technische vragen van de fracties van de ChristenUnie en SP
Factsheet cijfers Maatschappelijke Opvang
Schriftelijke bijdrage van mevrouw Smeekens, Inloophuizen Arnhem (buurtpastor Klarendal/St. Marten)
Presentatie - Gedeelde verantwoordelijkheid
Behandelresultaat 31 januari 2024

7.WG 20.30 uur - 22.00 uur: Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034
Fase: meningsvormend (1)
Locatie: Walburgis

Behandeladvies 31 januari 2024, meningsvormende (1) behandeling
Raadsvoorstel 'Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034'
Bijlage - Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Bijlage 1 - Totstandkoming Woonvisie: Participatie, Opzet, Kaart Beweegrichtingen Sociale huur en koop
Bijlage 2A - Regionaal Woonbehoefteonderzoek
Bijlage 2B - Factsheet Woonbehoefte Arnhem
Bijlage 3 - Behoefte Studentenhuisvesting
Bijlage 4 - Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen
Bijlage 5 - Volkshuisvestelijke Priotiteiten Rijksoverheid
Bijlage 6 - Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem: Ervaringen van Verenigingen van Eigenaars
Bijlage 7 - Zienswijzennota (en wijzigingen t.o.v. de ontwerpvisie)
Bijlage 8 - Gebundelde Zienswijzen (geanonimiseerd)
Bijlage 9 - (Afdoening) Moties en toezeggingen
Schriftelijke inspraakreactie van W. Heerschop - De Laar Hartveilig
Schriftelijke inspraakreactie van de Huurdersvereniging WWB
Schriftelijke inspraakreactie van I. van der Deen
Schriftelijke inspraakreactie van Vivare, Portaal & Volkshuisvesting
Schriftelijke inspraakreactie van Knarrenhof Arnhem
Presentatie - Natuurlijk! Wonen
Schriftelijke inspraakreactie (gebundeld) van Team Ecovrede
Behandelresultaat 17 januari 2024, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
Schriftelijke bijdrage APCG - M. van den Broek
Beantwoording technische vragen van de fractie Forum voor Democratie, d.d. 29 januari 2024
Behandelresultaat 31 januari 2024, meningsvormende (1) behandeling

8 22.00 uur - 22.15 uur: Pauze

9.RZ 22.15 uur - 23.15 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving
Fase: meningsvormend (1)
Locatie: Raadzaal

10.LF 22.15 uur - 23.15 uur: Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost - Ontwikkelperspectief
Fase: meningsvormend (2)
Locatie: Landgoed/Festival

Behandeladvies 31 januari 2024, meningsvormende (2) behandeling
motie 'Actief betrekken raad bij onderhandelingen markt partijen programma Arnhem Oost' (24M01) van de fractie ChristenUnie
motie 'Stimuleren ontwikkeling betaalbare woningen programma Arnhem Oost' (24M02) van de fractie ChristenUnie
motie 'Keuzes maken in economische functies' (24M03) van de fractie D66
motie 'Meer uit onze bedrijventerreinen halen' (24M04) van de fractie D66
motie 'Bereikbaarheid, toch geen luxe?' (24M05) van de fracties CDA, VVD en DENK
motie 'Grootschalige Woningbouw met behoud van parkeernorm en stimulering van innovatieve oplossingen ' (24M06) van de fracties DENK en CDA
motie 'Behoud van werkgelegenheid en bedrijventerreinen is óók uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem Oost (24M18) van de fractie VVD
Raadsvoorstel 'Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost - Ontwikkelperspectief'
Bijlage - Gebiedsprogramma Grootschalige Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost - ontwikkelperspectief
Behandelresultaat 6 december 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
Behandelresultaat 13 december 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling
Behandelresultaat 17 januari 2024, meningsvormende (2) behandeling
Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 07-02-2024

11.WG 22.15 uur - 23.15 uur: Arnhem investeert in padel - deel 2
Fase: informatief/meningsvormend (1)
Locatie: Walburgis

Behandeladvies 31 januari 2024, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
Raadsvoorstel 'Arnhem investeert in padel - deel 2'
Bijlage - Begrotingswijziging
Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 07-02-2024

Agenda Politieke Avond
31 januari 2024

Raadzaal	Landgoed/Festival	Walburgis
18.45 uur - 20.15 uur (90) Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg (i/m1)	18.45 uur - 20.15 uur (90) Agenderingsverzoek 'Prinshendrikstraat Zuid'	18.45 uur - 20.15 uur (90) Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039 (i/m1)
Pauze: 20.15 uur - 20.30 uur		
Raadzaal	**Landgoed/Festival**	**Walburgis**
20.30 uur – 22.00 uur (90) Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving (m1)	20.30 uur – 22.00 uur (90) Agenderingsverzoek 'Toenemende aantallen daklozen'	20.30 uur – 22.00 uur (90) Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 (m1)
Pauze: 22.00 uur - 22.15 uur		
Raadzaal	**Landgoed/Festival**	**Walburgis**
22.15 uur - 23.15 uur (60) Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving (m1)	22.15 uur - 23.15 uur (60) Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief (m2)	22.15 uur - 23.15 uur (60) Arnhem investeert in padel – deel 2 (i/m1)

Titel/onderwerp: # Raadsvoorstel 'Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg'

Raadsadviseur: S. Vos Telefoonnr: 377 4775 steffan.vos@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Arthur Borst
Portefeuillehouder:	Paul Smeulders	Telefoonnr:	026-377 4353
		E-mailadres:	arthur.borst@arnhem.nl
Doel activiteit	Informatief en Meningsvormend (i/m1)		
Toelichting	**Kernboodschap** Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte en toe willen naar wijken met meer diversiteit. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse terreinen waar ruimte vrijkomt voor transformatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting, het gewenste tempo en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. We willen daarbij meer grip krijgen op de transformatie door toepassing van het voorkeursrecht op een groot deel van de percelen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal. Door het vestigen van een voorkeursrecht worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en houden we het tempo van de uitvoering in de hand. **Aandachtspunten** Op 23 november 2023 ontving de gemeenteraad de raadsbrief 'Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten westzijde Heijenoordseweg'. Daarin is te lezen dat het college het besluit om de genoemde gronden voorlopig aan te wijzen heeft genomen op 21 november 2023 en dat dit sinds 23 november ook geldt. Om het (voorlopige) voorkeursrecht te handhaven op deze gronden, dient de gemeenteraad een besluit te nemen binnen 3 maanden, dus voor 23 februari. Indien er geen (tijdig) besluit wordt genomen of wanneer de raad het voorstel niet aanneemt dan vervalt het (voorlopige) voorkeursrecht van rechtswege. **Deadline** Kijkend naar de vergaderdata van de gemeenteraad is de laatst mogelijke datum van vaststelling woensdag 7 februari. Het advies is daarom om dit raadsvoorstel te bespreken in een raadskamer op 31 januari en besluitvormend te agenderen op 7 februari, zodat de gemeenteraad in de gelegenheid wordt gesteld om het voorstel te behandelen bij besluitvorming.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Start en afronding van de informatieve (i) en de meningsvormende (m1) fase en besluit over het vervolg.		
Spreekrecht publiek	Ja		
Behandeladvies	Informatieve fase (i) Ten tijde van publicatie van de agenda zijn er een aantal aanmeldingen ontvangen om in te spreken. De lijst met deelnemers wordt aangevuld indien er nieuwe aanmeldingen komen. Vergaderorde m1 Er wordt in twee termijnen vergaderd. • Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld. • De portefeuillehouder reageert na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouder beantwoordt de gestelde vragen, waarbij hij of zij antwoorden kan samenvoegen waardoor herhaling van vrijwel		

	overeenkomstige punten achterwege blijft. De voorzitter ziet erop toe dat de beantwoording van de portefeuillehouder ter zake is en in gaat op de gestelde vragen. • Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. Uitkomst van de Meningsvormende (m1) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase Meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden. **Let op!** Door de korte behandeltijd en de geplande vergaderingen is het in de praktijk niet mogelijk om een m2-behandeling in te plannen op een later moment. Indien hier namelijk voor gekozen wordt, dan vervalt het voorkeursrecht en vervalt het raadsvoorstel daarmee ook.
Bijlagen	

Lijst met aanmeldingen om in te spreken
Raadsvoorstel 'Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg'
Bijlage 1 - Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg van toepassing is
Bijlage 2 - Grondplantekening behorende bij het concept raadsbesluit voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg
Bijlage 3 - Geheime bijlage ‘belangen partijen’ (digitaal in te zien voor raadsleden/fractievolgers)
Bijlage 4 - Zienswijzennota
Bijlage 5 - Zienswijzen
Bijlage 6 - Q&A vestigen voorkeursrecht
Raadsbrief 'Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten westzijde Heijenoordseweg', d.d. 23-11-2023

Lijst van aanmeldingen om in te spreken bij

Raadsvoorstel 'Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg'

Voor de behandeling op 31 januari 2024

Naam	Namens
Ellen Hanselaar	JKF Kinderfonds
Martijn Kuit	Raad van Bestuur Klimmendaal
Miranda Noorlander	Ronald McDonald Kinderfonds

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4050562

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg

Kernboodschap

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte en toe willen naar wijken met meer diversiteit. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse terreinen waar ruimte vrijkomt voor transformatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting, het gewenste tempo en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. We willen daarbij meer grip krijgen op de transformatie door toepassing van het voorkeursrecht op een groot deel van de percelen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal. Door het vestigen van een voorkeursrecht worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en houden we het tempo van de uitvoering in de hand.

Voorstel

1. Met inachtneming van de zienswijzen en de reactie daarop in de zienswijzennota (bijlage 4) op basis van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

Inleiding

Om de groei van de Arnhemse bevolking, de verandering van huishoudens en om Arnhemmers die een woning zoeken te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 nog zo'n 14.000 woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving zoals met Rijk en regio in 2020 is afgesproken in de Woondeal. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt.

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal, liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Vrijkomende ruimte kan ingezet worden voor andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het huidige bestemmingsplan voor dit gebied voorziet in maatschappelijke bestemmingen (en park).

GEMEENTE Arnhem

Op 5 december jl. is de Woonvisie ter vaststelling aan de raad aangeboden. De ambitie om in draagkrachtige wijken en buurten meer sociale huurwoningen te realiseren is hierin nader uitgewerkt. De buurten in de omgeving van de westzijde van de Heijenoordseweg zijn gemiddeld genomen draagkrachtige buurten met een laag aandeel sociale huurwoningen (Heijenoord 3%, Hoogkamp/Sterrenberg 0%). Juist in dergelijke wijken en buurten is het de wens om te komen tot meer sociale huurwoningen. In de woonvisie is voor alle wijken in Arnhem een richting aangegeven voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen per nieuwbouwproject, waarbij voor een aantal wijken geldt dat bij nieuwbouwprojecten tussen de 60% en 100% aan sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden. Voor de ontwikkeling aan de westzijde van de Heijenoordseweg geldt deze eis van 60-100% sociale huurwoningen.

Daarnaast speelt er het belang van goede onderwijshuisvesting. In het Jaarprogramma en Integraal huisvestingsplan onderwijs is aangegeven dat de Heijenoordschool nieuwbouw behoeft op de hoofdlocatie aan de Gentiaanstraat. Voor de Parcivalschool wordt gezocht naar een permanente locatie aan de westzijde van Arnhem. Daarnaast heeft het Prisma College een sterke groei van het leerlingenaantal en behoeft uitbreiding in de directe omgeving van het gebouw.

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040, welke op 6 december 2023 is vastgesteld door de raad, is de koers van het zorglandschap Het Dorp bepaald en wordt een onderzoek aangekondigd voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg zetten we door. Daarbij verkennen we ook de kansen die er liggen voor de instellingsterreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. De grotendeels private terreinen gaan we meer ‘openen’ naar de omliggende woonwijken. Hierbij is ruimte voor transformatie, functieverandering en verdichting met behoud van het groene karakter. Tevens is daarbij aangegeven dat we inzetten op bouwen voor de doorstroming en sociale woningen.

Het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg heeft een unieke landschappelijke onderlegger. Deze blijft de basis voor de toekomstige ontwikkelingen waarbij het zaak is een goede balans te vinden tussen verstedelijking en groene inpassing. Het is van belang dat in deze fase gekomen wordt tot een samenhangende visie- en planvorming. Op 9 mei 2023 is besloten om de planontwikkeling op te starten voor dit gebied.

Vanaf mei 2023 zijn diverse verkennende gesprekken gevoerd met de bestaande instellingen/grondeigenaren in het gebied. Gezien het gewenste programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting is het noodzakelijk de regie bij de ruimtelijke ontwikkeling in handen te houden. Ook is het noodzakelijk om zoveel mogelijk prijsopdrijving van de gronden te voorkomen. De gemeente wordt benaderd door partijen die zich oriënteren op grondposities in de westzijde van de Heijenoordseweg. Door de recente ontwikkelingen constateren we dat het risico op grondspeculatie en prijsopdrijvingen acuut en groter is geworden.

Om te komen tot de beoogde ontwikkeling is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijken. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel om op de westzijde van de Heijenoordseweg het voorkeursrecht te vestigen (conform bijlage 1 en 2). Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Deze

strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals dat verwoord is in de Nota Grondbeleid 2023.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk gebied waar wonen, zorg en onderwijs een plek vinden in een aangename groene en veilige leefomgeving. Door het vestigen van het voorkeursrecht kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 Veranderende ruimtebehoefte gevestigde instellingen

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Als basis aan de planvorming staat het uitgangspunt dat de bestaande gevestigde instellingen toekomstbestendig ingepast worden, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtebehoefte van deze instellingen. In de geheime bijlage 3 gaan we in op de feitelijke situatie per particuliere eigenaar.

Voor de onderwijshuisvesting geldt dat de Heijenoordschool momenteel is gevestigd op twee locaties. De westelijke locatie komt zeer waarschijnlijk vrij vanwege nieuwbouw aan de oostzijde van de Heijenoordseweg. De grond is door de gemeente op grond van de Wet op het primair onderwijs uitgegeven. Er geldt een economisch claimrecht op grond van art. 110 Wet op het primair onderwijs; zolang de onderwijsfunctie blijft gehandhaafd houdt de school het recht om de locatie te gebruiken. Eindigt de onderwijsfunctie dan vervalt het eigendom terug aan de gemeente.

1.2 Gedurende het ontwikkelproces is het voorkeursrecht een beschermingsmechanisme

Gezien de urgentie om aan de woningbehoefte te voldoen, te komen tot sociale woningbouw en ruimte voor onderwijshuisvesting in zijn algemeenheid en voor dit gebied in het bijzonder is een stevige regierol van de gemeente noodzakelijk. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen en krijgt de gemeente meer regie op de samenhang van de ontwikkeling en tempo van uitvoering. Het voorkomen van prijsopdrijving is van belang om ook de financieel minder rendabele functies in de gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier goed in te passen.

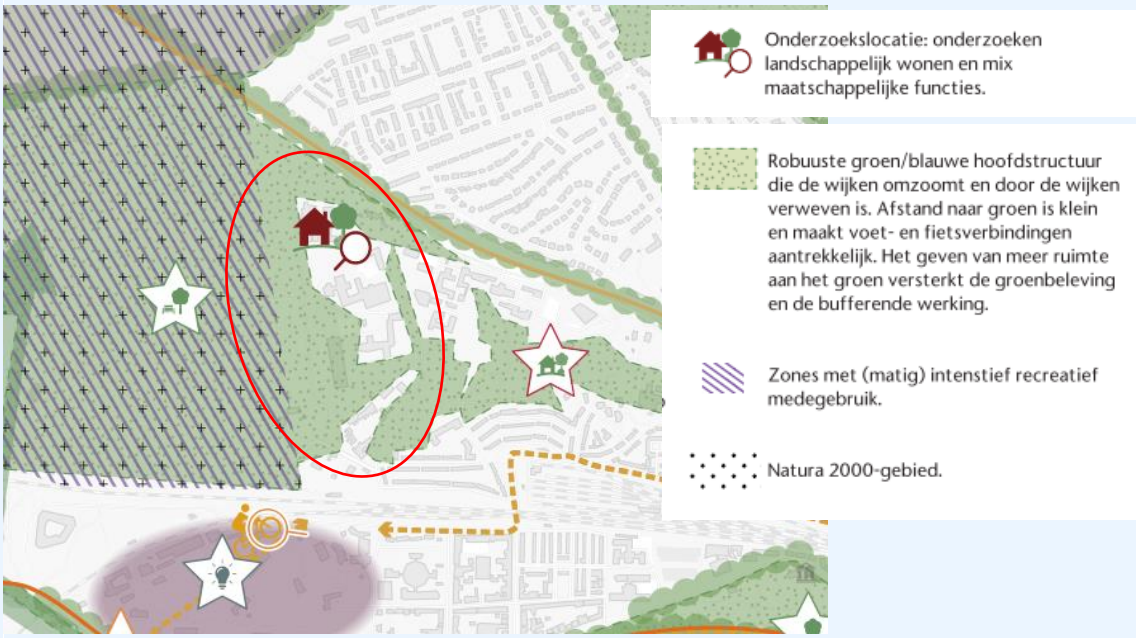
In de Nota Grondbeleid 2023 is een afwegingskader opgenomen dat toegepast wordt bij het bepalen van de gemeentelijke rolneming in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor de westzijde van de Heijenoordseweg heeft de gemeente vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting en de wens tot een samenhangende visie aanzienlijke wensen om te sturen in de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft echter zeer beperkt grondeigendom. Daarbij moet de ruimtevraag van de instellingen nog een plek krijgen. Daarom is besloten om op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid te kiezen voor een proactief faciliterende gemeentelijke rolneming. Daar past een instrument als het voorkeursrecht bij.

1.3 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

a) aan de gronden moet een niet-agrarische functie worden toegedacht of gegeven en
b) het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte functie.

In de op 6 december 2023 vastgestelde Omgevingsvisie Arnhem 2040 is de locatie westzijde Heijenoordseweg aangemerkt als onderzoekslocatie voor landschappelijk wonen en een mix met maatschappelijke functies (zie omcirkelde locatie).



Uitsnede uit afbeelding 6.6 Gebiedsuitwerking Arnhem West (Omgevingsvisie Arnhem 2040)

In de tekst worden de doelen voor Arnhem West beschreven in paragraaf 6.3. Daarin wordt onder andere het volgende vermeld:

"Ook aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen zorgterreinen die een landschappelijke verbinding vormen met Het Dorp en die kansen bieden voor woon-zorg combinaties. De diverse woonwijken in Arnhem West zijn geliefd, maar met een beperkt aandeel sociale woningen."

"De transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg willen we doorzetten. Daarbij willen we ook de kansen verkennen die er liggen voor de terreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. Omdat we streven naar een gevarieerd woningaanbod in diverse woonwijken, zetten we in op bouwen voor de doorstroming en sociale woningbouw."

Volgens de uitgangspunten van de Woonvisie en de vastgestelde Omgevingsvisie is er aan de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg een niet-agrarische functie toegedacht en het huidig maatschappelijk gebruik wijkt af van de toegedachte functie. De voorgenomen bestemming is een gemengd gebied waarin wonen, maatschappelijke functies en onderwijs gecombineerd worden.

1.4 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden

Het vestigen van voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan immers grote impact op betrokkenen c.q. eigenaren/zakelijk gerechtigden hebben.

Informatie over de specifieke situatie van de verschillende particulier eigenaren wordt buiten de openbaarheid gehouden op grond van art. 5.1, lid 2, onder f, van de Woo (bedrijfsgegevens die vertrouwelijk zijn medegedeeld aan de gemeente) en onder geheimhouding aan de raad verstrekt en geldt voor onbepaalde tijd. In bijlage 3 is deze belangenafweging voor de particuliere eigenaren opgenomen.

Naast het belang van de eigenaren staat het algemeen belang. Dit deel van Arnhem heeft de potentie uit te groeien tot een locatie met 60-100% sociale huurwoningen gecombineerd met maatschappelijke functies ten behoeve van zorg en onderwijs. De bouw van woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Het realiseren van de onderwijshuisvestingsopgave is tevens een maatschappelijk en urgent belang en behoeft tempo. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Als eigenaren van gronden deze willen verkopen zijn zij verplicht om deze gronden aan te bieden aan de gemeente. Door te kiezen voor deze grondstrategie ontstaat een gelijk speelveld tussen de verschillende eigenaren. Hiermee ontstaat een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten binnen de ontwikkeling voor zowel het woonprogramma, als maatschappelijke voorzieningen, openbare infrastructuur en groen. Speculatie wordt hiermee voorkomen en er wordt meer grip verkregen op samenhang waardoor uiteindelijk ook grip op tempo van realisatie kan ontstaan.

Wij zijn van mening dat de belangen van de eigenaren minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan met het vaststellen van het voorkeursrecht. De wetgever heeft namelijk in de wet een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren. Als bescherming van de eigenaren geldt dat eigenaren niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

De gemeente is gehouden om voor aankopen in het kader van een voorkeursrecht de marktconforme prijs te betalen. Het bepalen van de marktconforme prijs gebeurt door een taxateur. Deze taxateur zal beoordelen of de waarde op basis van het geldende bestemmingsplan (inclusief gebouwen) hoger of lager is dan de waarde op basis van de mogelijke toekomstige ontwikkeling. Regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 16.122 Omgevingswet, welke verwijzen naar de artikelen 15.21-15.25 Omgevingswet. Bij een eventuele aanbieding zal de gemeente deze regels in acht nemen.

	Een eigenaar kan aangeven het niet eens te zijn met de geboden prijs op basis van de marktwaarde. Dan kan de gemeente de rechter verzoeken een prijs te bepalen. Een soort second opinion. De prijs die dan bepaald wordt is de prijs die de gemeente moet betalen. De gemeente kan vervolgens niet afzien van de koop. De verkoper/eigenaar kan dan nog wel afzien van de verkoop, maar is dan niet vrij om aan een ander te verkopen. Het staat hem te allen tijde vrij om wel zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (omgevingsplan met exploitatieregels)
1.5	*Voorafgaand aan uw besluit is aan de eigenaren en rechthebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel en -besluit.*
	Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd (21 november 2023), zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen. Daarnaast zijn de eventuele huurders/gebruikers van de panden via een brief op de hoogte gesteld. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend. In de Zienswijzennota in bijlage 4 is een samenvatting gegeven van de zienswijzen en een reactie daarop namens het college. De zienswijzen zelf zijn als bijlage 5 bijgevoegd. Wij verzoeken u deze zienswijzen en de reactie daarop te betrekken bij uw besluitvorming. Wij zijn van mening dat alle belangen afwegende de zienswijzen geen aanleiding geven om niet tot een vestiging van een voorkeursrecht over te gaan. De bezwaartermijn naar aanleiding van het besluit tot voorlopig vestigen van het voorkeursrecht door het college is inmiddels ook afgelopen. Er zijn drie bezwaarschriften ontvangen; twee van dezelfde partijen die ook een zienswijze hebben ingediend en één andere eigenaar. Ingevolge artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften tegen het collegebesluit geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Wij houden deze bezwaarschriften daarom aan totdat u heeft besloten en de bezwaartermijn naar aanleiding van uw raadsbesluit tot vestigen van het voorkeursrecht is verstreken. Tegen uw raadsbesluit kan ook een bezwaarschrift worden ingediend. In dat geval zal het bezwaarschrift, nadat de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie haar advies heeft gegeven, aan u worden voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's

1.1	*Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren*
	Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Niet zozeer het voorkeursrecht

	maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Deze zijn in artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet opgenomen.
1.2	*Het voorkeursrecht biedt geen garantie*
	Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.
1.3	*Niet betrokken in de vestiging maar wel een samenhangend geheel*
	Op grond van artikel 9.12 Omgevingswet kan een eigenaar van wie het onroerend goed maar gedeeltelijk in de aanwijzing is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt (lid 2). De eigenaar kan ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerende zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd (lid 3). Het hoofdgebouw van Klimmendaal (perceel P 6413) wordt buiten de aanwijzing gehouden. Deze locatie past binnen het uitgangspunt om bestaande instellingen toekomstbestendig in te passen en aanwijzing is derhalve niet nodig. Op grond van artikel 9.12 Omgevingswet kan Klimmendaal dit onroerend goed alsmede de onderneming als samenhangend geheel aanbieden aan de gemeente. In het geval de gemeente afziet van koop heeft Klimmendaal drie jaar de mogelijkheid haar eigendommen te verkopen aan een derde. Voorwaarde is wel dat zij alleen mag verkopen hetgeen als samenhangend geheel in de aanbieding aan de gemeente is opgenomen. Zij kan dus niet alleen het vastgoed verkopen als zij de gehele onderneming heeft aangeboden.
1.4	*Het plafond strategische aankopen kan worden bereikt met dit besluit*
	Door de raad zijn kaders vastgesteld ten aanzien van strategische aankopen, zoals aankopen die onder het voorkeursrecht vallen. Dit kader bevat een plafond van € 50 miljoen per jaar in totaal voor strategische aankopen en een maximale boekwaarde van € 100 miljoen voor de totale strategische voorraad vastgoed. De verwachting is dat de mogelijke aankopen aan de westzijde voor de Heijenoordseweg inclusief andere strategische aankopen, binnen deze financiële kaders passen. Indien dit uiteindelijk niet het geval is, zal - via het college - de raad een separaat aankoopvoorstel worden voorgelegd.
1.5	*Een aankoop in het kader van het voorkeursrecht drukt niet op de exploitatiebegroting van de gemeente, maar brengt wel risico's met zich mee*

	Een aankoop in het kader van het voorkeursrecht drukt niet op de (exploitatie)begroting van de gemeente. De aankoop moet wel gefinancierd worden en daarnaast loopt de gemeente als eigenaar ook een financieel risico (eventuele waardevermindering en tekorten op beheer van het vastgoed). Deze risico's zijn omschreven in de nota grondbeleid en worden meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. Ter dekking van eventuele tekorten op het beheer is een budget beschikbaar en dient ook de bestemmingsreserve strategische posities. Gezien het gewenste nieuwe programma, qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting bij herontwikkeling, zijn bij de ontwikkeling zeer waarschijnlijk aanvullende middelen nodig. Door eventuele speculatie en prijsopdrijving worden de tekorten/maatschappelijke kosten nog groter, vandaar dit voorstel voor het vestigen van het voorkeursrecht. Bij het vaststellen van de woonvisie door het college is reeds geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen een risico bestaat dat dergelijke projecten moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Geconstateerd is dat dit risico beperkt van worden als de gemeente zich inzet om middelen voor dergelijke niet-haalbare businesscases te zoeken. Voorstellen voor de herontwikkeling zullen separaat ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.
1.6	*Wat als er geen voorkeursrecht gevestigd wordt*
	Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals dat verwoord is in de nota grondbeleid. Met ander instrumentarium zoals bijvoorbeeld via een omgevingsplan met exploitatieregels kunnen kosten en opbrengsten worden verdeeld en kan bepaald worden welk programma en welke functies op welke plek komen. Daarmee wordt echter geen speculatie voorkomen, kunnen de maatschappelijke kosten als gevolg van die speculatie oplopen en is er bovendien geen grip op tempo. Bij inzet van enkel het instrument omgevingsplan kan geen plicht tot uitvoering worden opgelegd terwijl de opgave en samenhang binnen het gebied, zeker in het licht van de wooncrisis, daar wel om vraagt.

Participatie

Participatie voorafgaand aan het inzetten van het instrument voorkeursrecht is niet mogelijk omdat dit de essentie van het instrument voorkeursrecht zou ondergraven, immers dan kan nog snel vooruitlopend op het voorkeursrecht speculatief worden verkocht. Na het collegebesluit voor het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht zijn de betrokken partijen als volgt geïnformeerd:

- De direct betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) zijn telefonisch geïnformeerd over het collegebesluit en uitgenodigd voor een gesprek.
- Direct betrokkenen hebben een aangetekende brief ontvangen waarin het collegebesluit wordt medegedeeld en hoe het vervolg van het besluitvormingsproces verloopt. Deze brief is voorzien van een vraag- en antwoordoverzicht (Q&A). Deze Q&A is als bijlage 6 bij dit raadsvoorstel gevoegd.
- Eventuele huurders en gebruikers hebben tevens een brief ontvangen waarin ook zij worden geïnformeerd.
- De direct betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het raadsvoorstel.

Financiën

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van het voorkeursrecht c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestendiging van de aanwijzing. Deze kosten worden binnen de bestaande begroting gedekt. Indien wordt besloten tot aankoop door de gemeente dan zal deze worden verantwoord als “strategische aankoop” conform de nota grondbeleid. Op basis van het beschikbare kader voor strategische aankopen is de verwachting dat eventuele aankopen passen binnen dit bestaande beleid. Zie hiervoor ook punt 1.4 onder ‘Kanttekeningen en risico’s’.

Uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht in beginsel gevestigd voor de duur van drie jaren. Als de gemeenteraad op 7 februari 2024 positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking;
- Op de dag van de publicatie zal het voorkeursrecht op grond van artikel 16.82a van de Omgevingswet worden ingeschreven in de openbare registers, waarna het voorkeursrecht op de dag van de inschrijving in de openbare registers in werking treedt.
- Na de publicatie informeren we de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden per aangetekende brief;
- Bezwaarschriftenperiode gedurende 6 weken.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) worden per (aangetekende) brief geïnformeerd over de definitieve vestiging en de gevolgen hiervan. Zij worden tevens geïnformeerd over de mogelijkheid een bezwaar in te dienen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg van toepassing is
- Bijlage 2 Grondplantekening behorende bij het concept raadsbesluit voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg
- Bijlage 3 Geheime bijlage ‘belangen partijen’
- Bijlage 4 Zienswijzennota
- Bijlage 5 Zienswijzen
- Bijlage 6 Q&A vestigen voorkeursrecht

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4050562

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024, nummer: 4050562;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en wonen gecombineerd met zorg en onderwijs is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het vestigen van het voorkeursrecht en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op de inhoud van de vastgestelde Omgevingsvisie Arnhem 2040 en de aanwijzing van het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg in die Omgevingsvisie als onderzoekslocatie voor landschappelijk wonen en een mix van maatschappelijke functies;

gelet op de doelstellingen uit de Woonvisie voor een meer evenredige verdeling van sociale huurwoningen over de gemeente, waardoor voor Arnhem West de doelstelling geldt om 60-100% sociale huur op te nemen in de gebiedsontwikkeling;

gelet op artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

besluit:

1. Met inachtneming van de zienswijzen en de reactie daarop in de Zienswijzennota (bijlage 4) op basis van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

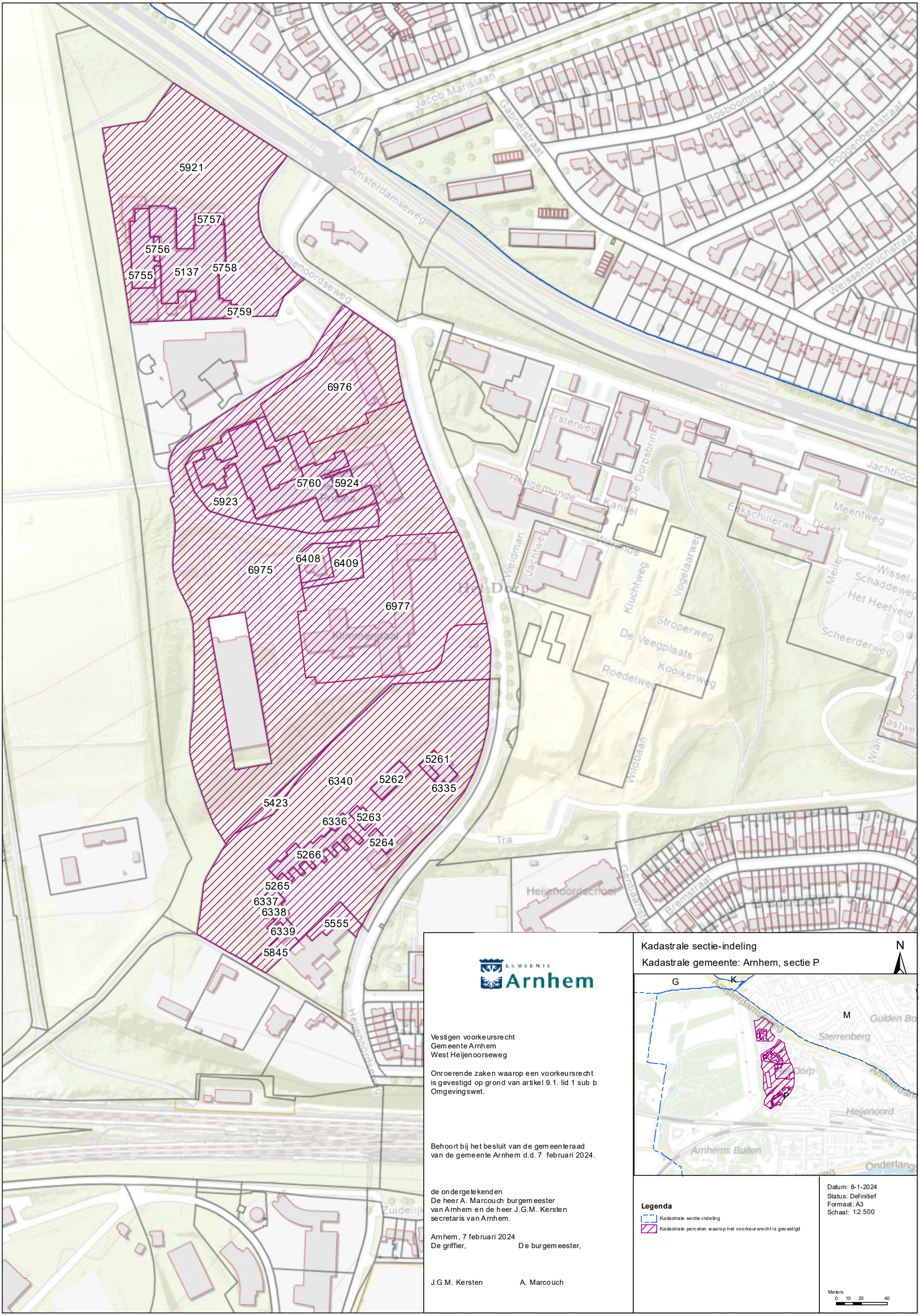
De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem

Lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden Voorkeursrecht Westzijde Heijenoordseweg

Behorende bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Arnhem van 7 februari 2024 tot het het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikeil 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet. Eén en ander conform de kadastrale registers van 8 januari 2024.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnr.	Status grens	Kadastrale grootte (m²)	Opp. in Wvg (m²)	Soort recht	Aandeel	Naam
Arnhem	P	5137	Vastgesteld	3.421	3.421	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5261	Vastgesteld	320	320	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5262	Vastgesteld	388	388	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5263	Vastgesteld	181	181	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5264	Vastgesteld	146	146	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5265	Vastgesteld	359	359	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5266	Vastgesteld	1.033	1.033	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5423	Vastgesteld	440	440	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5555	Vastgesteld	520	520	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5755	Vastgesteld	1.034	1.034	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5756	Vastgesteld	97	97	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5757	Vastgesteld	189	189	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5758	Vastgesteld	15	15	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5759	Vastgesteld	22	22	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5760	Vastgesteld	4.070	4.070	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	5845	Vastgesteld	495	495	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5921	Vastgesteld	15.340	15.340	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5923	Vastgesteld	4.060	4.060	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	5924	Vastgesteld	290	290	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	6335	Vastgesteld	128	128	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6336	Vastgesteld	89	89	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6337	Vastgesteld	40	40	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6338	Vastgesteld	40	40	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6339	Vastgesteld	57	57	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6340	Vastgesteld	22.937	22.937	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6408	Vastgesteld	720	720	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	6409	Vastgesteld	780	780	Eigendom	1/1	Stichting Klimmendaal
Arnhem	P	6975	Voorlopig	30.876	30.876	Eigendom	1/1	stichting klimmendaal
Arnhem	P	6976	Voorlopig	6.207	6.207	Eigendom	1/1	stichting klimmendaal
Arnhem	P	6977	Voorlopig	12.277	12.277	Eigendom	1/1	stichting klimmendaal



GEMEENTE Arnhem

Vestigen voorkeursrecht
Gemeente Arnhem
West Heijenoorseweg

Onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 9.1. lid 1 sub b Omgevingswet.

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Arnhem d.d. 7 februari 2024.

de ondergetekenden
De heer A. Marcouch burgemeester van Arnhem en de heer J.G.M. Kersten secretaris van Arnhem.

Arnhem, 7 februari 2024
De griffier, De burgemeester,

J.G.M. Kersten A. Marcouch

Kadastrale sectie-indeling
Kadastrale gemeente: Arnhem, sectie P

N

Legenda

- Kadastrale sectie-indeling
- Kadastrale percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd

Datum: 8-1-2024
Status: Definitief
Formaat: A3
Schaal: 1:2.500

Meters
0 10 20 40

ZIENSWIJZENNOTA

Behorende bij raadsvoorstel: Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 november 2023 besloten om op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen in de locatie westzijde Heijenoordseweg (voorlopig) aan te wijzen als gronden waarop een voorkeursrecht op grond van de Wvg van toepassing is. Dit besluit vervalt na drie maanden tenzij de gemeenteraad de locatie aanwijst voor een voorkeursrecht binnen deze termijn. Tot en met 20 december 2023 konden belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen tegen het conceptraadsbesluit tot aanwijzing/vestiging van het voorkeursrecht.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen worden samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij wordt per zienswijze aangegeven of de reactie tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit leidt.

De bezwaartermijn naar aanleiding van het besluit tot voorlopig vestigen van het voorkeursrecht door het college is inmiddels ook afgelopen. Er zijn drie bezwaarschriften ontvangen; twee van dezelfde partijen die ook een zienswijze hebben ingediend en één andere eigenaar. De bezwaarschriften worden ingevolge artikel 16.32c Omgevingswet geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Inwerkingtreding Omgevingswet
Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet voorkeursrecht gemeenten is daarmee komen te vervallen. Op basis van het overgangsrecht blijft het voorlopige voorkeursrecht geldig en kan de gemeenteraad op basis van de nieuwe Omgevingswet een voorkeursrecht vestigen. Dat doet zij niet meer op grond van artikel 5 of 4 Wvg, maar op grond van artikel 9.1 lid 1b of c Omgevingswet. De afhandeling van de zienswijzen wijzigt niet.

Zienswijze 1

<u>Ontvankelijkheid</u>

- Schriftelijke zienswijze d.d. 14 december 2023, ingediend door mrs. H. Zeilmaker en L.G.H. Wichern, verbonden aan Dirkzwager advocaten namens Stichting Klimmendaal.

- De zienswijze is ingediend namens een eigenaar van percelen waarvoor wordt voorgesteld om een (definitief) voorkeursrecht te vestigen, namelijk de percelen gemeente Arnhem, sectie P. nummers 6409, 6975, 6976 en 6977.
- De zienswijze is tijdig ingediend en inhoudelijk onderbouwd.

De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Gronden zienswijze en standpunt gemeente (cursief)

1. *Onjuiste belangenafweging en strijd met evenredigheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel:*
   a. *Belangenafweging:*
   Om de financiële problemen[1] het hoofd te kunnen bieden is het noodzakelijk dat Klimmendaal gebouwen B en E op korte termijn kan verkopen tegen een toereikende verkoopprijs. Door vestiging van een voorkeursrecht wordt de bestaanszekerheid van Klimmendaal in onevenredige mate geschaad. Het financiële- en continuïteitsbelang van Klimmendaal bij een spoedige en vrije verkoop van haar percelen dient te prevaleren boven het belang van de gemeente bij de vestiging van het voorkeursrecht.

   Klimmendaal heeft ons geïnformeerd over haar financiële problemen. Klimmendaal is een instelling die niet alleen van belang is voor Arnhem, maar ook voor de regio. De financiering van Klimmendaal gaat niet via de zorgbegroting van de gemeente. Wij voeren het gesprek met Klimmendaal (o.a. op bestuurlijk niveau) over de ontstane situatie.

   Bij ieder besluit maakt het bestuursorgaan een belangenafweging. In dit geval moet een afweging gemaakt worden tussen het belang van Klimmendaal om tot een spoedige en vrije verkoop te komen (met een daarbij behorende verkoopprijs) en het belang van de gemeente om zekerheid te creëren voor een ruimtelijke invulling die voldoet aan de gemeentelijke beleidswensen. In verband met de grote woningbehoefte in Arnhem en de ongewenste scheefgroei in het goedkopere segment, is het voor de gemeente van groot belang om juist het gebied Arnhem West woningbouw te realiseren met een hoge mate aan sociale woningbouw. De beweegredenen hiervoor zijn aangegeven in de Woonvisie, die inmiddels door ons college is vastgesteld en aan uw raad ter besluitvorming is voorgelegd. In de Woonvisie wordt het volgende geconstateerd:

   > *"De harde planvoorraad weerspiegelt op dit moment nog niet de Arnhemse woonvraag. Hoewel het aandeel sociale huur richting de 30% beweegt, is de overige 70% van de woningen in deze plannen nog vaak (te) duur. Dit terwijl het woonbehoefteonderzoek juist een overgrote behoefte*

[1] In de zienswijze wordt door Klimmendaal inzicht gegeven in haar financiële positie. Daarbij worden ook bedragen genoemd. We hebben navraag gedaan bij Klimmendaal of deze bedragen niet openbaar moeten worden gemaakt in het kader van haar financiële belangen (artikel 5 lid 1 sub c Woo). Klimmendaal heeft aangegeven dat de bedragen via andere kanalen reeds openbaar zijn en dus niet vertrouwelijk hoeven te worden behandeld.

aantoont in de betaalbare segmenten waarvan in het bijzonder het sociale huur- en betaalbare koopsegment. Omdat we als gemeente over de jaren heen steeds meer aandacht hebben gekregen voor de betaalbaarheid van woningen, worden de komende jaren naar verwachting steeds meer plannen toegevoegd aan de 'harde voorraad' die voor het merendeel bestaan uit betaalbare woningen."(p25 Woonvisie)

"Het (minimum)uitgangspunt van 30% sociale corporatiehuur bij nieuwbouw- of transformatieprojecten (..) betreft een ondergrens voor alle wijken. Dit percentage kan in de toekomst alleen als minimum gelden in de wijken die al een hoog woningcorporatiebezit kennen en/of waar de leefbaarheid onder druk staat. De komende jaren zetten we nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale corporatiehuurwoningen op plekken waar het aandeel lager is dan het huidige stedelijk gemiddelde van 25%. In wijken waar de beweegrichting voor de sociale huur 'flink omhoog' is, geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken. (..) Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten vinden we een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. In wijken waar de beweegrichting 'omhoog' is, geldt een minimum van 35% (het huidige stedelijk gemiddelde aan corporatiehuur in de bestaande voorraad)." (p27 Woonvisie)

Op pagina 28 is in figuur 1 aangegeven dat voor de wijken Klingelbeek e.o. en Heijenoord/Lombok de beweegrichting voor sociale huur "flink omhoog" moet. Dat houdt in dat voor die wijken bij nieuwbouwprojecten tussen de 60-100% sociale corporatiehuur moet worden gerealiseerd.

Op pagina 46 geven we aan actief aan de slag te gaan met de planontwikkeling van de westzijde van de Heijenoordseweg:

Aan de westzijde van Arnhem zijn er zeer weinig sociale huurwoningen. Voor de buurt Heijenoord is het aandeel corporatiehuur op dit moment bijvoorbeeld 3% en voor de Hoogkamp/Sterrenberg 0%. Om de stad gelijker, veerkrachtiger en evenwichtiger te kunnen maken, moeten er in de goede wijken van Arnhem meer sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en doelgroep woningen worden toegevoegd. Omdat (potentiële) planontwikkelingen in het Westen van Arnhem de afgelopen jaren nog beperkt zelf van de grond kwamen, starten we als gemeente in ieder geval zelf actief de planontwikkeling aan het westen van de Heijenoordseweg. Op die manier houden we de regie. We spelen hierbij een verbindende en verleidende rol en staan open voor verwerving van gronden in het gebied. We kiezen voor een proactief facilitaire gemeentelijke rolneming (voortvloeiend uit het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid).

De Woonvisie geeft ook aan dat het realiseren van sociale huurwoningen vaak lastig is:

"Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. Er bestaat dan ook een risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in deze Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen." (p 30 Woonvisie)

Juist om deze reden achten wij het van groot belang om voor de huidige locatie een voorkeursrecht te vestigen. Wij verwachten dat zonder een voorkeursrecht de percelen te duur worden verkocht en dat daarmee de woningbouwontwikkeling in het gedrang komt. Juist in dit plangebied hebben wij hiervan reeds een voorbeeld gezien met de locatie op de hoek van de Heijenoordseweg en Amsterdamseweg.

Klimmendaal wenst over te kunnen gaan tot een spoedige en vrije verkoop om financiële dekking te vinden voor de ontstane tekorten. De gemeente wenst tot realisatie te komen van de maatschappelijke opgaven op het gebied van sociale woningbouw en onderwijshuisvesting.

Alhoewel de gemeente waarde hecht aan de continuïteit van Klimmendaal, druist een eventuele winstmaximalisatie bij verkoop direct in tegen de belangen van de gemeente. De percelen hebben op dit moment nog de bestemming maatschappelijk (en park). Bij een verkoop op de vrije markt zal Klimmendaal haar winstmaximalisatie blijven nastreven, waardoor bij de verkoop sprake is van een speculatief karakter. Er bestaat de kans dat een potentiële koper toch meer voor de locatie over heeft omdat hij bij verkrijging van de percelen verwacht dat hij met de gemeente toch andere afspraken kan maken. Dat wordt niet anders nu Klimmendaal de gemeentelijke beleidsstukken in de tender ter beschikking heeft gesteld, maar daar geen eisen aan stelt.

De maatschappelijke opgaven op het gebied van de woningbouwbehoefte en de sterke beleidswens om grote aantallen sociale huurappartementen te realiseren en de belangen vanuit onderwijshuisvesting overziend, is de gemeente van mening dat er een juiste belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat de gemeente terecht voor deze locatie een voorkeursrecht kan vestigen. We zien ook dat er in het verleden in het plangebied reeds een verkoop heeft plaatsgevonden waardoor de herontwikkeling wordt bemoeilijkt. Daar komt bij dat de voorkeursrechtregeling voorziet in de mogelijke aanbieding van de percelen aan de gemeente. De gemeente zal alsdan de marktconforme prijs voor de percelen betalen. Via deze weg kan Klimmendaal alsnog tot verkoop overgaan en haar continuïteits- en financiële belangen veiligstellen.

b. Geen marktconforme prijs/evenredigheid:

In gesprekken heeft de gemeente aangegeven dat zij slechts bereid is om op basis van een taxatie een “marktconforme” prijs gebaseerd op het geldende bestemmingsplan te betalen. De gemeente is dus niet bereid om de verwachtingswaarde van de door haarzelf voorgestane woningbouwontwikkeling te betrekken in de aankoopprijs. De door de door de gemeente

voorgestane waardering leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een zeer aanzienlijk verschil tussen de prijs waarvoor Klimmendaal de percelen op de vrije markt kan verkopen en de prijs die de gemeente bereid is te betalen. Om een eerlijke prijs voor haar percelen te krijgen wordt Klimmendaal dus in feite genoodzaakt om een prijsvaststellingsprocedure te initiëren. Deze procedure duurt echter langer dan Klimmendaal zich vanwege haar financiële problemen kan veroorloven.

Onder de omstandigheden waarin Klimmendaal zich bevindt en gezien discussies over de marktconforme prijs, is de vestiging van een voorkeursrecht onevenredig.

De gemeente is gehouden om voor aankopen in het kader van een voorkeursrecht de marktconforme prijs te betalen. Het bepalen van de marktconforme prijs gebeurt door een taxateur. Deze taxateur zal beoordelen of de waarde op basis van het geldende bestemmingsplan (inclusief gebouwen) hoger of lager is dan de waarde op basis van de mogelijke toekomstige ontwikkeling. Regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 16.122 Omgevingswet, welke verwijzen naar de artikelen 15.21-15.25 Omgevingswet. Bij een eventuele aanbieding zal de gemeente deze regels in acht nemen.

Klimmendaal veronderstelt dat zij hun percelen op de vrije markt kunnen verkopen voor een hogere verkoopprijs dan als zij aan de gemeente zouden verkopen. Dit is echter een veronderstelling die niet is onderbouwd. Er is inmiddels contact met Klimmendaal gezocht om deze stelling nader met elkaar te onderzoeken.

Als er overigens al sprake zou zijn van een hogere verkoopprijs, geeft dit de gemeente aanleiding te veronderstellen dat er in deze hogere verkoopprijs een speculatief karakter zit. Dit speculatieve karakter past niet bij de door de gemeente gewenste planinvulling. Dat betekent meteen dat het belang van de gemeente om een voorkeursrecht te handhaven groot is. Het betekent echter niet dat partijen niet in overleg kunnen treden over eventuele oplossingen voor zowel Klimmendaal als gemeente. De gemeente staat hiervoor open en een eerste gesprek heeft hierover plaatsgevonden.

Ten aanzien van de vraag of het besluit voldoet aan het evenredigheidsbeginsel, verwijzen wij naar hetgeen hierover in de rechtspraak is aangegeven. In de uitspraak van de Rechtbank van 8 september 2023[2] overweegt de rechtbank dat de vestiging van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid van de gemeente is die terughoudend moet worden getoetst. De rechtbank ziet in de uitspraak van de afdeling inzake Harderwijk (ook aangehaald door Klimmendaal) en de daarop volgende rechtspraak van de Afdeling geen aanleiding voor een

[2] ECLI:NL:RBOBR:2023:4450

intensievere toetsing. Weliswaar is de vestiging van een voorkeursrecht belastend, maar daar staat tegenover dat de raad bij vestiging een beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. De rechtbank neemt hierbij in aanmerking dat het voorkeursrecht een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt.

Ditzelfde overweegt de rechtbank in de uitspraak van 10 november 2023[3]. Het evenredigheidsbeginsel geldt voor alle besluiten waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft. Het evenredigheidsbeginsel kent vervolgens twee zogenoemde ijkpunten, aan de ene kant het met het besluit beoogde doel en aan de andere kant de (nadelige) gevolgen van het besluit. Waarbij het doel van het evenredigheidsbeginsel niet het tegengaan van nadelige gevolgen van een besluit is, maar het voorkomen van onnodig nadelige gevolgen. De bestuursrechter moet vervolgens de vraag beantwoorden of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met dit besluit te dienen doelen. De rechtbank oordeelde in deze uitspraak dat een voorkeursrecht niet onevenredig was, waarbij de gemeente een groot belang heeft bij de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid en het financiële belang van de eigenaar reeds bij de wet is afgewogen. Hetzelfde wordt in de uitspraak van 15 december 2023[4] aangegeven:

> *"De beperkte inbreuk op het eigendomsrecht levert naar het oordeel van de rechtbank geen strijd op met het evenredigheidsbeginsel. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is de inbreuk die het voorkeursrecht maakt op het eigendomsrecht, slechts betrekkelijk. Dit omdat het voorkeursrecht een algemeen belang dient en enkel kan worden gevestigd onder de voorwaarden voorzien in de Wvg. Zoals door de raad is toegelicht is het voorkeursrecht gevestigd omdat zonder dit voorkeursrecht de herontwikkeling niet mogelijk wordt geacht. Dit maakt dat het vestigen van het voorkeursrecht een geschikt en noodzakelijk middel is om het beoogde doel te bereiken. Er is daarbij een redelijk evenwicht bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft immers niet tot gevolg dat eiseres als eigenaar van het perceel niet langer de haar toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Het betekent alleen dat zij, als zij tot vervreemding zou willen overgaan, eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen."*

c. Onzorgvuldige besluitvorming/tenderprocedure

De gemeente heeft kennis van de gestarte tenderprocedure. In de brief van 22 november 2023 aan Klimmendaal heeft de gemeente haar zorgen geuit over een verkoop aan partijen zonder dat zij zich bewust zijn van de gevolgen van het gemeentelijk beleid, waardoor de situatie zich kan voordoen dat zij 'teveel' betalen. Klimmendaal merkt op dat zij de tenderprocedure op een zo transparant mogelijk manier heeft ingericht en potentiële gegadigden heeft geïnformeerd over het gemeentelijke woningbouwbeleid. Klimmendaal

[3] ECLI:NL:RBGEL:2023:6160
[4] ECLI:NL:RBMNE:2023:6739

heeft meerdere biedingen ontvangen waarbij de inschrijving uitdrukkelijk beoogt aan te sluiten bij de gemeentelijke woningbouwplannen. De door de gemeente geuite zorgen zijn dus onterecht en gebaseerd op een onjuiste aanname. Hieruit blijkt dat het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

In gesprekken vooruitlopend op de vestiging van het (voorlopig) voorkeursrecht hebben partijen (ook op bestuurlijk niveau) gesproken over de door Klimmendaal voorgenomen tender. In het kader van het belang van woningbouw en de specifieke wensen ten aanzien van het woningbouwprogramma en onderwijshuisvesting heeft de gemeente Klimmendaal verzocht om de tender uit te stellen. Klimmendaal heeft ervoor gekozen om de tender door te zetten, maar zij heeft wel de gemeentelijke beleidsdocumenten beschikbaar gesteld in de dataroom van de tenderprocedure. Zeker gezien de grote woningbouwopgave in het sociale segment en de belangen op het gebied van onderwijshuisvesting, heeft het college er voor gekozen om toch een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Temeer ook omdat het daadwerkelijke aandeel sociale huurwoningen (tussen de 60 en 100%) nog via de op te stellen startnotitie vastgesteld moet worden. Zij acht het hierbij beschikbaar stellen van de beleidsdocumenten, hoewel zij dit als positief heeft ervaren, onvoldoende om de zekerheid te hebben dat zij uitvoering kan geven aan haar woningbouwplannen. Er resteert nog steeds het risico dat een marktpartij het risico neemt om de gronden te duur aan te kopen, waardoor een woningbouwontwikkeling en onderwijshuisvesting niet van de grond komt. In dat geval heeft Klimmendaal wellicht wel een financiële vergoeding ontvangen, maar bestaat de reële kans dat de omgeving niet wordt ontwikkeld (met gevolgen voor beheer, uitstraling etc.) en de gemeente niet kan voorzien in haar woningbouwbehoefte.

Wij achten onze zorgen over de realiseerbaarheid van de woningbouwontwikkeling en de onderwijshuisvesting op basis van het voorgaande zeer reëel. Ook hebben wij bij onze zorgvuldige afweging om al dan niet het voorkeursrecht te vestigen rekening gehouden met de risico's die blijven. Er is dus geen sprake van een onzorgvuldig besluit.

d. Onzorgvuldige besluitvorming/gebruik gebouw A

Gebouw A is buiten het voorkeursrecht gelaten. Voor Klimmendaal bestaat de noodzaak om ook gebouw A binnen afzienbare tijd te verkopen. Het buitenterrein behorende bij gebouw A is wel aangewezen. Het wordt daarom de facto onmogelijk om gebouw A afzonderlijk te verkopen. Klimmendaal constateert dat de motivering om gebouw A buiten het voorkeursrecht te laten, namelijk dat de gemeente er vanuit gaat dat de activiteiten van Klimmendaal in dit gebouw worden voortgezet en er dus geen sprake is van een andere functie, niet juist is. Dat Klimmendaal haar activiteiten nu concentreert in gebouw A wil niet zeggen dat zij dit gebouw niet ook binnen afzienbare termijn zal moeten verkopen. Doordat

het besluit berust op een onjuiste redenering is met de belangen van Klimmendaal onvoldoende rekening gehouden. Het voorstel is dan ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

In de gesprekken vooruitlopend op de vestiging van het voorkeursrecht heeft Klimmendaal aangegeven dat zij haar activiteiten in gebouw A wil continueren. Dat was de reden voor de gemeente om het gebouw A buiten het voorkeursrecht te laten. Er is geen sprake van een afwijkende functie, zodat er ook geen grond is om een voorkeursrecht te vestigen. Daarbij hebben we juist grote zorgvuldigheid betracht door per gebouw en per perceel te bezien of een voorkeursrecht nodig was.

We kozen er wel voor om de buitenruimte op te nemen in het voorkeursrecht. Bij een gebiedsontwikkeling zal namelijk ook een herinrichting moeten plaatsvinden van de huidige infrastructuur en parkeervoorziening. Deze zal echter afgestemd moeten worden op de nieuwe inrichting van de locatie. Omdat er nog geen startnotitie of gebiedsvisie beschikbaar is, is het op dit moment onduidelijk hoe de exacte invulling zal plaatsvinden.

De gemeente was niet op de hoogte dat er ook een wens bestaat om gebouw A te verkopen. Nu dit zo is, zijn wij graag bereid om in overleg te treden om te bezien in hoeverre we afspraken kunnen maken over een eventuele inrichting van de buitenruimte. Het is ons duidelijk dat een dergelijke inrichting wel bij het gebouw hoort. Inmiddels zijn wij hierover in overleg met Klimmendaal en wachten hun voorstel hieromtrent af. Bij de verdere inrichting van het terrein in de startnotitie zullen wij met Klimmendaal verder overleggen wat hun specificaties zijn en samen bezien hoe deze specificaties het beste ruimtelijk kunnen worden ingepast in relatie tot de inpassen van de overige functies van het gebied.

Er is dus geen sprake van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel ten aanzien van de begrenzingen van het voorkeursrecht.

2. *<u>Strijd met vertrouwensbeginsel en beginsel van fair play:</u>*
   Tijdens gesprekken is toegezegd dat de gemeente open en transparant met Klimmendaal het gesprek blijft voeren. Het heimelijk vestigen van een voorkeursrecht past daar niet bij, en is bovendien in strijd met het vertrouwensbeginsel en het beginsel van fair play.

   Onder de reactie bij punt 1c zijn de gesprekken (gedeeltelijk bestuurlijk) die er hebben plaatsgevonden tussen Klimmendaal en de gemeente aangehaald. Daaruit blijkt dat er over en weer open en transparant is gesproken over de plannen van Klimmendaal en de

gemeente. Klimmendaal heeft uiteindelijk de keuze gemaakt om, ondanks het advies van de gemeente, de tender door te zetten.

Uit de jurisprudentie[5] blijkt dat als er kan worden voldaan aan de vestigingseisen, een gemeente een voorkeursrecht kan inzetten. Dit is slechts anders indien de raad in redelijkheid van het vestigen van een voorkeursrecht moet afzien. Het enkele feit dat partijen in overleg zijn en trachten deze overleggen open en transparant te voeren leidt niet tot de conclusie dat de gemeente haar bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht verliest. Er is geen toezegging geweest namens de gemeente dat de gemeente haar publiekrechtelijke instrumenten niet inzet. Ook zijn de gesprekken niet van dien aard geweest dat Klimmendaal zou kunnen veronderstellen of gerechtvaardigde verwachtingen zou kunnen hebben dat de gemeente haar bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht niet zou gebruiken.

Het is inherent aan het instrument van het voorkeursrecht dat de gemeente hierover vooraf niet communiceert. Op de dag dat het voorlopig voorkeursrecht in werking is getreden, heeft de gemeente zowel bestuurlijk als ambtelijk contact gezocht met Klimmendaal om de beweegredenen van haar besluit mee te delen. Ook is dit gevolgd door een gesprek op bestuurlijk niveau.

De gemeente handelde derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel of het fair play beginsel.

3. *Beoogde ontwikkeling is niet reëel en onuitvoerbaar:*
   Het is nu al evident dat de door de gemeente beoogde ontwikkeling van 60-100% sociale woningbouw die aan de vestiging van het voorkeursrecht ten grondslag ligt, niet reëel en onuitvoerbaar is. Daarbij verwijst Klimmendaal naar enkele passages uit de Woonvisie. Uit het citaat op pagina 30 blijkt volgens Klimmendaal dat een beoogde ontwikkeling van 60-100% sociale huurwoningen op haar percelen gedoemd is niet van de grond te komen.

   Het citaat uit de ontwerp Woonvisie op pagina 30 luidt:

   > *"Vaak is het financieel lastig om sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen te ontwikkelen. Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. Er bestaat dan ook ene risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in de Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen."*

[5] ECLI:NL:RVS:2020:1156 inz gemeente Wijk bij Duurstede

Vervolgens wordt in de ontwerp Woonvisie aangegeven dat het risico over de haalbaarheid op verschillende manieren kan worden verkleind. Ook wordt op pagina 31 het volgende vermeld:

> *"Of deze projecten van de grond kunnen komen hangt in belangrijke mate af van de bereidheid van de gemeente (en een medeoverheid) om een bijdrage te leveren om de zogeheten onrendabele toppen af te dekken die bestaan als sociale huurwoningen worden ontwikkeld (ofwel het verschil tussen de investering en de markt-of beleidswaarde die kan worden gecreëerd). Bij één van onze lopende woningbouwprojecten leverden we zelf al een bijdrage vanuit het Stadsontwikkelingsfonds voor de realisatie van sociale huurwoningen. Om dit soort projecten in de toekomst vaker mogelijk te maken, gaan we in navolging van deze Woonvisie verkennen of het mogelijk is een regeling in te stellen om projecten met een hoog aandeel sociale huur of betaalbare koop mogelijk te maken. We stellen voor om hier bij aanvang van de Woonvisie al € 160.000 als startbudget beschikbaar te stellen. Indien een project bijdraagt aan onze opgave om aandachtsgroepen te huisvesten, is er tussen 2024 en 2028 ook jaarlijks 1,5 miljoen euro beschikbaar om dit type ontwikkeling van de grond te krijgen."*

De uitspraak waar Klimmendaal naar verwijst (inz Binckhorst Den Haag) betreft een uitspraak waar het gaat om de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan en de twijfel of dit bestemmingsplan wel wordt uitgevoerd als er sprake is van een tekort van minimaal 200 miljoen. In de andere uitspraak (inz Laarbeek) werd gesteld dat het op voorhand duidelijk is dat de beoogde bestemming niet gerealiseerd zal worden en dat daardoor een voorkeursrecht niet mogelijk was. De rechtbank oordeelde in deze uitspraak echter dat er geen sprake is van evidente belemmeringen om de beoogde ontwikkeling te realiseren en dat daarmee de gemeente een voorkeursrecht mag vestigen. Beide uitspraken zien dus op andere situaties dan de situatie aan de westzijde Heijenoordseweg en kunnen dus niet één op één worden ingebracht.

In de situatie van de locatie westzijde Heijenoordseweg is er nog geen startnotitie opgesteld. De aard en de invulling van de locatie zijn nog niet bekend. Daarmee kan ook niet worden beargumenteerd dat er nu reeds evidente belemmeringen zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Dat een gebiedsontwikkeling een grotere financiële uitdaging met zich meebrengt als er veel sociale huurwoningen worden gerealiseerd is wel duidelijk. Onmogelijk is het echter zeker niet. Daarnaast acht de gemeente de realisering van dit type woningen op deze locatie van belang voor de samenhang van de gehele stad, waardoor zij ook onderzoekt hoe een eventuele onrendabele top kan worden gedekt. Het feit dat een dergelijk plan financiële uitdagingen met zich meebrengt is juist één van de redenen waarom we uw raad voorleggen om een voorkeursrecht te vestigen.

Wij verwijzen hierbij naar de uitspraak inzake Eindhoven[6]. Daarin werd ook het argument genoemd dat er geen haalbaar plan kon worden gerealiseerd. De rechtbank geeft hierbij echter aan dat een tekort niet bij voorbaat aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling in de weg staat. De rechtbank overweegt voorts:

> *"Dat tekort wordt in de stukken onder meer gerelateerd aan de bouw van een ondergronds busstation. De plannen daarvoor kunnen nog worden gewijzigd, zoals dat ook het geval is voor het gehele Spoorzonegebied. Verder is het niet uitgesloten dat in de toekomst een dekking, al dan niet via verschillende bronnen, voor de bekostiging van de openbare voorzieningen in het gebied wordt gevonden, waaronder de bouw van het ondergrondse busstation. Het feit dat, naar door [naam] en [naam] gesteld, de opbrengsten in het gebied niet toereikend zijn voor bekostiging van de voorzieningen, plankosten en dergelijke levert, wat daar van zij, naar het oordeel van de rechtbank dan ook geen belemmering op die op voorhand aan vestiging van het voorkeursrecht in de weg staat."*

Conclusie
Deze zienswijze geeft alle belangen afwegende geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit tot vestigen van het onderhavige voorkeursrecht.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 19 december 2023, ingediend door mrs. H. Zeilmaker en L.G.H. Wichern, verbonden aan Dirkzwager advocaten namens Stichting Johanna Kinderfonds (JKF).
- De zienswijze is ingediend namens een eigenaar van percelen waarvoor wordt voorgesteld om een (definitief) voorkeursrecht te vestigen, namelijk de percelen gemeente Arnhem, sectie P. nummers 5760, 5923, 5924 en 6408.
- De zienswijze is tijdig ingediend en inhoudelijk onderbouwd.

De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Gronden zienswijze en standpunt gemeente (cursief)

1. *Beoogde ontwikkeling is niet reëel en onuitvoerbaar:*
   Het is nu al evident dat de door de gemeente beoogde ontwikkeling van 60-100% sociale woningbouw die aan de vestiging van het voorkeursrecht ten grondslag ligt, niet reëel en onuitvoerbaar is. Daarbij verwijst JKF naar enkele passages uit de Woonvisie. Uit het citaat op pagina 30 blijkt volgens Klimmendaal dat een beoogde ontwikkeling van 60-100% sociale huurwoningen op haar percelen gedoemd is niet van de grond te komen.

[6] ECLI:RBOBR:2023:4450

Het citaat uit de ontwerp Woonvisie op pagina 30 luidt:

> *"Vaak is het financieel lastig om sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen te ontwikkelen. Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. Er bestaat dan ook ene risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in de Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen."*

Vervolgens wordt in de ontwerp Woonvisie aangegeven dat het risico over de haalbaarheid op verschillende manieren kan worden verkleind. Ook wordt op pagina 31 het volgende vermeld:

> *"Of deze projecten van de grond kunnen komen hangt in belangrijke mate af van de bereidheid van de gemeente (en een medeoverheid) om een bijdrage te leveren om de zogeheten onrendabele toppen af te dekken die bestaan als sociale huurwoningen worden ontwikkeld (ofwel het verschil tussen de investering en de markt-of beleidswaarde die kan worden gecreëerd). Bij één van onze lopende woningbouwprojecten leverden we zelf al een bijdrage vanuit het Stadsontwikkelingsfonds voor de realisatie van sociale huurwoningen. Om dit soort projecten in de toekomst vaker mogelijk te maken, gaan we in navolging van deze Woonvisie verkennen of het mogelijk is een regeling in te stellen om projecten met een hoog aandeel sociale huur of betaalbare koop mogelijk te maken. We stellen voor om hier bij aanvang van de Woonvisie al € 160.000 als startbudget beschikbaar te stellen. Indien een project bijdraagt aan onze opgave om aandachtsgroepen te huisvesten, is er tussen 2024 en 2028 ook jaarlijks 1,5 miljoen euro beschikbaar om dit type ontwikkeling van de grond te krijgen."*

De uitspraak waar JKF naar verwijst (inz Binckhorst Den Haag) betreft een uitspraak waar het gaat om de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan en de twijfel of dit bestemmingsplan wel wordt uitgevoerd als er sprake is van een tekort van minimaal 200 miljoen. In de andere uitspraak (inz Laarbeek) werd gesteld dat het op voorhand duidelijk is dat de beoogde bestemming niet gerealiseerd zal worden en dat daardoor een voorkeursrecht niet mogelijk was. De rechtbank oordeelde in deze uitspraak echter dat er geen sprake is van evidente belemmeringen om de beoogde ontwikkeling te realiseren en dat daarmee de gemeente een voorkeursrecht mag vestigen. Beide uitspraken zien dus op andere situaties dan de situatie aan de westzijde Heijenoordseweg en kunnen dus niet één op één worden ingebracht.

In de situatie van de locatie westzijde Heijenoordseweg is er nog geen startnotitie opgesteld. De aard en de invulling van de locatie zijn nog niet bekend. Daarmee kan ook niet worden beargumenteerd dat er nu reeds evidente belemmeringen zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Dat een gebiedsontwikkeling een grotere financiële uitdaging met zich meebrengt als er veel sociale huurwoningen worden gerealiseerd is wel duidelijk. Onmogelijk is het echter zeker niet. Daarnaast acht de gemeente de realisering van dit type woningen op deze locatie van belang voor de samenhang van de gehele stad, waardoor zij ook onderzoekt hoe een eventuele onrendabele top kan worden gedenkt.

Wij verwijzen hierbij naar de uitspraak inzake Eindhoven[7]. Daarin werd ook het argument genoemd dat er geen haalbaar plan kon worden gerealiseerd. De rechtbank geeft hierbij echter aan dat een tekort niet bij voorbaat aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling in de weg staat. De rechtbank overweegt voorts:

> *"Dat tekort wordt in de stukken onder meer gerelateerd aan de bouw van een ondergronds busstation. De plannen daarvoor kunnen nog worden gewijzigd, zoals dat ook het geval is voor het gehele Spoorzonegebied. Verder is het niet uitgesloten dat in de toekomst een dekking, al dan niet via verschillende bronnen, voor de bekostiging van de openbare voorzieningen in het gebied wordt gevonden, waaronder de bouw van het ondergrondse busstation. Het feit dat, naar door [naam] en [naam] gesteld, de opbrengsten in het gebied niet toereikend zijn voor bekostiging van de voorzieningen, plankosten en dergelijke levert, wat daar van zij, naar het oordeel van de rechtbank dan ook geen belemmering op die op voorhand aan vestiging van het voorkeursrecht in de weg staat."*

Het feit dat een dergelijk plan financiële uitdagingen met zich brengt is juist één van de redenen waarom we uw raad voorleggen om een voorkeursrecht te vestigen.

Wij zien dan ook geen reden dat het plan niet reëel of onuitvoerbaar is. Dit kan dan ook meteen geen reden zijn om af te zien van het voorkeursrecht.

2. *Niet bereid om reëel bedrag te bieden*

   De gemeente heeft zich tot dusver niet bereid getoond om een reëel bedrag voor de percelen van JKF te bieden. Om die reden moet JKF een prijsvaststellingsprocedure moeten initiëren. Deze procedure zal erg lang duren, waarbij JKF in de tussenliggende periode aanzienlijke kosten moet maken voor onderhoud en het voldoen van de vaste lasten.

   JKF stelt dat de gemeente tot dusver niet bereid is om de percelen van JKF voor een reëel bedrag te kopen. De gemeente is echter gehouden aan de hiervoor genoemde uitgangspunten bij het bepalen van dat reële bedrag/de marktwaarde. Er zijn in het verleden gesprekken geweest over een eventuele aankoop. De gemeente hanteerde toen een waarde op basis van de invulling van een sociaal maatschappelijke functie en waarbij aansluiting is gezocht bij het geldende bestemmingsplan en de toenmalige geldende Grondprijzenbrief.

   De gemeente is gehouden om voor aankopen in het kader van een voorkeursrecht de marktconforme prijs te betalen. Het bepalen van de marktconforme prijs gebeurt door een taxateur. Deze taxateur zal beoordelen of de waarde op basis van het geldende bestemmingsplan (inclusief gebouwen) hoger of lager is dan de waarde op basis van de mogelijke toekomstige ontwikkeling. Regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 16.122

[7] ECLI:RBOBR:2023:4450

Omgevingswet, welke verwijzen naar de artikelen 15.21-15.25 Omgevingswet. Bij een eventuele aanbieding zal de gemeente deze regels inacht nemen.

Voor een overeenstemming over een koop zijn twee partijen nodig. De gemeente is zeker bereid om in overleg te treden met JKF over eventuele aankoop, voor zover JKF dat wenst. In dat geval zal er op basis van de gedachte invulling van het gebied een taxatie worden opgesteld. De veronderstelling van JKF dat de gemeente niet bereid is om een marktconforme prijs te betalen is niet juist.

3. *Strijdigheid met het evenredigheidsbeginsel*
   Door vestiging van een voorkeursrecht en geen bereidwilligheid van de gemeente om een reële prijs te betalen wordt JKF in onevenredige mate in haar belangen geschaad. Het voorgenomen besluit is daarom in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

   Ten aanzien van de vraag of het besluit voldoet aan het evenredigheidsbeginsel, verwijzen wij naar hetgeen hierover in de rechtspraak is aangegeven. In de uitspraak van de rechtbank van 8 september 2023[8] overweegt de rechtbank dat de vestiging van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid van de gemeente is die terughoudend moet worden getoetst. De rechtbank ziet in de uitspraak van de afdeling inzake Harderwijk (ook aangehaald door JKF) en de daarop volgende rechtspraak van de Afdeling geen aanleiding voor een intensievere toetsing. Weliswaar is de vestiging van een voorkeursrecht belastend, maar daar staat tegenover dat de raad bij vestiging een beleidsvrijheid toekomt, terwijl het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en te dienen algemene belangen aanzienlijk is. De rechtbank neemt hierbij in aanmerking dat het voorkeursrecht een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt.

   Ditzelfde overweegt de rechtbank in de uitspraak van 10 november 2023[9]. Het evenredigheidsbeginsel geldt voor alle besluiten waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft. Het evenredigheidsbeginsel kent vervolgens twee zogenoemde ijkpunten, aan de ene kant het met het besluit beoogde doel en aan de andere kant de (nadelige) gevolgen van het besluit. Waarbij het doel van het evenredigheidsbeginsel niet het tegengaan van nadelige gevolgen van een besluit is, maar het voorkomen van onnodig nadelige gevolgen. De bestuursrechter moet vervolgens de vraag beantwoorden of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met dit besluit te dienen doelen. De rechtbank oordeelde in deze uitspraak dat een voorkeursrecht niet onevenredig was, waarbij de gemeente een groot belang heeft bij de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid en het

[8] ECLI:NL:RBOBR:2023:4450
[9] ECLI:NL:RBGEL:2023:6160

financiële belang van de eigenaar reeds bij de wet is afgewogen. Hetzelfde wordt in de uitspraak van 15 december 2023[10] aangegeven:

> *"De beperkte inbreuk op het eigendomsrecht levert naar het oordeel van de rechtbank geen strijd op met het evenredigheidsbeginsel. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is de inbreuk die het voorkeusrecht maakt op het eigendomsrecht, slechts betrekkelijk. Dit omdat het voorkeursrecht een algemeen belang dient en enkel kan worden gevestigd onder de voorwaarden voorzien in de Wvg. Zoals door de raad is toegelicht is het voorkeursrecht gevestigd omdat zonder dit voorkeursrecht de herontwikkeling niet mogelijk wordt geacht. Dit maakt dat het vestigen van het voorkeursrecht een geschikt en noodzakelijk middel is om het beoogde doel te bereiken. Er is daarbij een redelijk evenwicht bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft immers niet tot gevolg dat eiseres als eigenaar van het perceel niet langer de haar toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen. Het betekent alleen dat zij, als zij tot vervreemding zou willen overgaan, eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen."*

Nu er sprake is van een juiste afweging conform de regels van de jurisprudentie en er hier geen sprake is van een specifieke situatie is geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Conclusie
Deze zienswijze geeft alle belangen afwegende geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit tot vestigen van het onderhavige voorkeursrecht.

[10] ECLI:NL:RBMNE:2023:6739

Dirkzwager N.V.
Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem
Postbus 111, 6800 AC Arnhem
T: +31 88 242 41 00
E: info@dirkzwager.nl
W: www.dirkzwager.nl

AANTEKENEN
Raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

ook per e-mail: arthur.borst@arnhem.nl

Datum	14 december 2023
Van	mrs. H. Zeilmaker en L.G.H Wichern, advocaten
Inzake	Stichting Klimmendaal; zienswijze tegen voorgenomen raadsaanwijzing Wvg Heijenoordseweg
Dossiernummer	5076753
Uw referentie	3990580
Telefoonnummer	(026) 353 84 45
E-mailadres	zeilmaker@dirkzwager.nl; wichern@dirkzwager.nl

Geachte raad,

Namens **Stichting Klimmendaal** (hierna: 'Klimmendaal'), gevestigd te Arnhem aan het adres Heijenoordseweg 5, dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het voorgenomen raadsbesluit tot aanwijzing van haar percelen. Burgemeester en wethouders hebben de percelen bij hun besluit 21 november 2023 op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorlopig aangewezen. De aanwijzing door het college en de voorgenomen aanwijzing door de raad hebben betrekking op de percelen van Klimmendaal gelegen aan de Heijenoordseweg. Het betreft de percelen kadastraal bekend Arnhem P 6409, P 6975, P 6976 en P 6977. Bij het voorgenomen besluit wordt aan deze percelen de bestemming 'wonen, gecombineerd met zorg en onderwijs' toegedacht.
Een kopie van het raadsvoorstel en ontwerpraadsbesluit treft u aan als **bijlage 1** bij deze brief.

1. Inleiding en feiten

1.1. Klimmendaal levert medisch-specialistische revalidatiezorg aan volwassenen, jongeren en kinderen die door ziekte, aangeboren beperkingen of een ongeluk problemen ervaren in het dagelijks leven. Klimmendaal ondersteunt de patiënt en zijn of haar naasten om de regie over het eigen revalidatieproces te nemen.

Dirkzwager is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V. Daarop zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. U kunt deze algemene voorwaarden nalezen (tekst) op en downloaden (PDF) van onze website: *www.dirkzwager.nl/algemene-voorwaarden.*

1.2. Klimmendaal is eigenaar van een aantal (bebouwde) percelen op het terrein ten westen van de Heijenoordseweg en ten zuiden van de Amsterdamse weg. Het betreft de volgende percelen en gebouwen:

Perceel P 6409: groenstrook
Perceel P 6413: hoofdgebouw Klimmendaal **('Gebouw A')**
Perceel P 6975: rondweg met parkeerplaatsen
Perceel P 6977: gebouw oude kliniek **('Gebouw B')**
Perceel P 6976: kleiner gebouw aan de noordzijde van het terrein **('Gebouw E')**

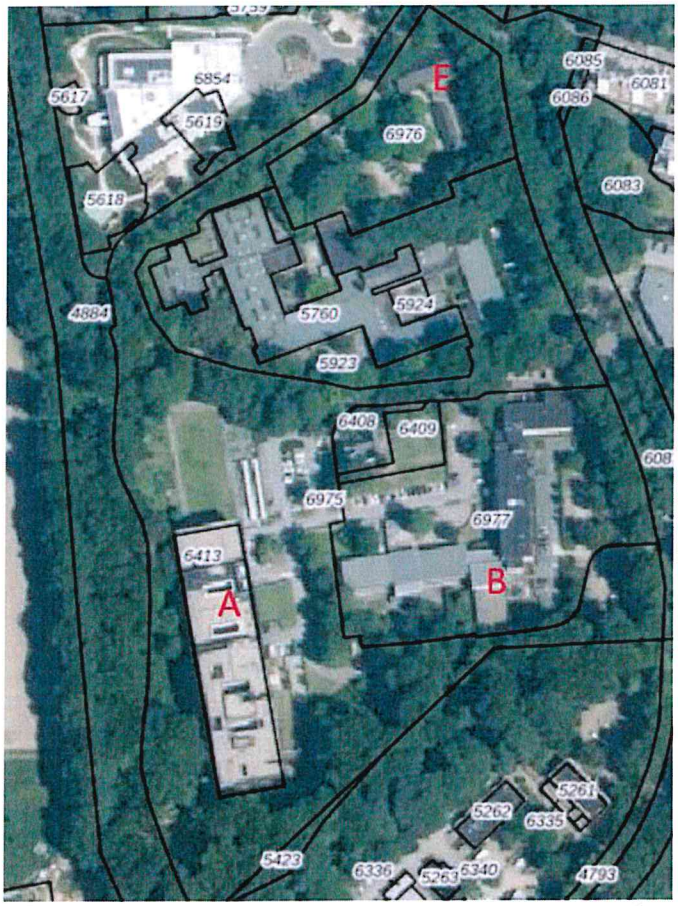


Fig. 1: satellietfoto met kadastrale grensaanduidingen (Bron: Ruimteplannen.nl)

1.3. Klimmendaal verkeert financieel in zwaar weer. De resultaten van Klimmendaal over 2021 en 2022 zijn negatief: - € 1.827.000,- IN 2021 en - € 4.960.000 IN 2022. Het betreft een daling in de rentabiliteit van -3.44% (2021) respectievelijk -9.9% (2022). De liquide middelen zijn

teruggelopen van € 19.295.000,- (2019) tot slechts € 1.236.000,- (2022).[1] Normratio's worden niet gehaald waardoor ook de convenanten met banken en verzekeraars onder druk zijn komen te staan. Daarom heeft Klimmendaal begin 2023 in nauwe afstemming met Rabobank en de twee grootste zorgverzekeraars een herstelplan opgesteld. Een essentieel onderdeel van dit herstelplan is de vervreemding van overbodig vastgoed.

1.4. Na de moeilijke jaren 2021 en 2022 is ook 2023 een zwaar jaar voor Klimmendaal gebleken. In 2023 zal de reguliere exploitatie opnieuw niet leiden tot een positief resultaat. Op 5 juni 2023 is er in het hoofgebouw (gebouw A) brand uitgebroken. Als gevolg van deze brand was het hoofdgebouw van 5 juni tot 31 juli onbruikbaar. Als gevolg van deze brand was het hoofdgebouw van 5 juni tot 31 juli onbruikbaar. Tot eind januari 2024 kan het gebouw nog niet volledig worden gebruikt. De schade aan het hoofdgebouw is aanzienlijk. Verwacht moet worden dat een groot deel van de materiele schade en gederfde inkomsten niet wordt vergoed.

1.5. Om haar financiële problemen het hoofd te kunnen bieden en haar continuïteit te waarborgen heeft Klimmendaal besloten om een deel van haar onroerende zaken te verkopen, waaronder de percelen behorende bij gebouwen B en E. Daartoe heeft Klimmendaal onder toezicht en met instemming van het College sanering zorginstellingen in oktober 2022 een tenderprocedure georganiseerd. Bij de selectie van de partijen die uitgenodigd werden om een bieding te doen werd rekening gehouden met de mogelijkheid om onvoorwaardelijk te bieden, de goede naam en reputatie, en voldoende solvabiliteit om snel af te nemen.

1.6. De gemeente is al geruime tijd op de hoogte van de noodzaak van Klimmendaal om de percelen van gebouwen B en E binnen afzienbare tijd te vervreemden. Klimmendaal heeft dit onder meer toegelicht tijdens de bespreking met de gemeente op 19 juni 2023. De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat zij de percelen van Klimmendaal zelf in eigendom wenst te verwerven in het kader van de ontwikkeling van (met name sociale) woningbouw aan de westzijde van de Heijenoordseweg. Op 21 september , 2 november en 1 december 2023 hebben besprekingen plaatsgevonden tussen Klimmendaal en de gemeente. De gespreksverslagen/samenvattingen van de besprekingen zijn als **bijlage 2** aan deze zienswijze gehecht.

1.7. Tijdens de bespreking van 21 september 2023 ging het onder meer over de door Klimmendaal opgestarte tenderprocedure. Daarbij heeft Klimmendaal duidelijk gemaakt dat zij het lastig verantwoordbaar vond om haar percelen voor een (veel) lagere prijs aan de gemeente te

[1] Jaarbeeld 2022, te raadplegen via:
https://interface-communicatie-2.foleon.com/klimmendaal/klimmendaal-jaarbeeld-2022/cijfers

verkopen, terwijl zij in financieel zwaar weer verkeert en daarom belang heeft bij een verkoop op korte termijn voor een toereikende verkoopprijs.
De gemeente maakte duidelijk dat zij begrip heeft voor de financiële situatie van Klimmendaal. Desalniettemin drong de gemeente erop aan om de tenderprocedure – die is goedgekeurd door het College sanering zorginstellingen – stop te zetten, omdat de tender tot een voor haar onwenselijke prijsopdrijving zou leiden. De gemeente verklaarde zich bereid om op basis van een taxatie een marktconforme prijs gebaseerd op het geldende bestemmingsplan te betalen. Daarbij heeft de gemeente opgemerkt dat zij in dit dossier een open en transparante handelingswijze nastreeft.

1.8. De inschrijftermijn van de tenderprocedure liep af op 21 november 2023. Op die datum hebbenmaar liefst elf partijen een bod uitgebracht, en meerdere partijen zelfs onvoorwaardelijk. De partijen waaraan Klimmendaal de voorkeur geeft delen de visie van de gemeente voor sociale woningbouw en zijn bereid en in staat om de percelen van gebouwen B en E te herontwikkelen in lijn met de visie van de gemeente voor o.a. sociale woningbouw **(bijlage 3)**.

1.9. Bij besluit van 21 november 2023 hebben burgemeester en wethouders besloten om op een aantal percelen van Klimmendaal – waaronder de percelen van gebouwen B en E – een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 6 Wvg.

1.10. Klimmendaal kan zich niet verenigen met de aanwijzing van haar percelen op grond van artikel 6 Wvg. Om haar financiële problemen het hoofd te kunnen bieden is het noodzakelijk dat Klimmendaal gebouwen B en E op korte termijn kan verkopen tegen een toereikende verkoopprijs. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt de bestaanszekerheid van Klimmendaal in onevenredige mate geschaad. Bovendien heeft de gemeente tijdens de bespreking van 21 september 2023 aan Klimmendaal toegezegd dat zij open en transparant met Klimmendaal het gesprek zou blijven voeren. Het heimelijk vestigen van een voorkeursrecht past daar niet bij, en is bovendien in strijd met het vertrouwensbeginsel en het beginsel van fair play. Bovendien is het nu al evident dat de door de gemeente beoogde ontwikkeling van 60-100% sociale woningbouw die aan de vestiging van het voorkeursrecht ten grondslag ligt, niet reëel en onuitvoerbaar is.
In het hiernavolgende licht Klimmendaal haar bezwaargronden toe.

2. Strijd met het vertrouwens- en fair play-beginsel

2.1. Zoals vermeld bij randnummer 1.7 van deze zienswijze, heeft de gemeente tijdens de bespreking van 21 september 2023 bij monde van wethouder Bouwkamp gezegd dat de

gemeente graag open en transparant het gesprek blijft voeren over de verwerving van de percelen van Klimmendaal. In het gespreksverslag van die bespreking staat dit als volgt genoteerd:

Door zowel Cathelijne Bouwkamp als Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente zorgen heeft om de consequenties van de tender. De gemeente is bereid om op basis van een taxatie een marktconforme prijs gebaseerd op het geldende bestemmingsplan te betalen. Dit is een realistische waardestelling. ***Cathelijne Bouwkamp geeft aan hier graag open en transparant het gesprek over te voeren met Klimmendaal.*** *De gemeente wil een prijsopdrijving als gevolg van een tender voorkomen. Ook is de gemeente zeer beducht voor een impasse in de gebiedsontwikkeling voor de westzijde van de Heijenoordseweg als gevolg van een dergelijke prijsopdrijving.*
(Vetgedrukt door advocaat)

2.2. Klimmendaal meent dat de aanwijzing van haar percelen in strijd is met deze toezegging vestigen en daarmee in strijd is met het vertrouwensbeginsel.
Volgens vaste Afdelingsrechtspraak gelden voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel de volgende drie vereisten:[2]

i. er is sprake van een toezegging. Daaronder wordt verstaan gedragingen/uitlatingen van ambtenaren die bij de betrokkene redelijkerwijs de indruk wekken van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend;

ii. de toezegging kan aan het bevoegde bestuursorgaan worden toegerekend. Dat is het geval indien de betrokkene op goede gronden mocht veronderstellen dat degene die de toezegging heeft gedaan de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte;

iii. het belang bij het honoreren van het gewekte vertrouwen prevaleert boven de andere betrokken belangen. Daarbij geldt dat het belang van degene bij wie de gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt zwaar weegt.

Ad i: Toezegging

2.3. De uitlating van wethouder Bouwkamp, waarbij zij aangeeft graag open en transparant het gesprek te voeren met Klimmendaal, werd gedaan in de context van de tenderprocedure en daarmee samenhangend de wens van de gemeente om de percelen van Klimmendaal zelf in

[2] ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694.

eigendom te verwerven. In dit verband is verder van belang dat het in beginsel aan Klimmendaal als eigenaar is om te bepalen aan wie zij haar percelen verkoopt. De enige manier waarop de gemeente hierop invloed kan uitoefenen is door het vestigen van een voorkeursrecht. Gelet op deze context mocht Klimmendaal er op vertrouwen dat 'open en transparant het gesprek voeren' in ieder geval ook zou omvatten dat de gemeente niet heimelijk een voorkeursrecht zou vestigen om zo de tenderprocedure te frustreren.

Ad ii: Toerekening aan de gemeente

2.4. De toezegging werd gedaan door wethouder mevrouw C. Bouwkamp, tot wiens portefeuille onder meer stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke ontwikkeling behoren. Gelet daarop is het evident dat de toezegging van wethouder Bouwkamp aan de gemeente kan worden toegerekend.

Ad iii: Belangenafweging

2.5. Zoals toegelicht wordt het voortbestaan van Klimmendaal bedreigd door ernstige financiële problemen. Om deze problemen het hoofd te kunnen bieden en haar continuïteit te waarborgen is het van groot belang dat Klimmendaal gebouwen B en E op korte termijn en voor een goede prijs kan verkopen. Door de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen wordt Klimmendaal ernstig in haar belangen geschaad. Dit terwijl het vaste rechtspraak is dat het belang van degene bij wie de gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt zwaar weegt.

2.6. In de gevallen in de rechtspraak waarin het gewekte vertrouwen niet hoeft te worden gehonoreerd gaat het meestal om handhavingszaken, waarbij het algemeen belang dat is gemoeid met handhaving en bovendien de belangen van derden zich tegen het honoreren van het gewekte vertrouwen verzetten. Dat is in dit geval niet aan de orde, het gaat hier immers om een tweepartijengeschil tussen Klimmendaal en de gemeente. Het financiële- en continuïteitsbelang van Klimmendaal bij een spoedige en vrije verkoop van haar percelen dient te prevaleren boven het belang van de gemeente bij de vestiging en handhaving van het voorkeursrecht. Dit des te meer nu de gemeente het aan zichzelf te wijten heeft dat zij bij Klimmendaal het gerechtvaardigd vertrouwen heeft gewekt dat niet heimelijk besloten zou worden tot de vestiging van een voorkeursrecht.

2.7. Gelet op het voorgaande is (de bestendiging van) de aanwijzing van de percelen van Klimmendaal op grond van de Wvg in strijd met het vertrouwenbeginsel. Daarnaast heeft het toezeggen van openheid en transparantie maar hier vervolgens niet naar handelen te gelden als een schending van het beginsel van fair play.

3. **Evenredigheid**

3.1. Klimmendaal heeft uitgebreid toegelicht dat het voor haar continuïteit van groot belang is dat zij de percelen behorende bij gebouwen B en E op korte termijn en voor een adequate prijs kan verkopen. De gemeente heeft daarentegen bij herhaling laten weten dat zij slechts bereid is om op basis van een taxatie een 'marktconforme' prijs gebaseerd op het geldende bestemmingsplan te betalen. De gemeente is dus niet bereid om de verwachtingswaarde van de door haarzelf voorgestane woningbouwontwikkeling te betrekken in de aankoopprijs. Alleen al om die reden kan van een marktconforme prijs geen sprake zijn.

3.2. De door de gemeente voorgestane waardering op basis van het geldende bestemmingsplan leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een zeer aanzienlijk verschil tussen de prijs waarvoor Klimmendaal de percelen op de vrije markt kan verkopen en de prijs die de gemeente bereid is om te betalen. Het laatstgenoemde bedrag is noodzakelijkerwijs ook lager dan de werkelijke waarde in de zin van artikel 40b Onteigeningrecht jo. 13 lid 4 Wvg waarvan de rechter in een prijsvaststellingsprocedure uit dient te gaan. Om een eerlijke prijs voor haar percelen te krijgen wordt Klimmendaal dus in feite genoodzaakt om een prijsvaststellingsprocedure te initiëren. Deze procedure duurt echter veel langer dan Klimmendaal zich vanwege haar financiële problemen kan veroorloven. Daar komt bij dat Klimmendaal in de tussenliggende periode aanzienlijke kosten moet maken voor het onderhoud en het voldoen van de vaste lasten van gebouwen B en E (g/w/l, groenvoorziening, WOZ-belasting, e.d.). Door de vestiging van het voorkeursrecht in combinatie met het standpunt van de gemeente dat de waarde van de percelen moet worden getaxeerd op basis van het geldende bestemmingsplan (en dus in strijd met artikel 13 lid 4 Wvg) wordt Klimmendaal in een onmogelijke positie gebracht.

3.3. Onder deze omstandigheden geldt dat bij de aanwijzing van de percelen door burgemeester en wethouders in onvoldoende mate rekening is gehouden met de belangen van Klimmendaal. De voorgenomen bestendiging van het voorkeursrecht is daarmee eveneens in strijd met het evenredigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.4. Hier komt bij dat voor Klimmendaal de noodzaak bestaat om ook gebouw A binnen een afzienbare termijn te verkopen. Burgemeester en wethouders hebben echter besloten om het perceel behorende bij gebouw A als het enige perceel op het terrein niet aan te wijzen op grond van de Wvg. Zelfs de rondweg met parkeerplaatsen direct voor gebouw A is aangewezen. De aanwijzing van alle percelen rondom het perceel van gebouw A maakt het voor Klimmendaal de facto onmogelijk om gebouw A afzonderlijk te verkopen.

3.5. In de brief aan Klimmendaal van 22 november 2023 geven burgemeester en wethouders aan om het perceel van gebouw A niet aan te wijzen, omdat de gemeente ervan uitgaat dat het gebruik van dit gebouw niet zal wijzigen:

U heeft aangegeven uw activiteiten te concentreren in gebouw A. Behoud van de instelling binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Arnhem achten wij van belang. Voor het gebouw A wordt derhalve geen voorkeursrecht gevestigd omdat we er vanuit gaan dat de functie van dit gebouw niet wijzigt.

Klimmendaal constateert dat de bovenstaande motivering van het besluit berust op een onjuiste redenering. Dat Klimmendaal haar activiteiten nu concentreert in gebouw A wil niet zeggen dat zij dit gebouw niet ook binnen afzienbare termijn zal moeten verkopen om haar financiële problemen het hoofd te kunnen bieden. Doordat het bestreden besluit berust op een onjuiste redenering is met de belangen van Klimmendaal bij het behoud van deze mogelijkheden geen rekening gehouden. Daarmee is het besluit genomen in strijd met het evenredigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.6. In de brief aan Klimmendaal van 22 november jl. staat verder dat de gemeente zich zorgen maakt over een verkoop aan partijen zonder dat zij zich bewust zijn van de gevolgen van het gemeentelijke beleid, waardoor de situatie zich kan voordoen dat zij 'teveel' betalen:

Ondanks dat wij ons bewust zijn van uw belangen bij de verkoop, vinden wij meer zekerheid voor een goede ruimtelijke invulling van groter belang. Wij maken ons zorgen over een verkoop aan partijen, zonder dat zij zich bewust zijn van de gevolgen van het gemeentelijke beleid, waardoor de situatie zich kan voordoen dat zij 'teveel' betalen. Het realiseren van een financieel haalbare businesscase op basis van de gemeentelijke ambities kan dan moeilijker worden en meer tijd vergen.

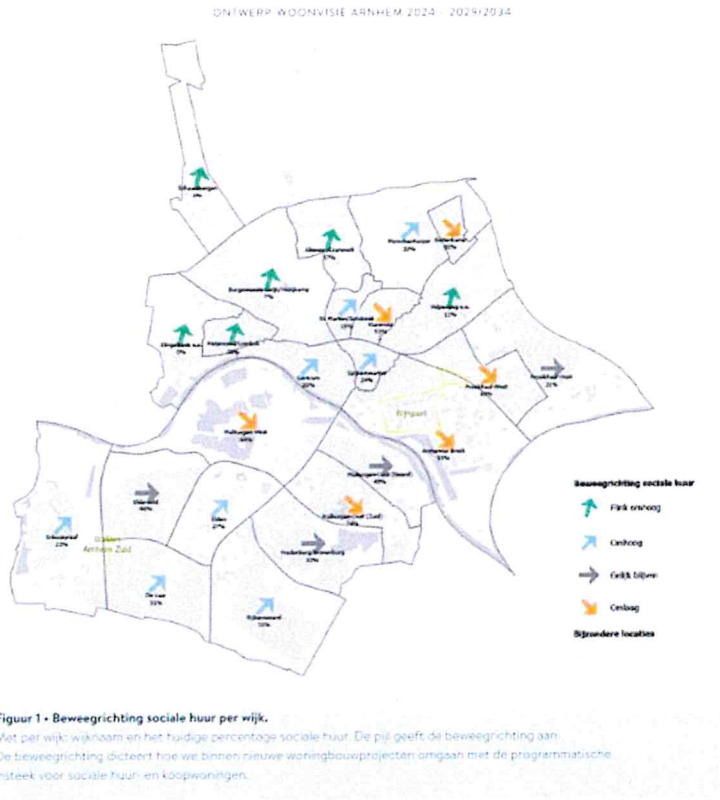
3.7. Klimmendaal merkt op dat zij de tenderprocedure op een zo transparant mogelijke manier heeft ingericht. Daarbij heeft Klimmendaal potentiële gegadigden geïnformeerd over het actuele gemeentelijke woningbouwbeleid. Klimmendaal heeft meerdere biedingen ontvangen waarbij de inschrijver uitdrukkelijk beoogt aan te sluiten op de gemeentelijke woningbouwplannen. De in de brief van 22 november jl. hierover geuite zorgen zijn dus onterecht en gebaseerd op een onjuiste aanname. Ook hieruit blijkt dat het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

4. **Onuitvoerbaarheid toegedachte bestemming**

4.1. Uit de bij het besluit van 21 november jl. behorende collegenota en het raadsvoorstel dat strekt tot bestendiging van het voorlopige voorkeursrecht, blijkt dat de gemeente het voornemen heeft om aan de westzijde van de Heijenoordseweg woningbouw te ontwikkelen met een percentage van **60-100%** aan sociale huurwoningen. In zowel de collegenota als het raadsvoorstel wordt in dit verband opgemerkt dat bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie – daarmee kennelijk doelend op de Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34 – is geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten *moeilijker of helemaal niet van de grond komen*.

4.2. Op pagina 27-28 van de Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34 staat dat voor 6 van de 24 wijken de beweegrichting voor sociale huur 'flink omhoog' is. Dit houdt in dat voor nieuwbouwprojecten in deze wijken tussen de 60-100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn:

Het (minimum)uitgangspunt van 30% sociale corporatiehuur bij nieuwbouw- of transformatieprojecten (zoals genoemd als eerste uitgangs-punt) betreft een ondergrens voor alle wijken. Dit percentage kan in de toekomst alleen als minimum gelden in de wijken die al een hoog woningcorporatiebezit kennen en/ of waar de leefbaarheid onder druk staat. De komende jaren zetten we nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale corporatiehuurwoningen op plekken waar het aandeel lager is dan het huidige stedelijk gemiddelde van 35%. ***In wijken waar de beweegrichting voor de sociale huur 'flink omhoog' is, geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken.*** *(In deze 6 wijken geldt daarmee niet altijd het beleidsuitgangspunt van 20% betaalbare koop). Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten vinden we een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. In wijken waar de beweegrichting 'omhoog' is, geldt een minimum van 35% (het huidige stedelijk gemiddelde aan corporatiehuur in de bestaande voorraad).*
(vetgedrukt door advocaat)



Figuur 1 • Beweegrichting sociale huur per wijk.
Met per wijk: wijknaam en het huidige percentage sociale huur. De pijl geeft de beweegrichting aan.
De beweegrichting dicteert hoe we binnen nieuwe woningbouwprojecten omgaan met de programmatische insteek voor sociale huur- en koopwoningen.

Fig. 3 afbeelding uit ontwerp-Woonvisie, pag. 28

4.3. Op pagina 30 van de Ontwerp-Woonvisie wordt opgemerkt dat er een risico bestaat dat nieuwe woningbouwprojecten in de wijken waarvoor de Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen (lees: 60-100% sociale huur), moeilijker van de grond zullen komen:

'Vaak is het financieel lastig om sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen te ontwikkelen. Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. ***Er bestaat dan ook een risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in deze Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen.***
(vetgedrukt door advocaat)

4.4. Het bovenstaande citaat uit de Ontwerp-Woonvisie bevestigt de vrees van Klimmendaal dat de beoogde ontwikkeling op haar percelen gedoemd is niet van de grond te komen.
Het zou immers gaan een vertwee-/verdrievoudiging van het gangbare percentage bij nieuwbouw van 30% aan sociale huur. Dit percentage is ook vastgelegd in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen d.d. 8 maart 2023, waarop de Ontwerp-Woonvisie beoogd aan te

sluiten.[3] Percentages van 60-100% aan sociale huur bij nieuwbouwprojecten komen voor zover Klimmendaal bekend in de praktijk niet voor, simpelweg omdat deze financieel niet haalbaar zijn. Het is voor ontwikkelaars niet mogelijk om met een zodanig hoog percentage aan sociale huur een sluitende exploitatie te realiseren. Het beoogde percentage aan sociale huurwoningen van 60-100% is daarom evident niet reëel en niet uitvoerbaar.

4.5. Het is vaste rechtspraak dat een voorkeursrecht niet kan worden gevestigd voor een toegedachte bestemming waarvan op voorhand duidelijk is dat deze niet kan worden gerealiseerd.[4] Een besluit is immers niet noodzakelijk en geschikt wanneer het daarmee beoogde doel niet kan worden bereikt.[5] De door de gemeente toegedachte woonbestemming met 60-100% sociale huur is evident niet reëel en financieel niet uitvoerbaar. Het bestreden besluit is daarom onevenredig en daarnaast onzorgvuldig voorbereid.

4.6. Klimmendaal wijst erop dat de concept Woonvisie nog niet is vastgesteld. Zij sluit niet uit dat uw raad het college verzoekt om een meer realistische programmering. Maar zolang daar geen sprake van isb is de aanwijzing van de gronden van Klimmendaal een voorbode voor een moeizaam planologisch en ontwikkeltraject. In het licht van de noodzaak voor Klimmendaal om op korte termijn een deel van haar gronden te kunnen verkopen is de vestiging van het voorkeursrecht ook om die reden onzorgvuldig en onevenredig.

Conclusie

Op grond van het voorgaande staat volgens Klimmendaal nu al vast dat de voorgenomen aanwijzing door uw raad vanwege strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet in stand zal kunnen blijven. Klimmendaal verzoekt uw raad daarom om – in ieder geval voor zover het haar percelen betreft – af te zien van het voorgenomen besluit en om haar percelen niet aan te wijzen.

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager N.V.

Zeilmaker

H. Zeilmaker en L.G.H. Wichern

---

[3] Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34, pag. 27.
[4] ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686; Rechtbank Oost-Brabant 20 mei 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2011.
[5] Vgl. ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285 (Harderwijk).

BIJLAGE 1

RAADSVOORSTEL

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3990580

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg

Kernboodschap

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte en toe willen naar wijken met meer diversiteit. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse terreinen waar ruimte vrijkomt voor transformatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting, het gewenste tempo en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. De gemeente wil daarbij meer grip krijgen op de transformatie door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op een groot deel van de percelen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal. Door het vestigen van een voorkeursrecht worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en houden we het tempo van de uitvoering in de hand.

Voorstel

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c (er vanuit gaande dat de omgevingsvisie niet is vastgesteld voordat uw raad het voorkeursrecht bestendigd) van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

Inleiding

Om de groei van de Arnhemse bevolking en verandering van huishoudens en Arnhemmers die een woning zoeken te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 zo'n 14.000 woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving zoals met Rijk en regio in 2020 is afgesproken in de Woondeal. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt.

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal, liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Vrijkomende ruimte kan ingezet worden voor andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het huidige bestemmingsplan voor dit gebied voorziet in maatschappelijke bestemmingen (en park).

GEMEENTE Arnhem

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Op 10 oktober 2023 is de ontwerp woonvisie voor Arnhem gepresenteerd. Deze ontwerp woonvisie wordt binnen afzienbare tijd ter vaststelling aan de raad aangeboden. De ambitie om in draagkrachtige wijken en buurten meer sociale huurwoningen te realiseren is hierin nader uitgewerkt. De buurten in de omgeving van de westzijde van de Heijenoordseweg zijn gemiddeld genomen draagkrachtige buurten met een laag aandeel sociale huurwoningen (Heijenoord 3%, Hoogkamp/ Sterrenberg 0%). Juist in dergelijke wijken en buurten is het de wens om te komen tot meer sociale huurwoningen. In de ontwerp woonvisie is voor alle wijken in Arnhem een richting aangegeven voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen per nieuwbouwproject, waarbij voor een aantal wijken geldt dat bij nieuwbouwprojecten tussen de 60% en 100% aan sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden. Voor de ontwikkeling aan de westzijde van de Heijenoordseweg geldt deze eis van 60-100% sociale huurwoningen.

Daarnaast speelt er het belang van goede onderwijshuisvesting. In het Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 is aangegeven dat de Heijenoordschool nieuwbouw behoeft op de hoofdlocatie aan de Gentiaanstraat. Voor de Parcivalschool wordt gezocht naar een permanente locatie aan de westzijde van Arnhem. Daarnaast heeft het Prisma College een sterke groei van het leerlingenaantal en behoeft uitbreiding in de directe omgeving van het gebouw.

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040, welke momenteel ter vaststelling bij de raad ligt, is de koers van het zorglandschap Het Dorp bepaald en wordt een onderzoek aangekondigd voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg zetten we door. Daarbij verkennen we ook de kansen die er liggen voor de instellingsterreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. De grotendeels private terreinen gaan we meer 'openen' naar de omliggende woonwijken. Hierbij is ruimte voor transformatie, functieverandering en verdichting met behoud van het groene karakter. Tevens is daarbij aangegeven dat we inzetten op bouwen voor de doorstroming en sociale woningen.

Het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg heeft een unieke landschappelijke onderlegger. Deze blijft de basis voor de toekomstige ontwikkelingen waarbij het zaak is een goede balans te vinden tussen verstedelijking en groene inpassing. Het is van belang dat in deze fase gekomen wordt tot een samenhangende visie- en planvorming. Op 9 mei 2023 is besloten om de planontwikkeling op te starten voor dit gebied.

Vanaf mei 2023 zijn diverse verkennende gesprekken gevoerd met de bestaande instellingen/ grondeigenaren in het gebied. Gezien het gewenste programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting is het noodzakelijk de regie bij de ruimtelijke ontwikkeling in handen te houden. Ook is het noodzakelijk om zoveel mogelijk prijsopdrijving van de gronden te voorkomen. De gemeente wordt benaderd door partijen die zich oriënteren op grondposities in de westzijde van de Heijenoordseweg. Door de recente ontwikkelingen constateert de gemeente dat het risico op grondspeculatie en prijsopdrijvingen acuut en groter is geworden.

Om te komen tot de beoogde ontwikkeling is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijken. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel om op de westzijde van de Heijenoordseweg het

GEMEENTE Arnhem

voorkeursrecht te vestigen (conform bijlage 1 en 2). Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Deze strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de Nota Grondbeleid 2023.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk gebied waar wonen, zorg en onderwijs een plek vinden in een aangename groene en veilige leefomgeving. Door het vestigen van het voorkeursrecht kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 Veranderende ruimtebehoefte gevestigde instellingen

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Als basis aan de planvorming staat het uitgangspunt dat de bestaande gevestigde instellingen toekomstbestendig ingepast worden, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtebehoefte van deze instellingen. In de geheime bijlage 3 gaan we in op de feitelijke situatie per particuliere eigenaar.

Voor de onderwijshuisvesting geldt dat de Heijenoordschool momenteel is gevestigd op 2 locaties. De westelijke locatie komt zeer waarschijnlijk vrij vanwege nieuwbouw aan de oostzijde van de Heijenoordseweg. De grond is door de gemeente op grond van de Wet op het primair onderwijs uitgegeven. Er geldt een economisch claimrecht op grond van art. 110 Wet op het primair onderwijs; zolang de onderwijsfunctie blijft gehandhaafd houdt de school het recht om de locatie te gebruiken. Eindigt de onderwijsfunctie dan vervalt het eigendom terug aan de gemeente.

1.2 Gedurende het ontwikkelproces is het voorkeursrecht een beschermingsmechanisme

Gezien de urgentie om aan de woningbehoefte te voldoen, te komen tot sociale woningbouw en ruimte voor onderwijshuisvesting in zijn algemeenheid en voor dit gebied in het bijzonder is een stevige regierol van de gemeente noodzakelijk. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen en krijgt de gemeente meer regie op de samenhang van de ontwikkeling en tempo van uitvoering. Het voorkomen van prijsopdrijving is van belang om ook de financieel minder rendabele functies in de gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier goed in te passen.

In de Nota Grondbeleid 2023 is een afwegingskader opgenomen dat toegepast wordt bij het bepalen van de gemeentelijke rolneming in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor de westzijde van de Heijenoordseweg heeft de gemeente vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting en de wens tot een samenhangende visie aanzienlijke wensen om te sturen in de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft echter zeer beperkt grondeigendom. Daarbij moet de ruimtevraag van de instellingen nog een plek krijgen.

Daarom is besloten om op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid te kiezen voor een proactief faciliterende gemeentelijke rolneming. Daar past een instrument als het voorkeursrecht bij.

1.3 *Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht*
De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

a) aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming (of functie in de Omgevingswet) worden toegedacht of gegeven en
b) het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming (functie in de Omgevingswet).

Aan de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg is een niet-agrarische bestemming toegedacht en het huidig maatschappelijk gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. De voorgenomen bestemming is een gemengd gebied waarin wonen, maatschappelijk en onderwijs gecombineerd worden.

1.4 *Er heeft een belangenafweging plaats gevonden*
Het vestigen van voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan immers grote impact op betrokkenen c.q. eigenaren/zakelijk gerechtigden hebben.

Informatie over de specifieke situatie van de verschillende particulier eigenaren wordt buiten de openbaarheid gehouden op grond van art. 5.1, lid 2, onder b en f, van de Woo (bedrijfsgegevens die vertrouwelijk zijn medegedeeld aan de gemeente) en onder geheimhouding aan de raad verstrekt en geldt voor onbepaalde tijd. In bijlage 3 is deze belangenafweging voor de particuliere eigenaren opgenomen.

Naast het belang van de eigenaren staat het algemeen belang Dit deel van Arnhem heeft de potentie uit te groeien tot een locatie met 60-100% sociale huurwoningen gecombineerd met maatschappelijke functies ten behoeve van zorg en onderwijs. De bouw van woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Het realiseren van de onderwijshuisvestingsopgave is tevens een maatschappelijk en urgent belang en behoeft tempo. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Als eigenaren van gronden deze willen verkopen zijn zij verplicht om deze gronden aan te bieden aan de gemeente. Door te kiezen voor deze grondstrategie ontstaat een gelijk speelveld tussen de verschillende eigenaren. Hiermee ontstaat een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten binnen de ontwikkeling voor zowel het woonprogramma, als maatschappelijke voorzieningen, openbare infrastructuur en groen. Speculatie wordt hiermee voorkomen en er wordt meer grip verkregen op samenhang waardoor uiteindelijk ook grip op tempo van realisatie kan ontstaan.

Wij zijn van mening dat de belangen van de eigenaren minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan met het vaststellen van de Wvg. De wetgever heeft namelijk in de wet een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren. Als bescherming van de eigenaren geldt dat eigenaren niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

De prijsvaststelling zal marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden als maatschappelijk terrein verkocht zouden worden. Die marktconforme prijs wordt op basis van een onafhankelijke taxatie bepaald. Een eigenaar kan aangeven het niet eens te zijn met de geboden prijs op basis van de marktwaarde. Dan kan de gemeente de rechter verzoeken een prijs te bepalen. Een soort second opinion. De prijs die dan bepaald wordt is de prijs die de gemeente moet betalen. De gemeente kan vervolgens niet afzien van de koop. De verkoper/eigenaar kan dan nog wel afzien van de verkoop, maar is dan niet vrij om aan een ander te verkopen. Het staat hem te allen tijde vrij om wel zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (omgevingsplan met exploitaiteregels)

1.5 *Voorafgaand aan uw besluit is aan de eigenaren en rechthebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel en -besluit.*
Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd (21 november 2023), zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Daarnaast zijn de eventuele huurders/gebruikers van de panden via een brief op de hoogte gesteld.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er **wel/geen** (Concept raadsvoorstel afhankelijk of dit gebeurd wordt in definitief raadsvoorstel wel of geen) zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren*
Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin geen

gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Deze zijn in artikel 10 Wvg opgenomen.

1.2 *Het voorkeursrecht biedt geen garantie*
Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

1.3 *Niet betrokken in de vestiging maar wel een samenhangend geheel*
Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 Wvg kan een eigenaar waarvan zijn onroerend goed maar gedeeltelijk in de aanwijzing is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt(lid 3). De eigenaar kan ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerend zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd (lid 4). Het hoofdgebouw van Klimmendaal (perceel P 6413) wordt buiten de aanwijzing gehouden. Deze locatie past binnen het uitgangspunt om bestaande instellingen toekomstbestendig in te passen en aanwijzing is derhalve niet nodig. Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 kan Klimmendaal dit onroerend goed alsmede de onderneming als samenhangend geheel aanbieden aan de gemeente. In het geval de gemeente afziet van koop heeft Klimmendaal drie jaar de mogelijkheid haar eigendommen te verkopen aan een derde. Voorwaarde is wel dat zij alleen mag verkopen hetgeen als samenhangend geheel in de aanbieding aan de gemeente heeft opgenomen. Zij kan dus niet alleen het vastgoed verkopen als zij de gehele onderneming heeft aangeboden.

1.4 *Het plafond strategische aankopen kan worden bereikt met dit besluit*
Door de raad zijn kaders vastgesteld ten aanzien van strategische aankopen, zoals aankopen die onder het voorkeursrecht vallen. Dit kader bevat een plafond van € 50 miljoen per jaar in totaal voor strategische aankopen en een maximale boekwaarde van € 100 miljoen voor de totale strategische voorraad vastgoed. De verwachting is dat de mogelijke aankopen aan de westzijde voor de Heijenoordseweg inclusief andere strategische aankopen, binnen deze financiële kaders passen. Indien dit ultiem niet het geval is, zal - via het college - de raad een separaat aankoop voorstel worden voorgelegd.

1.5 *Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de exploitatiebegroting van de gemeente, maar brengt wel risico's met zich mee*
Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de (exploitatie)begroting van de gemeente. De aankoop moet wel gefinancierd worden en daarnaast loopt de gemeente als eigenaar ook een financieel risico (eventuele waardevermindering en tekorten op beheer van

het vastgoed). Deze risico's zijn omschreven in de nota grondbeleid en worden meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. Ter dekking van eventuele tekorten op het beheer is een budget beschikbaar en dient ook de bestemmingsreserve strategische posities.

Gezien het gewenste nieuwe programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting bij herontwikkeling zijn bij de ontwikkeling zeer waarschijnlijk aanvullende middelen nodig. Door eventuele speculatie en prijsopdrijving worden de tekorten/ maatschappelijke kosten nog groter, vandaar dit voorstel voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie is reeds geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Geconstateerd is dat dit risico gemitigeerd kan worden als de gemeente zich inzet om middelen voor dergelijke niet haalbare business cases te zoeken. Voorstellen voor de herontwikkeling zullen separaat ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

1.6 Wat als er geen Wvg gevestigd wordt

Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de nota grondbeleid. Met ander instrumentarium zoals bijvoorbeeld via een omgevingsplan met exploitatieregels kunnen kosten en opbrengsten worden verdeeld en kan bepaald worden welk programma en welke functies op welke plek komen. Daarmee wordt echter geen speculatie voorkomen, kunnen de maatschappelijke kosten als gevolg van die speculatie oplopen en is er bovendien geen grip op tempo. Bij inzet van enkel het instrument omgevingsplan kan geen plicht tot uitvoering worden opgelegd terwijl de opgave en samenhang binnen het gebied, zeker in het licht van de wooncrisis, daar wel om vraagt.

Participatie

Participatie voorafgaand aan het inzetten van het instrument Wvg is niet mogelijk omdat dit de essentie van het instrument Wvg zou ondergraven, immers dan kan nog snel vooruitlopend op het voorkeursrecht speculatief worden verkocht. Na het collegebesluit voor het voorlopig vestigen van Wvg zijn de betrokken partijen als volgt geïnformeerd:

- De direct betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) zijn telefonisch geïnformeerd over het collegebesluit en uitgenodigd voor een gesprek.
- Direct betrokkenen hebben een aangetekende brief ontvangen waarin het collegebesluit wordt medegedeeld en hoe het vervolg van het besluitvormingsproces verloopt. Bij deze brief is een uitgebreide technische toelichting gevoegd en de brief is voorzien van een vraag- en antwoordoverzicht (Q&A).
- Eventuele huurders en gebruikers hebben tevens een brief ontvangen waarin ook zij worden geïnformeerd.
- De direct betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het raadsvoorstel.

Financiën

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestendiging van de aanwijzing. Indien wordt besloten tot aankoop door de gemeente dan zal deze worden verantwoord als "strategische aankoop" conform de nota grondbeleid. Op basis van het beschikbare kader voor strategische aankopen is de verwachting dat eventuele aankopen passen binnen dit bestaande beleid. Zie hiervoor ook punt 1.4 onder 'Kanttekeningen en risico's'.

Uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht in beginsel gevestigd voor de duur van drie jaren. Als de gemeenteraad op 7 februari 2024 positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking;
- Op de dag van de publicatie zal het voorkeursrecht op grond van artikel 16.82a van de Omgevingswet worden ingeschreven in de openbare register, waarna het voorkeursrecht op de dag van de inschrijving in de openbare registers in werking treedt.
- Na de publicatie informeren we de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden per aangetekende brief;
- Bezwaarschriftenperiode gedurende 6 weken.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) worden per (aangetekende) brief geïnformeerd over de definitieve vestiging en de gevolgen hiervan. Zij worden tevens geïnformeerd over de mogelijkheid een bezwaar in te dienen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg van toepassing is
- Bijlage 2 Grondplantekening behorende bij het concept raadsbesluit voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg
- Bijlage 3 Geheime bijlage 'belangen partijen' (in verband met de ontwerpstatus van dit ontwerp is deze nog niet bijgevoegd).

RAADSVOORSTEL

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Besluit van X

Zaaknummer 3990580

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ....., nummer: X;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en wonen gecombineerd met zorg en onderwijs is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het vestigen van het voorkeursrecht en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

besluit:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c (er vanuit gaande dat de omgevingsvisie niet is vastgesteld voordat uw raad het voorkeursrecht bestendigt) van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

BIJLAGE 2

GEMEENTE Arnhem

Bestuurlijk gsprek Klimmendaal- Gemeente

2-11-23

Klimmendaal

Incl. toevoegingen Klimmendaal 17-11-'23

Deelnemers	Martijn Kuit (Klimmendaal) Edwin Timmerman (Klimmendaal) Dieric Elders (adviseur Klimmendaal) Cathelijne Bouwkamp (wethouder) Arthur Borst

Op 21-9 jl. heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gemeente, Klimmendaal en Entrea Lindenhout. Medio oktober heeft Klimmendaal daadwerkelijk de tender in de markt gezet. Dit is de reden dat de gemeente verzocht heeft om een bestuurlijk gesprek met Klimmendaal.

Martijn Kuit geeft een toelichting op de overwegingen waarom Klimmendaal gekozen heeft om de tender daadwerkelijk in de markt te zetten. De financiele nood bij Klimmendaal is erg hoog. Het traject van de startnotitie duurt te lang voor Klimmendaal. Alle stukken van de gemeente zijn toegevoegd aan de data room. Ze verkopen maatschappelijk terrein en zijn transparant over de huidige bestemming.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt aangegeven dat ze graag over deze stap was geïnformeerd door Klimmendaal. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'In oktober heeft Klimmendaal de gemeente geïnformeerd over het feit dat de tender gestart was en toegang gegeven heeft tot de tenderstukken. Ze geeft daarbij aan dat ze het erg vervelend vindt voor Klimmendaal dat de financiele nood zo hoog is, maar betreurt dat Klimmendaal hiervoor gekozen heeft. De gemeente is serieus bereid om de te vervreemden gronden over te nemen van Klimmendaal. Dit hoeft zeker niet te wachten op het traject van de startnotitie. De noodzaak voor een integrale visie op het gebied, de opgave voor sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting zijn hiervoor aanleiding. Ook refereert ze aan het aanbod in het vorige bestuurlijk overleg. Graag is ze bereid om samen met Klimmendaal het gesprek met andere overheden aan te gaan over de financiële nood.

Door Arthur Borst worden enkele (niet uitputtende) redenen/ zorgpunten aangegeven waarom het uiterst onverstandig is om de tender door te zetten:

- Klimmendaal verkoopt gebouwen zonder bouwbestemming, die zelfs (gedeeltelijk) gesloopt hadden moeten worden. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Klimmendaal heeft geen sloopverplichting in haar archieven kunnen vinden'.
- Het Prisma College is te klein en moet uitbreiden. Gezien de doelgroep moet dat in de directe omgeving. Tevens krijgen veel van deze scholieren zorg bij Klimmendaal. Een uitbreiding kan ruimtelijk het beste op de gronden van gebouw E. Met het doorzetten van de tender maakt Klimmendaal deze uitbreiding feitelijk onmogelijk. De gemeente doet een beroep op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van Klimmendaal. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Klimmendaal heeft aangegeven dat zij niet verantwoordelijk is voor scholenbouw maar wel voor zorgverlening'.
- Er zijn diverse voorbeelden in Arnhem waar gebiedsontwikkelingen door prijsopdrijving in een impasse komen (ook in de directe omgeving). Gezien de ligging van gebouw A kan dit een zeer nadelig effect hebben op de bedrijfsvoering van Klimmendaal. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Dit is niet op een dergelijke manier gezegd in het gesprek en dient verwijderd te worden, is ook een zeer ongenuanceerde uitspraak die nergens op gebaseerd is. Als dit niet verwijderd wordt dan graag een note opnemen dat dit volgens Klimmendaal niet gesteld is en ook niet onderbouwd'.
- Het nieuw te realiseren parkeren tbv gebouw A in de studie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit kan zeer nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van Klimmendaal in gebouw A. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Klimmendaal heeft aangegeven dat er een uitvoerige parkeerstudie is gemaakt door GoudappelCoffeng en dat er afdoende parkeren is voor de bedrijfsvoering en dat er goede voorbeelden zijn van parkeren in het groen'.
- Kortom, het is essentieel om de ontwikkeling zorgvuldig en in samenhang te bekijken. Dat is nu niet het geval.

Door Dieric Elders wordt aangegeven dat de gemeente prima kan meedoen aan de tender. Echter, hij verwacht dat de markt bereid is om enkele miljoenen meer te betalen dan de gemeente kan/ wil. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Er zijn geen uitspraken gedaan over de uitkomst van de tender. Wel is er een voorbeeld gegeven met

een vraag aan de gemeente: stel dat de markt enkele miljoenen meer zou willen betalen hoe kan de bestuurder van Klimmendaal dan verantwoorden dat zij de af te stoten kavels veel goedkoper aan de gemeente zou gaan verkopen terwijl Klimmendaal in financieel zwaar weer verkeert. Dit zo opnemen omdat de uitspraak zoals die nu in het verslag is opgenomen suggestief is en niet de context uit de bespreking duidt'.

Door zowel Cathelijne Bouwkamp als Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente zorgen heeft om de consequenties van de tender. De gemeente is bereid om op basis van een taxatie een marktconforme prijs gebaseerd op het geldende bestemmingsplan te betalen. Dit is een realistische waardestelling. Cathelijne Bouwkamp geeft aan hier graag open en transparant het gesprek over te voeren met Klimmendaal. De gemeente wil een prijsopdrijving als gevolg van een tender voorkomen. Ook is de gemeente zeer beducht voor een impasse in de gebiedsontwikkeling voor de westzijde van de Heijenoordseweg als gevolg van een dergelijke prijsopdrijving.

Door Dieric Elders wordt aangegeven dat het starten van de tender is afgestemd met de bank en het bestuur van Klimmendaal. Het nu stopzetten van de tender wordt niet ondersteunt.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt nogmaals aangegeven dat de gemeente dit zeer onverstandig vindt. Ook betreurt ze dit gezien de goede verstandhouding en relatie tussen gemeente en Klimmendaal.

Martijn Kuit geeft aan dat ook gebouw A wellicht in de toekomst afgestoten wordt door Klimmendaal. Door Cathelijne Bouwkamp wordt nogmaals benadrukt dat daarom juist het goede gesprek tussen partijen gevoerd moet worden.

Door Dieric Elders wordt aangegeven dat de gemeente een indicatieve grondwaarde kan afgeven. Klimmendaal kan dit dan meenemen in de afweging van de beoordeling van de biedingen. Als daar slechts 'enkele tonnen' verschil in zit kan Klimmendaal wellicht (toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23) besluiten alsnog te gunnen aan de gemeente. Als de verschillen groter zijn is dit onwaarschijnlijk.

Cathelijne Bouwkamp geeft aan begrip te hebben voor de financiele situatie van Klimmendaal. Echter, de gemeente kan alleen marktconform op basis van een taxatie kopen en wenst daarbij niet mee te doen aan een prijsopdrijving. Het verzoek is om de tender te pauzeren waarbij partijen kunnen verkennen of gekomen kan worden tot een aankoop door de gemeente. Wellicht is dit een prima bedrag voor Klimmendaal. Door het pauzeren van de tender ontstaat er ook ruimte voor Klimmendaal om zorgvuldig naar de consequenties voor gebouw A te kijken. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: Klimmendaal heeft het woord prijsopdrijving weersproken door aan te geven dat een tender de marktprijs vaak weergeeft en niet een taxatie. Graag opnemen in het verslag'.

Het bestuurlijk gesprek wordt afgesloten met:

- De hoop bij Klimmendaal dat de gemeente toch een indicatie voor de grondprijs afgeeft welke zij mee kunnen wegen in de tender. De gemeente laat nog weten of ze dit gaat doen.
- De hoop bij de gemeente dat Klimmendaal de tender heroverweegt/ pauzeert/ staakt. Klimmendaal laat nog weten of ze dit gaat doen.

GEMEENTE Arnhem

Afspraak Klimmendaal- Gemeente
02-11-23
Stadskantoor
Incl. reactie Klimmendaal 17-11-'23

Deelnemers	Edwin Timmerman (Klimmendaal) Koen Arts (architect) Sandra Giesen Jaco Kruit Arthur Borst

Op 11-9 jl. is afgesproken een gesprek in te plannen met Wiegerinck, Klimmendaal en de gemeente over de inpassing van de toekomstige huisvesting Klimmendaal en tevens haar beelden bij de toekomstige invulling van de te vervreemden gronden. Dit gesprek heeft op 2-11 jl. plaatsgevonden.

Er wordt als eerste kort stilgestaan bij het daadwerkelijk starten van een tender door Klimmendaal. Door Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente dit uiterst onverstandig vindt om meerdere (onderstaande) redenen. Hiervoor is een bestuurlijk overleg ingepland wat vanmiddag plaatsvindt.

Door Koen Arts wordt een toelichting gegeven op de toekomstige huisvesting van Klimmendaal in gebouw A en welke gronden ze in bezit wil houden. Tevens wordt een toelichting gegeven op de studie van de te vervreemden gebouwen B en E. Bij gebouw B worden enkele delen gesloopt en nieuwbouw toegevoegd, tezamen met gebouwd parkeren. Gebouw E is dusdanig slecht dat sloop nieuwbouw realistisch is. De rondweg evenals de gebouwen welke aansluiten op de gebouwen van JKF Kinderfonds houdt Klimmendaal voorlopig in eigendom.

Er ontstaat een korte discussie over de wegbestemde panden. De gemeente waarschuwt dat de systematiek van het bestemmingsplan zo is dat een toekomstige uitbreiding van gebouw A alleen kan als er andere panden gesloopt worden. Tevens is er nog een sloopverplichting op een gedeelte van gebouw B en andere gebouwen. Deze zijn wegbestemd in het bestemmingsplan tbv realisatie van gebouw A. Door Edwin Timmerman wordt aangegeven dat een toekomstige uitbreiding van gebouw A door Klimmendaal waarschijnlijk niet meer noodzakelijk is. Tevens is Klimmendaal van mening dat er al gesloopt is voor gebouw A. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Edwin Timmerman heeft niet alleen gezegd dat een toekomstige uitbreiding van gebouw A niet in de lijn van verwachting ligt, maar ook dat de verplichting van wegbestemde panden genuanceerder is dan de gemeente aangeeft. De wegbestemming is destijds tot stand gekomen op basis van gebouwen op Groot Klimmendaal en een groot deel van deze gebouwen zijn ook daadwerkelijk gesloopt. Bijvoorbeeld tbv de bouw van het Prisma College. De uitspraak dat er een sloopverplichting op gebouw B en andere gebouwen ligt wordt tegengesproken door Klimmendaal'. Door Arthur Borst wordt aangegeven dat het zeer onverstandig is om te tenderen voordat hier overeenstemming over is tussen partijen.

Door Edwin Timmerman wordt aangegeven dat verkoop van de betreffende gronden financieel noodzakelijk is voor Klimmendaal. Arthur Borst geeft aan dit te begrijpen, en dat de gemeente open staat voor verwerving. Aangegeven wordt door Klimmendaal dat de gemeente mee kan doen met de tender. Door Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente juist een dergelijke prijsopdrijving door een tender wil voorkomen.

De gemeente geeft enkele (niet uitputtende) redenen waarom het uiterst onverstandig is om de tender door te zetten:

- Klimmendaal verkoopt gebouwen zonder bouwbestemming, die zelfs (gedeeltelijk) gesloopt hadden moeten worden. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Het feit dat het bestemmingsplan iets wegbestemd wil niet zeggen dat er een sloopverplichting op ligt'.
- Het Prisma College is te klein en moet uitbreiden. Gezien de doelgroep moet dat in de directe omgeving plaatsvinden. Tevens krijgen veel van deze scholieren zorg bij Klimmendaal. Een uitbreiding kan ruimtelijk het beste op de gronden van gebouw E. Met het doorzetten van de tender maakt Klimmendaal deze uitbreiding feitelijk onmogelijk. De gemeente doet een beroep op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van Klimmendaal. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'in het gesprek is door Klimmendaal aangegeven dat zij geen taak hebben in het realiseren van huisvesting tbv scholen. Uiteraard kan er overleg plaats vinden, maar Klimmendaal voert geen actieve rol hierin'.

- Er zijn diverse voorbeelden in Arnhem waar gebiedsontwikkelingen door prijsopdrijving in een impasse komen (ook in de directe omgeving). Gezien de ligging van gebouw A kan dit een zeer nadelig effect hebben op de bedrijfsvoering van Klimmendaal.
- Het nieuw te realiseren parkeren tbv gebouw A in de studie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit kan zeer nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van Klimmendaal in gebouw A. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'De visie wordt nu gezien als een ontwerpoplossing. Dit is niet het geval. In de nadere uitwerking kan hier een aanpassing in plaatsvinden, mocht blijken dat dit idd problematisch in. De conclusie die de gemeente trekt is volgens Klimmendaal dus zeer voorbarig en dient afgezwakt te worden of in ieder geval dient de opmerking dat dit volgens Klimmendaal verkeerd geïnterpreteerd wordt in het verslag opgenomen te worden.
- De suggesties van het woonprogramma in de studie stemmen niet overeen met de ontwerp woonvisie. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'De studie is gestart ten tijde van het actief zijn van de oude woonvisie. Er is nu door de gemeente een nieuwe visie neergelegd met nieuwe denkbeelden. Het plan heeft de flexibiliteit om deze nieuwe denkbeelden te absorberen. Nog even afgezien of Klimmendaal zich kan vinden in deze nieuwe denkbeelden. Ook deze conclusie is volgens Klimmendaal dus prematuur en dient afgezwakt te worden'.
- De ontwerpsuggesties die gedaan worden in de studie vragen om een integrale afstemming met de gemeente. De suggesties geven beelden qua laadvermogen en programma die niet realistisch zijn.
- Kortom, het is essentieel om de ontwikkeling zorgvuldig en in samenhang te bekijken. Dit is nu niet het geval.
- Toevoeging door Klimmendaal mbt laatste 2 punten 17-11-'23: 'Wiegerinck/Klimmendaal hebben juist in het overleg aangegeven deze integrale afstemming met de gemeente wenselijk te vinden, maar op het vorige bestuurlijke overleg daar absoluut geen ruimte voor gevoeld te hebben. Nog voordat er ook maar enige toelichting van plannen of ambities had plaatsgevonden door Klimmendaal, werd door de gemeente aangegeven dat zij bepalend en sturend in het proces zouden zijn. Daarmee werd volgens Klimmendaal enige vorm van samenwerking direct tenietgedaan'.

Klimmendaal heeft de gemeente verzocht om enkele stukken uit het verleden. Door Arthur Borst wordt aangegeven intern te verkennen of de gemeente deze in bezit heeft.

GEMEENTE Arnhem

Bestuurlijk gesprek Klimmendaal - Gemeente

1-12-23

Klimmendaal

Deelnemers	Martijn Kuit (Klimmendaal) Dieric Elders (adviseur Klimmendaal) Cathelijne Bouwkamp (wethouder) Sandra Giesen (Gemeente Arnhem) Arthur Borst (Gemeente Arnhem)

Dit bestuurlijk gesprek vindt plaats naar aanleiding van de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht aan de westzijde van de Heijenoordseweg.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt een korte toelichting gegeven op de gelopen besluitvorming binnen de gemeente hierover. Ook dat de voorlopige vestiging nog bekrachtigd moet worden door de raad.

Martijn Kuit geeft aan dat Klimmendaal de vestiging van het voorkeursrecht als heftig ervaren heeft, mede gezien het tenderproces wat ingezet is. Er zijn door Klimmendaal 11 biedingen ontvangen, waarvan Klimmendaal met vier partijen het gesprek aangegaan is. Deze partijen willen door. Ook kunnen ze een plan ontwikkelen wat binnen de doelstellingen van de gemeente past. Zij willen hierover in overleg met de gemeente.

Daarnaast geeft Martijn Kuit aan dat Klimmendaal een zienswijze gaat indienen en bezwaar gaat aantekenen tegen de voorlopige vestiging. Mogelijk gaat Klimmendaal ook een verzoek om intrekking van het voorkeursrecht indienen. De financiële situatie van Klimmendaal is zeer zorgelijk. Dit is volgens Klimmendaal een zwaarwegend argument dat de gemeente bij de afweging moet betrekken.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt aangegeven dat qua ruimtelijk spoor de eerstvolgende stap nu is het opstellen van de startnotitie. De gemeente gaat nu niet met individuele partijen het gesprek aan over de (her)ontwikkeling van een afzonderlijke kavel.

Door Arthur Borst wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de stappen in het traject van het voorkeursrecht en daarnaast het traject van de startnotitie.

Martijn Kuit geeft aan dat onderdeel van het financiële reddingsplan van Klimmendaal de voorgenomen verkoop (in 2024) van gebouw A is, wat qua gebouw buiten het voorkeursrecht valt. Na verkoop wil Klimmendaal huurder blijven in Gebouw A. Echter de direct omliggende buitenruimte qua parkeren valt wel binnen het voorkeursrecht. Is de gemeente voornemens om ook gebouw A te kopen?

Door Cathelijne Bouwkamp wordt aangegeven dat de gemeente bewust gebouw A buiten het voorkeursrecht heeft gehouden. Een toekomstbestendige inpassing van Klimmendaal is het uitgangspunt. De gemeente behoeft in essentie geen functionerend zorgvastgoed in bezit te hebben.

Door Dieric Elders wordt aangegeven dat de gemeente met de vestiging van het voorkeurrecht ook op het buitenterrein van Gebouw A de verkoop van gebouw A belemmert.

Door Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente dit belang snapt. De gemeente staat ervoor open te verkennen in hoeverre Gebouw A verkocht kan worden inclusief duidelijkheid over parkeerplaatsen en toegang.

Door Martijn Kuit wordt aangegeven dat bij deze verkenning wellicht ook de wegenstructuur meegenomen kan worden.

Door Dieric Elders wordt een beknopte toelichting gegeven op de vier beste biedingen. Nogmaals komt de vraag op tafel of de gemeente open staat voor intrekking van het voorkeursrecht bij een van deze partijen. Klimmendaal wil er zo snel mogelijk tussen uit. Er is geen interne capaciteit beschikbaar en qua financiën is het een bittere noodzaak.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt aangegeven dat Klimmendaal conform de stappen van het voorkeursrecht de betreffende gronden/gebouwen kan aanbieden aan de gemeente. De gemeente zal binnen het juridisch kader zoveel mogelijk snelheid betrachten in de dan volgende processtappen. Verder geeft zij aan dat de gemeente nu geen intrekking van het voorkeursrecht verleend.

Afspraken:

- Vervolgafspraak met Klimmendaal met wethouder Zorg (Marco van de Wel) en Cathelijne Bouwkamp (actie gemeente)
- Klimmendaal doet voorstel voor buitenruimte bij gebouw A (actie Klimmendaal)

BIJLAGE 3

Beste biedingen tender Klimmendaal

klimmendaal
revalidatiespecialisten

Elders Consultancy bv







Biedingen

De onderstaande bieders doen hun bieding gestand ondanks het gevestigd WvG en beoogde sociale programma zoals opgenomen in de ontwerp woonvisie Arnhem. Tijdelijke invulling van de gebouwen is gewenst.

klimmendaal
revalidatiespecialisten

Bieder 1 – snelle invulling leegstaande gebouwen met maatschappelijk concept, sociale huur geen belemmering.

- Gebouw B – transformatie gebouw, binnen bestemming maatschappelijk. Doelgroep "Divorce Housing" concrete huurder.
- Gebouw E – faciliteiten gebouw voor gebruikers gebouw B.
- Bieder staat niet negatief tegenover sociale woningbouw en staat open om te onderzoeken welke opties kavel E voor de gemeente kan bieden.

Bieder 3 – invulling conform door de gemeente gewenst woningbouwprogramma en eventueel onderwijs bij E.

- Gerenommeerde partijen, ook werkzaam in Arnhem aan grootschalige woningbouwprojecten.
- Bieding conform woonvisie gemeente gewenst woningbouwprogramma.
- Bieders wensen met Klimmendaal en de gemeente in gesprek te gaan en wensen op hoofdlijnen kaders voor de kavels. Tevens voorwaarde plancapaciteit gemeente Arnhem i.v.m. risico vertraging projecten.

Bieder 2 – invulling gebouw B met zorg gerelateerde aanbieders, gebouw E in overleg nader te bepalen.

- Gebouw B – splitsing gebouw B in 3 delen, renovatie, t.b.v. diverse zorgpartijen.
- Gebouw E – staat open om te onderzoeken welke opties kavel E voor de gemeente kan bieden.

Bieder 4 – gebiedsontwikkeling conform woonvisie gemeente Arnhem, toevoeging groot aantal sociale woningen, E optie.

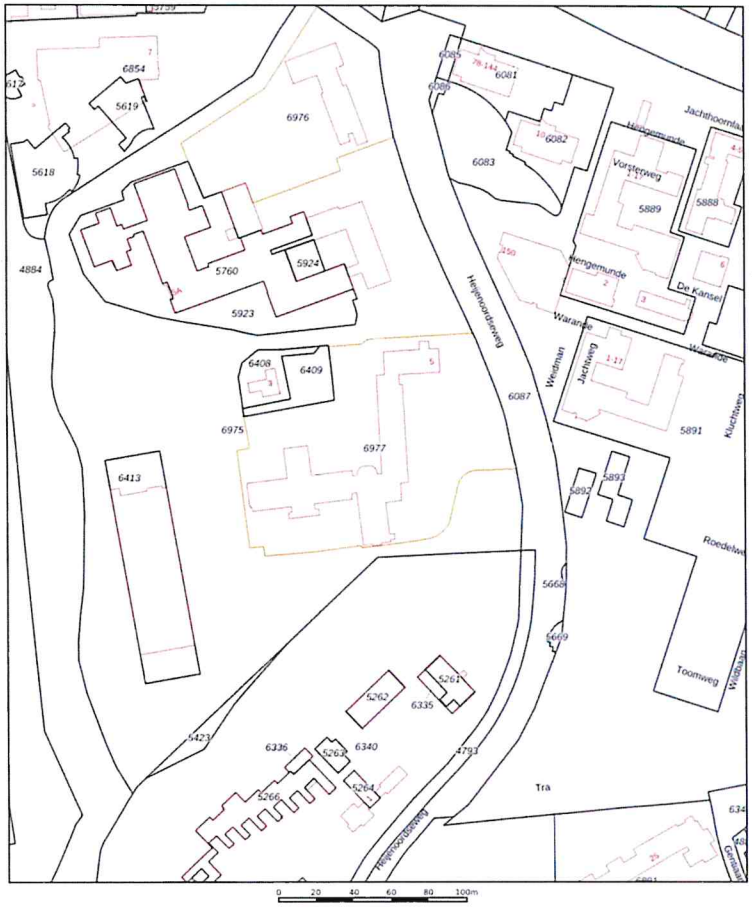
- Gerenommeerde partijen, ook werkzaam in Arnhem aan grootschalige woningbouwprojecten.
- Bieders hebben een studie uitgevoerd en wensen met gemeente en Klimmendaal in overleg te gaan om het plan te bespreken (155 appartementen met mogelijkheid tot meer). Het programma voldoet in hun ogen aan de eisen die de gemeente stelt voor het gebied. Zijn in overleg met woningcorporatie om sociaal programma uit te nemen.
- Gebouw E – staat open om te onderzoeken welke opties kavel E voor de gemeente kan bieden, wel naar verwachting lagere woningaantallen dan.

Arnhem, Heijenoordseweg 5

Klimmendaal| Kadastrale kaarten kavels

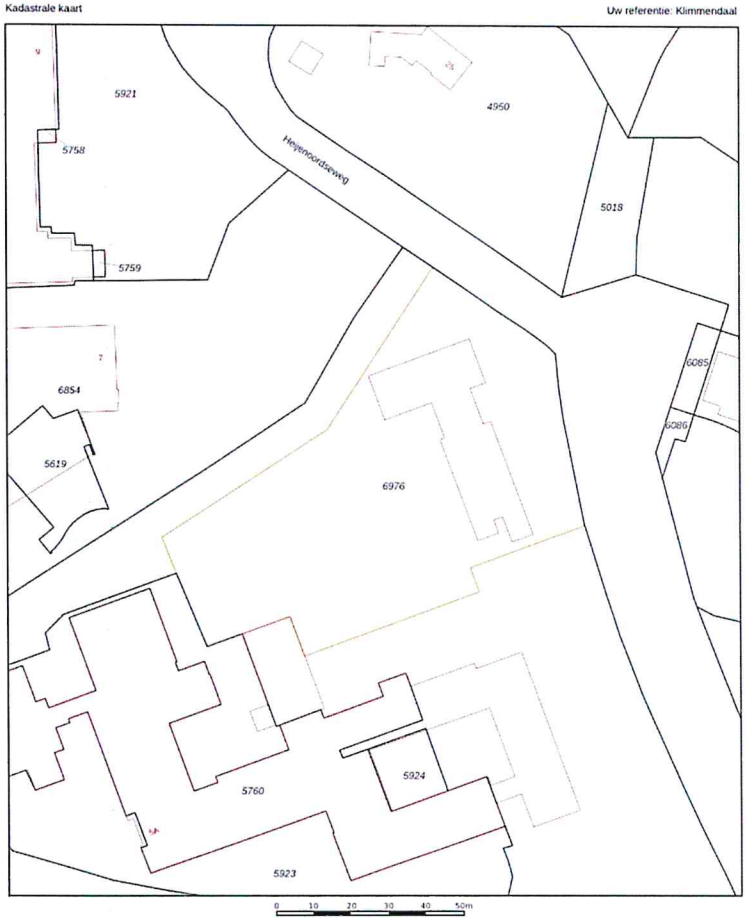
Kadastrale kaart

Uw referentie: Klimmendaal



Kadastrale kaart

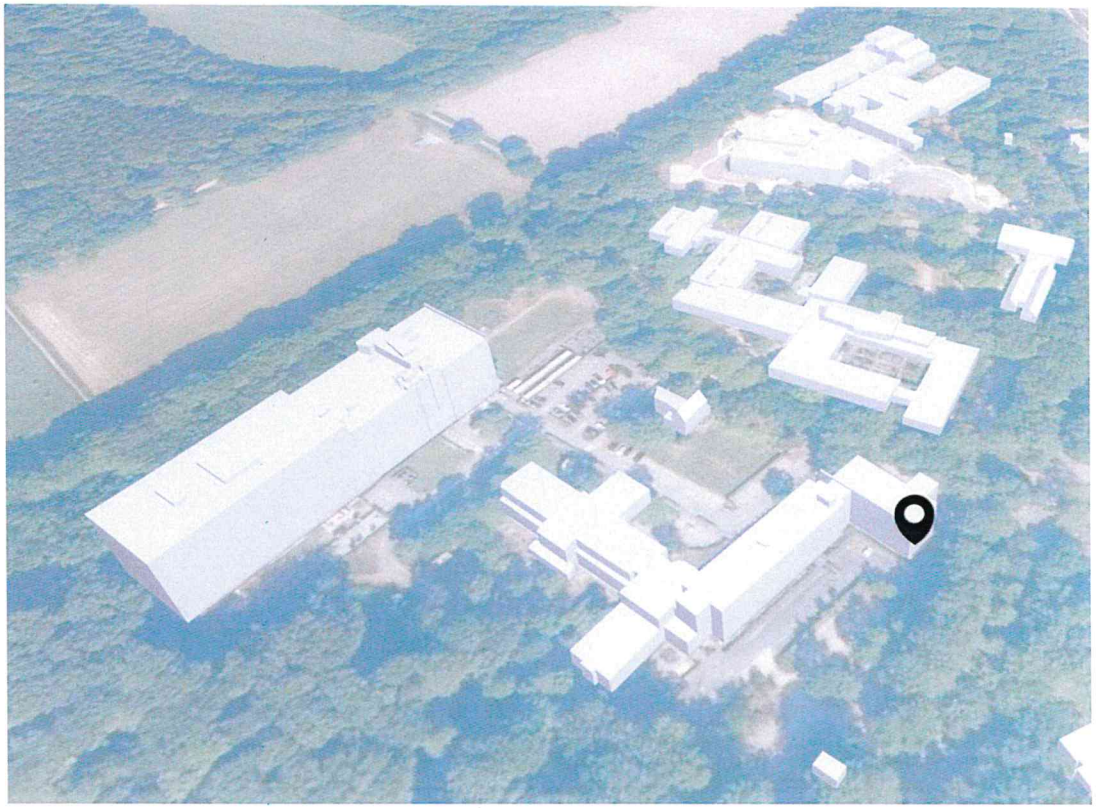
Uw referentie: Klimmendaal



Arnhem, Heijenoordseweg 5

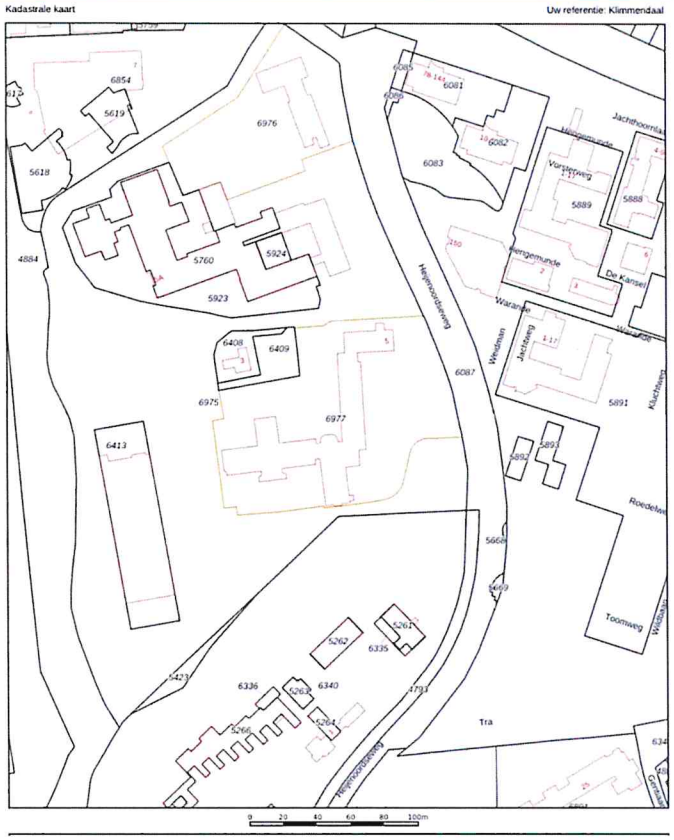
Klimmendaal Arnhem | overzicht terrein Klimmendaal/ Johanna Kinderfonds





Arnhem, Heijenoordseweg 5

Klimmendaal| Kerngegevens



Betreft	Toelichting
Adres	Arnhem, Heijenoordseweg 5 (6813 GG)
Huidige bestemming	Maatschappelijk
Bouwjaar	Ca. 1954 (gebouw B en E)
Kadastrale aanduiding	Gebouw B – Deel Arnhem, P 6977, P6409 Gebouw E - P 6976
Aantal m2 gebouw	Gebouw B – 8.733 m2 BVO Gebouw E – 897 m2 BVO
Aantal m2 terrein	Kavel bij gebouw B – 12.277 m2 (P6977) + 780 m2 (P6409) Kavel bij gebouw E – 6.207 m2 (P6976) Totaal 19.264 m2, nieuwe erfdienstbaarheden t.b.v. kavel P6975 worden geformuleerd in de koopovereenkomst(en).
Energielabel	Gebouw B – energielabel F Gebouw E – energielabel G
Huur	De gebouwen worden leeg en ontruimd in de huidige staat opgeleverd.
Asbest	Er is asbest aanwezig, zie dataroom.

Dirkzwager N.V.
Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem
Postbus 111, 6800 AC Arnhem
T: +31 88 242 41 00
E: info@dirkzwager.nl
W: www.dirkzwager.nl

AANTEKENEN
Raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Ook per e-mail: arthur.borst@arnhem.nl

Datum	19 december 2023
Van	mrs. H. Zeilmaker en L.G.H Wichern, advocaten
Inzake	Stichting Johanna Kinderfonds; zienswijze tegen raadsaanwijzing 5 Wvg Heijenoordseweg
Dossiernummer	5076831
Uw referentie	3990580
Telefoonnummer	(026) 353 84 45
E-mailadres	zeilmaker@dirkzwager.nl; wichern@dirkzwager.nl

Geachte raad,

Namens **Stichting Johanna Kinderfonds** (hierna: 'JKF'), gevestigd te Arnhem aan het adres Heijenoordseweg 3, dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het voorgenomen raadbesluit dat strekt ter bestendiging van het besluit van 21 november 2023 van burgemeester en wethouders. Bij dat besluit hebben burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen van JKF aan de Heijenoordseweg. Het betreft de percelen kadastraal bekend **Arnhem P 5760, P 5923, P 5924** en **P 6408**.
Bij het besluit is aan de percelen de bestemming 'wonen, gecombineerd met zorg en onderwijs' toegedacht. Een kopie van het collegebesluit en het raadsvoorstel treft u aan als **bijlagen 1 en 2**.

1. Inleiding en feiten

1.1. JKF zet zich al sinds 1900 vanuit Arnhem in voor het verbeteren van de kwaliteit van leven van kinderen en jongeren tot 25 jaar met een lichamelijke beperking. JKF is begonnen als het eerste kinderrevalidatiecentrum in Nederland en financiert nu participatieprojecten en wetenschappelijk onderzoek. De statutaire doelstelling van het JKF Kinderfonds is het stimuleren en subsidiëren van initiatieven die tot doel hebben om kinderen en jongeren tot 25 jaar met een lichamelijke beperking als gevolg van een aandoening van hersenen, zenuwen, botten en spieren een volwaardige plaats in de maatschappij te geven.

Dirkzwager is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V. Daarop zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. U kunt deze algemene voorwaarden nalezen (tekst) op en downloaden (PDF) van onze website: *www.dirkzwager.nl/algemene-voorwaarden.*

1.2. JKF is eigenaar van een aantal (bebouwde) percelen op het terrein ten westen van de Heijenoordseweg en ten zuiden van de Amsterdamseweg. Het betreft de percelen kadastraal bekend Arnhem P 5760, P 5923, P 5924 en P 6408. Op percelen P 5760, P923 en P 5924 bevindt zich het oude en leegstaande schoolgebouw Het Prisma. Op perceel P 6048 bevind zich een kantoorvilla. De aangewezen percelen zijn weergegeven op de onderstaande satellietfoto:

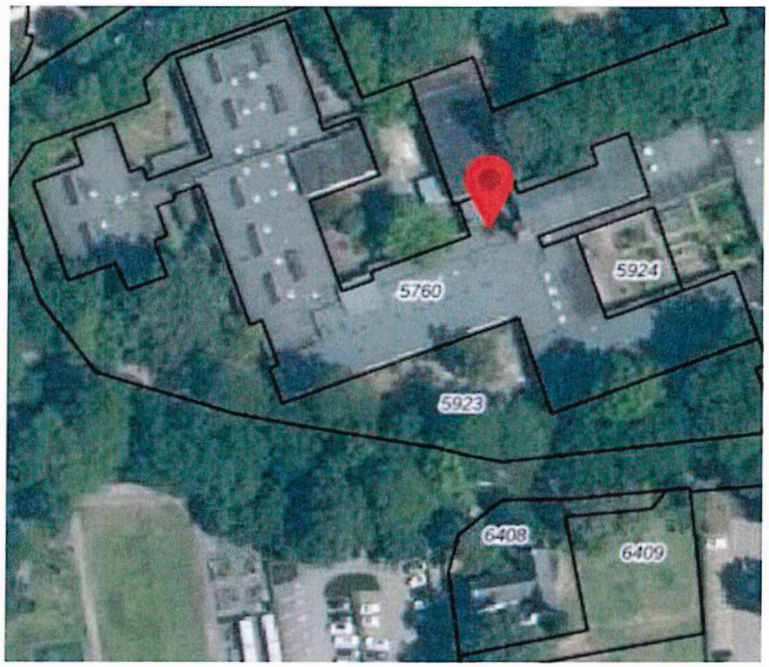


Fig. 1: satellietfoto met kadastrale grensaanduidingen (Bron: Ruimteplannen.nl)

1.3. JKF wenst haar percelen op het terrein aan de Heijenoordseweg op korte termijn te verkopen, zodat zij de verkoopopbrengsten en de bespaarde beheer- en onderhoudskosten kan aanwenden voor investeringen in participatieprojecten en wetenschappelijk onderzoek, conform haar statutaire doelstellingen.

1.4. De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat zij de percelen van JKF in eigendom wenst te verwerven met het oog op de ontwikkeling van met name sociale woningbouw. Hierover hebben JKF en de gemeente meerdere gesprekken gevoerd. Daarbij werd geen overeenstemming over de koopprijs bereikt. JKF liet weten dat de door de gemeente geboden bedragen niet reëel en ontoereikend zijn.

1.5. Bij besluit van 21 november 2023 hebben burgemeester en wethouders besloten om op de percelen van JKF een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 6 van de Wvg. Uit de bij het besluit behorende collegenota **(bijlage 3)** en het raadsvoorstel blijkt dat het

voorkeursrecht is gevestigd in het kader van het voornemen van de gemeente om aan de westzijde van de Heijenoordseweg woningbouw te ontwikkelen met een percentage van 60-100% aan sociale huurwoningen.

1.6. JKF kan zich niet verenigen met de aanwijzing van haar percelen op grond van de Wvg. De vestiging van het voorkeursrecht in combinatie met de gebleken onbereidheid van de gemeente om een reële prijs voor de percelen te bieden heeft tot gevolg dat JKF haar percelen niet voor een redelijke prijs en binnen een redelijke termijn kan verkopen. Dit terwijl JKF in de tussentijd wel aanmerkelijke kosten aan onderhoud en vaste lasten moet maken. Ook is JKF al in gesprek met de Parcivalschool over de verkoop van haar percelen met de bedoeling daarop een school in combinatie met woningbouw te ontwikkelen. Bovendien is het nu al evident dat de door de gemeente beoogde ontwikkeling van 60-100% sociale woningbouw die aan de vestiging van het voorkeursrecht ten grondslag ligt, niet reëel en onuitvoerbaar is.
In het hiernavolgende licht JKF haar standpunt toe.

2. Onuitvoerbaarheid toegedachte bestemming en onevenredigheid van het aanwijzingsbesluit

2.1. Uit de bij het besluit van 21 november jl. behorende collegenota en het raadsvoorstel blijkt dat de gemeente het voornemen heeft om aan de westzijde van de Heijenoordseweg woningbouw te ontwikkelen met een percentage van **60-100%** aan sociale huurwoningen. In zowel de collegenota als het raadsvoorstel wordt in dit verband opgemerkt dat bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie – daarmee kennelijk doelend op de Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34 – is geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten *moeilijker of helemaal niet van de grond komen*.

2.2. Op pagina 27-28 van de Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34 staat dat voor 6 van de 24 wijken de beweegrichting voor sociale huur 'flink omhoog' is. Dit houdt in dat voor nieuwbouwprojecten in deze wijken tussen de 60-100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn:

Het (minimum)uitgangspunt van 30% sociale corporatiehuur bij nieuwbouw- of transformatieprojecten (zoals genoemd als eerste uitgangs-punt) betreft een ondergrens voor alle wijken. Dit percentage kan in de toekomst alleen als minimum gelden in de wijken die al een hoog woningcorporatiebezit kennen en/ of waar de leefbaarheid onder druk staat. De komende jaren zetten we nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale corporatiehuurwoningen op plekken waar het aandeel lager is dan het huidige stedelijk gemiddelde van 35%. ***In wijken waar de beweegrichting voor de sociale huur 'flink omhoog' is, geldt voor nieuwbouwprojecten dat***

tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken. *(In deze 6 wijken geldt daarmee niet altijd het beleidsuitgangspunt van 20% betaalbare koop). Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten vinden we een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. In wijken waar de beweegrichting 'omhoog' is, geldt een minimum van 35% (het huidige stedelijk gemiddelde aan corporatiehuur in de bestaande voorraad).*
(vetgedrukt door advocaat)

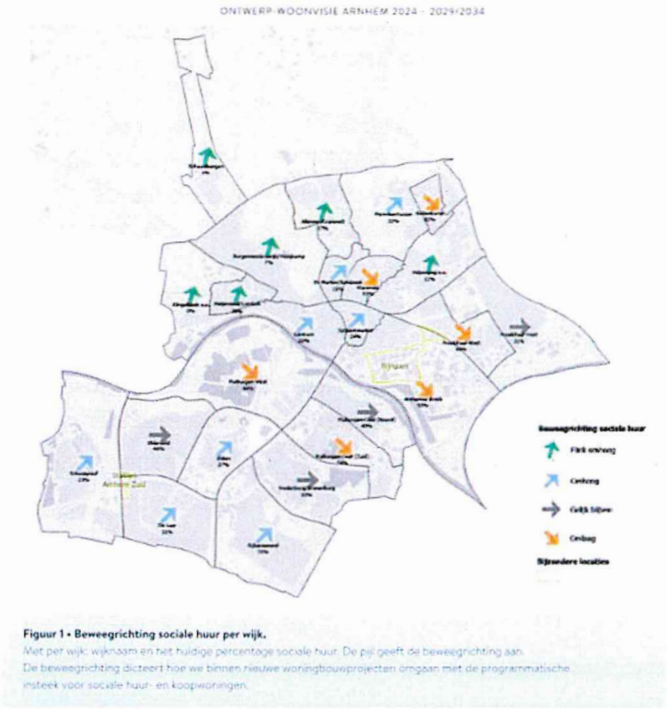


Fig. 2 afbeelding uit ontwerp-Woonvisie, pag. 28

2.3. Op pagina 30 van de Ontwerp-Woonvisie wordt opgemerkt dat er een risico bestaat dat nieuwe woningbouwprojecten in de wijken waarvoor de Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen (lees: 60-100% sociale huur), moeilijker van de grond zullen komen:

'Vaak is het financieel lastig om sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen te ontwikkelen. Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. ***Er bestaat dan ook een risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in deze Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen.***
(vetgedrukt door advocaat)

2.4. Het bovenstaande citaat uit de Ontwerp-Woonvisie bevestigt voor JKF dat de beoogde ontwikkeling op haar percelen niet van de grond zal komen.
Het zou immers gaan een vertwee-/verdrievoudiging van het gangbare percentage bij nieuwbouw van 30% aan sociale huur. Dit percentage is ook vastgelegd in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen van 8 maart 2023, waarop de Ontwerp-Woonvisie beoogd aan te sluiten.[1] Percentages van 60-100% aan sociale huur bij nieuwbouwprojecten komen voor zover JKF bekend is in de praktijk niet voor, simpelweg omdat deze financieel niet haalbaar zijn. Het is voor ontwikkelaars niet mogelijk om met een zodanig hoog percentage aan sociale huur een sluitende exploitatie te realiseren. Het beoogde percentage aan sociale huurwoningen van 60-100% is daarom evident niet reëel en niet uitvoerbaar.

2.5. Het is vaste rechtspraak dat een voorkeursrecht niet kan worden gevestigd voor een toegedachte bestemming waarvan op voorhand duidelijk is dat deze niet kan worden gerealiseerd.[2] Een besluit is immers niet noodzakelijk en geschikt wanneer het daarmee beoogde doel niet kan worden bereikt.[3] De door de gemeente toegedachte woonbestemming met 60-100% sociale huur is evident niet reëel en financieel niet uitvoerbaar. Het voorgenomen raadsbesluit is daarom onevenredig en onzorgvuldig voorbereid.

2.6. JKF wijst erop dat de concept Woonvisie nog niet is vastgesteld. Zij sluit niet uit dat uw raad burgemeester en wethouders verzoekt om een meer realistische programmering. Maar zolang daar geen sprake van is, is de aanwijzing van de gronden van JKF een voorbode voor een moeizaam planologisch en ontwikkeltraject.

2.7. Hier komt bij dat de gemeente tot dusver zich niet bereid heeft getoond om een reëel bedrag voor de percelen van JKF te bieden. Om een redelijke prijs voor haar percelen te krijgen zal JKF daarom de prijsvaststellingsprocedure van artikel 13 Wvg moeten initiëren. Deze procedure zal echter erg lang duren. In de tussenliggende periode moet JKF aanzienlijke kosten maken voor het onderhoud en het voldoen van de vaste lasten (g/w/l, groenvoorziening, WOZ-belasting, e.d.) van haar percelen en gebouwen. Door de vestiging van het voorkeursrecht in combinatie met de onbereidwilligheid van de gemeente om een reële prijs voor de percelen te betalen wordt JKF in onevenredige mate in haar belangen geschaad. Het voorgenomen besluit is daarom in strijd met het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 Awb).

---

[1] Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34, pag. 27.
[2] ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686; Rechtbank Oost-Brabant 20 mei 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2011.
[3] Vgl. ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285 (Harderwijk).

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat uw raad niet rechtmatig kan besluiten tot de bestendiging van het op de percelen van JKF gevestigde voorkeursrecht.

JKF verzoekt uw raad om – althans voor zover het de percelen van JKF betreft – af te zien van het voorgenomen besluit en zodoende het op 21 november 2023 op de percelen van JKF gevestigde voorkeursrecht niet te bestendigen.

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager N.V.

Zeilmaker

H. Zeilmaker en L.G.H. Wichern

BIJLAGE 1

COLLEGEBESLUIT

Besluit van	21 november 2023
Zaaknummer	3990580

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ARNHEM;

gelezen de collegenota aan burgemeester en wethouders 'Voorlopige aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) westzijde Heijenoordseweg d.d. 21 november 2023;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en wonen gecombineerd met zorg en onderwijs is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

BESLUIT:

1. De percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 3) en tekening (bijlage 2) voorlopig aan te wijzen als percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen: Wvg) van toepassing is op basis van artikel 6 van de Wvg voor de duur van maximaal drie maanden.
2. Geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure) op grond van artikel 4:11, onder c van de Algemene wet bestuursrecht.
3. Het (concept)raadsvoorstel (inclusief het conceptraadsbesluit) met betrekking tot de vestiging van een voorkeursrecht door de raad van de onder beslispunt 1 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (er vanuit gaande dat dat de omgevingsvisie ten tijde van het bestendigen door de raad nog niet is vastgesteld) per 23 november 2023 gedurende vier weken ter inzage te leggen en gelegenheid te bieden tot het indienen van zienswijzen behoudens de in bijlage 4 opgenomen geheime bijlage.
4. De gemeenteraad op 23 november 2023 te informeren over het besluit tot (voorlopige) aanwijzing door middel van de bijgevoegde raadsbrief en te verzoeken om de behandeling van het voorkeursrecht uiterlijk 7 februari 2024 te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering.
5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en het besluit in te schrijven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) alsmede de eigenaren en belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.

Gemeente Arnhem

6. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op dit voorstel inclusief bijlagen 1, 2, 3, 5 en 6, en deze geheimhouding op grond van artikel 89 lid 3 Gemeentewet op te heffen zodra deze voorlopige aanwijzing in werking is getreden (naar verwachting 23 november 2023).
7. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen en in stand te laten voor de bijlage 4 'belangen partijen'.

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris, de burgemeester,

Arnhem GEMEENTE

BIJLAGE 2

RAADSVOORSTEL

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3990580

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg

Kernboodschap

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte en toe willen naar wijken met meer diversiteit. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse terreinen waar ruimte vrijkomt voor transformatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting, het gewenste tempo en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. De gemeente wil daarbij meer grip krijgen op de transformatie door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op een groot deel van de percelen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal. Door het vestigen van een voorkeursrecht worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en houden we het tempo van de uitvoering in de hand.

Voorstel

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c (er vanuit gaande dat de omgevingsvisie niet is vastgesteld voordat uw raad het voorkeursrecht bestendigd) van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

Inleiding

Om de groei van de Arnhemse bevolking en verandering van huishoudens en Arnhemmers die een woning zoeken te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 zo'n 14.000 woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving zoals met Rijk en regio in 2020 is afgesproken in de Woondeal. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt.

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal, liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Vrijkomende ruimte kan ingezet worden voor andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het huidige bestemmingsplan voor dit gebied voorziet in maatschappelijke bestemmingen (en park).

Arnhem GEMEENTE

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Op 10 oktober 2023 is de ontwerp woonvisie voor Arnhem gepresenteerd. Deze ontwerp woonvisie wordt binnen afzienbare tijd ter vaststelling aan de raad aangeboden. De ambitie om in draagkrachtige wijken en buurten meer sociale huurwoningen te realiseren is hierin nader uitgewerkt. De buurten in de omgeving van de westzijde van de Heijenoordseweg zijn gemiddeld genomen draagkrachtige buurten met een laag aandeel sociale huurwoningen (Heijenoord 3%, Hoogkamp/ Sterrenberg 0%). Juist in dergelijke wijken en buurten is het de wens om te komen tot meer sociale huurwoningen. In de ontwerp woonvisie is voor alle wijken in Arnhem een richting aangegeven voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen per nieuwbouwproject, waarbij voor een aantal wijken geldt dat bij nieuwbouwprojecten tussen de 60% en 100% aan sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden. Voor de ontwikkeling aan de westzijde van de Heijenoordseweg geldt deze eis van 60-100% sociale huurwoningen.

Daarnaast speelt er het belang van goede onderwijshuisvesting. In het Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 is aangegeven dat de Heijenoordschool nieuwbouw behoeft op de hoofdlocatie aan de Gentiaanstraat. Voor de Parcivalschool wordt gezocht naar een permanente locatie aan de westzijde van Arnhem. Daarnaast heeft het Prisma College een sterke groei van het leerlingenaantal en behoeft uitbreiding in de directe omgeving van het gebouw.

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040, welke momenteel ter vaststelling bij de raad ligt, is de koers van het zorglandschap Het Dorp bepaald en wordt een onderzoek aangekondigd voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg zetten we door. Daarbij verkennen we ook de kansen die er liggen voor de instellingsterreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. De grotendeels private terreinen gaan we meer 'openen' naar de omliggende woonwijken. Hierbij is ruimte voor transformatie, functieverandering en verdichting met behoud van het groene karakter. Tevens is daarbij aangegeven dat we inzetten op bouwen voor de doorstroming en sociale woningen.

Het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg heeft een unieke landschappelijke onderlegger. Deze blijft de basis voor de toekomstige ontwikkelingen waarbij het zaak is een goede balans te vinden tussen verstedelijking en groene inpassing. Het is van belang dat in deze fase gekomen wordt tot een samenhangende visie- en planvorming. Op 9 mei 2023 is besloten om de planontwikkeling op te starten voor dit gebied.

Vanaf mei 2023 zijn diverse verkennende gesprekken gevoerd met de bestaande instellingen/ grondeigenaren in het gebied. Gezien het gewenste programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting is het noodzakelijk de regie bij de ruimtelijke ontwikkeling in handen te houden. Ook is het noodzakelijk om zoveel mogelijk prijsopdrijving van de gronden te voorkomen. De gemeente wordt benaderd door partijen die zich oriënteren op grondposities in de westzijde van de Heijenoordseweg. Door de recente ontwikkelingen constateert de gemeente dat het risico op grondspeculatie en prijsopdrijvingen acuut en groter is geworden.

Om te komen tot de beoogde ontwikkeling is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijken. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel om op de westzijde van de Heijenoordseweg het

voorkeursrecht te vestigen (conform bijlage 1 en 2). Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Deze strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de Nota Grondbeleid 2023.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk gebied waar wonen, zorg en onderwijs een plek vinden in een aangename groene en veilige leefomgeving. Door het vestigen van het voorkeursrecht kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 Veranderende ruimtebehoefte gevestigde instellingen

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Als basis aan de planvorming staat het uitgangspunt dat de bestaande gevestigde instellingen toekomstbestendig ingepast worden, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtebehoefte van deze instellingen. In de geheime bijlage 3 gaan we in op de feitelijke situatie per particuliere eigenaar.

Voor de onderwijshuisvesting geldt dat de Heijenoordschool momenteel is gevestigd op 2 locaties. De westelijke locatie komt zeer waarschijnlijk vrij vanwege nieuwbouw aan de oostzijde van de Heijenoordseweg. De grond is door de gemeente op grond van de Wet op het primair onderwijs uitgegeven. Er geldt een economisch claimrecht op grond van art. 110 Wet op het primair onderwijs; zolang de onderwijsfunctie blijft gehandhaafd houdt de school het recht om de locatie te gebruiken. Eindigt de onderwijsfunctie dan vervalt het eigendom terug aan de gemeente.

1.2 Gedurende het ontwikkelproces is het voorkeursrecht een beschermingsmechanisme

Gezien de urgentie om aan de woningbehoefte te voldoen, te komen tot sociale woningbouw en ruimte voor onderwijshuisvesting in zijn algemeenheid en voor dit gebied in het bijzonder is een stevige regierol van de gemeente noodzakelijk. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen en krijgt de gemeente meer regie op de samenhang van de ontwikkeling en tempo van uitvoering. Het voorkomen van prijsopdrijving is van belang om ook de financieel minder rendabele functies in de gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier goed in te passen.

In de Nota Grondbeleid 2023 is een afwegingskader opgenomen dat toegepast wordt bij het bepalen van de gemeentelijke rolneming in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor de westzijde van de Heijenoordseweg heeft de gemeente vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting en de wens tot een samenhangende visie aanzienlijke wensen om te sturen in de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft echter zeer beperkt grondeigendom. Daarbij moet de ruimtevraag van de instellingen nog een plek krijgen.

Daarom is besloten om op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid te kiezen voor een proactief faciliterende gemeentelijke rolneming. Daar past een instrument als het voorkeursrecht bij.

1.3 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

a) aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming (of functie in de Omgevingswet) worden toegedacht of gegeven en
b) het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming (functie in de Omgevingswet).

Aan de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg is een niet-agrarische bestemming toegedacht en het huidig maatschappelijk gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. De voorgenomen bestemming is een gemengd gebied waarin wonen, maatschappelijk en onderwijs gecombineerd worden.

1.4 Er heeft een belangenafweging plaats gevonden

Het vestigen van voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan immers grote impact op betrokkenen c.q. eigenaren/zakelijk gerechtigden hebben.

Informatie over de specifieke situatie van de verschillende particulier eigenaren wordt buiten de openbaarheid gehouden op grond van art. 5.1, lid 2, onder b en f, van de Woo (bedrijfsgegevens die vertrouwelijk zijn medegedeeld aan de gemeente) en onder geheimhouding aan de raad verstrekt en geldt voor onbepaalde tijd. In bijlage 3 is deze belangenafweging voor de particuliere eigenaren opgenomen.

Naast het belang van de eigenaren staat het algemeen belang Dit deel van Arnhem heeft de potentie uit te groeien tot een locatie met 60-100% sociale huurwoningen gecombineerd met maatschappelijke functies ten behoeve van zorg en onderwijs. De bouw van woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Het realiseren van de onderwijshuisvestingsopgave is tevens een maatschappelijk en urgent belang en behoeft tempo. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Als eigenaren van gronden deze willen verkopen zijn zij verplicht om deze gronden aan te bieden aan de gemeente. Door te kiezen voor deze grondstrategie ontstaat een gelijk speelveld tussen de verschillende eigenaren. Hiermee ontstaat een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten binnen de ontwikkeling voor zowel het woonprogramma, als maatschappelijke voorzieningen, openbare infrastructuur en groen. Speculatie wordt hiermee voorkomen en er wordt meer grip verkregen op samenhang waardoor uiteindelijk ook grip op tempo van realisatie kan ontstaan.

Wij zijn van mening dat de belangen van de eigenaren minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan met het vaststellen van de Wvg. De wetgever heeft namelijk in de wet een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren. Als bescherming van de eigenaren geldt dat eigenaren niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

De prijsvaststelling zal marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden als maatschappelijk terrein verkocht zouden worden. Die marktconforme prijs wordt op basis van een onafhankelijke taxatie bepaald. Een eigenaar kan aangeven het niet eens te zijn met de geboden prijs op basis van de marktwaarde. Dan kan de gemeente de rechter verzoeken een prijs te bepalen. Een soort second opinion. De prijs die dan bepaald wordt is de prijs die de gemeente moet betalen. De gemeente kan vervolgens niet afzien van de koop. De verkoper/eigenaar kan dan nog wel afzien van de verkoop, maar is dan niet vrij om aan een ander te verkopen. Het staat hem te allen tijde vrij om wel zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (omgevingsplan met exploitaiteregels)

1.5 *Voorafgaand aan uw besluit is aan de eigenaren en rechthebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel en -besluit.*
Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd (21 november 2023), zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Daarnaast zijn de eventuele huurders/gebruikers van de panden via een brief op de hoogte gesteld.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er **wel/geen** (Concept raadsvoorstel afhankelijk of dit gebeurd wordt in definitief raadsvoorstel wel of geen) zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren*
Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin geen

gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Deze zijn in artikel 10 Wvg opgenomen.

1.2 *Het voorkeursrecht biedt geen garantie*

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

1.3 *Niet betrokken in de vestiging maar wel een samenhangend geheel*

Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 Wvg kan een eigenaar waarvan zijn onroerend goed maar gedeeltelijk in de aanwijzing is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt(lid 3). De eigenaar kan ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerend zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd (lid 4). Het hoofdgebouw van Klimmendaal (perceel P 6413) wordt buiten de aanwijzing gehouden. Deze locatie past binnen het uitgangspunt om bestaande instellingen toekomstbestendig in te passen en aanwijzing is derhalve niet nodig. Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 kan Klimmendaal dit onroerend goed alsmede de onderneming als samenhangend geheel aanbieden aan de gemeente. In het geval de gemeente afziet van koop heeft Klimmendaal drie jaar de mogelijkheid haar eigendommen te verkopen aan een derde. Voorwaarde is wel dat zij alleen mag verkopen hetgeen als samenhangend geheel in de aanbieding aan de gemeente heeft opgenomen. Zij kan dus niet alleen het vastgoed verkopen als zij de gehele onderneming heeft aangeboden.

1.4 *Het plafond strategische aankopen kan worden bereikt met dit besluit*

Door de raad zijn kaders vastgesteld ten aanzien van strategische aankopen, zoals aankopen die onder het voorkeursrecht vallen. Dit kader bevat een plafond van € 50 miljoen per jaar in totaal voor strategische aankopen en een maximale boekwaarde van € 100 miljoen voor de totale strategische voorraad vastgoed. De verwachting is dat de mogelijke aankopen aan de westzijde voor de Heijenoordseweg inclusief andere strategische aankopen, binnen deze financiële kaders passen. Indien dit ultiem niet het geval is, zal - via het college - de raad een separaat aankoop voorstel worden voorgelegd.

1.5 *Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de exploitatiebegroting van de gemeente, maar brengt wel risico's met zich mee*

Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de (exploitatie)begroting van de gemeente. De aankoop moet wel gefinancierd worden en daarnaast loopt de gemeente als eigenaar ook een financieel risico (eventuele waardevermindering en tekorten op beheer van

het vastgoed). Deze risico's zijn omschreven in de nota grondbeleid en worden meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. Ter dekking van eventuele tekorten op het beheer is een budget beschikbaar en dient ook de bestemmingsreserve strategische posities.

Gezien het gewenste nieuwe programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting bij herontwikkeling zijn bij de ontwikkeling zeer waarschijnlijk aanvullende middelen nodig. Door eventuele speculatie en prijsopdrijving worden de tekorten/ maatschappelijke kosten nog groter, vandaar dit voorstel voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie is reeds geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Geconstateerd is dat dit risico gemitigeerd kan worden als de gemeente zich inzet om middelen voor dergelijke niet haalbare business cases te zoeken. Voorstellen voor de herontwikkeling zullen separaat ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

1.6 Wat als er geen Wvg gevestigd wordt

Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de nota grondbeleid. Met ander instrumentarium zoals bijvoorbeeld via een omgevingsplan met exploitatieregels kunnen kosten en opbrengsten worden verdeeld en kan bepaald worden welk programma en welke functies op welke plek komen. Daarmee wordt echter geen speculatie voorkomen, kunnen de maatschappelijke kosten als gevolg van die speculatie oplopen en is er bovendien geen grip op tempo. Bij inzet van enkel het instrument omgevingsplan kan geen plicht tot uitvoering worden opgelegd terwijl de opgave en samenhang binnen het gebied, zeker in het licht van de wooncrisis, daar wel om vraagt.

Participatie

Participatie voorafgaand aan het inzetten van het instrument Wvg is niet mogelijk omdat dit de essentie van het instrument Wvg zou ondergraven, immers dan kan nog snel vooruitlopend op het voorkeursrecht speculatief worden verkocht. Na het collegebesluit voor het voorlopig vestigen van Wvg zijn de betrokken partijen als volgt geïnformeerd:

- De direct betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) zijn telefonisch geïnformeerd over het collegebesluit en uitgenodigd voor een gesprek.
- Direct betrokkenen hebben een aangetekende brief ontvangen waarin het collegebesluit wordt medegedeeld en hoe het vervolg van het besluitvormingsproces verloopt. Bij deze brief is een uitgebreide technische toelichting gevoegd en de brief is voorzien van een vraag- en antwoordoverzicht (Q&A).
- Eventuele huurders en gebruikers hebben tevens een brief ontvangen waarin ook zij worden geïnformeerd.
- De direct betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het raadsvoorstel.

Financiën

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestendiging van de aanwijzing. Indien wordt besloten tot aankoop door de gemeente dan zal deze worden verantwoord als "strategische aankoop" conform de nota grondbeleid. Op basis van het beschikbare kader voor strategische aankopen is de verwachting dat eventuele aankopen passen binnen dit bestaande beleid. Zie hiervoor ook punt 1.4 onder 'Kanttekeningen en risico's'.

Uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht in beginsel gevestigd voor de duur van drie jaren. Als de gemeenteraad op 7 februari 2024 positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking;
- Op de dag van de publicatie zal het voorkeursrecht op grond van artikel 16.82a van de Omgevingswet worden ingeschreven in de openbare register, waarna het voorkeursrecht op de dag van de inschrijving in de openbare registers in werking treedt.
- Na de publicatie informeren we de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden per aangetekende brief;
- Bezwaarschriftenperiode gedurende 6 weken.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) worden per (aangetekende) brief geïnformeerd over de definitieve vestiging en de gevolgen hiervan. Zij worden tevens geïnformeerd over de mogelijkheid een bezwaar in te dienen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg van toepassing is
- Bijlage 2 Grondplantekening behorende bij het concept raadsbesluit voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg
- Bijlage 3 Geheime bijlage 'belangen partijen' (in verband met de ontwerpstatus van dit ontwerp is deze nog niet bijgevoegd).

RAADSVOORSTEL

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Besluit van X

Zaaknummer 3990580

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ....., nummer: X;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en wonen gecombineerd met zorg en onderwijs is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het vestigen van het voorkeursrecht en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

besluit:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c (er vanuit gaande dat de omgevingsvisie niet is vastgesteld voordat uw raad het voorkeursrecht bestendigt) van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

BIJLAGE 3

COLLEGENOTA

Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	3990580	Portefeuillehouder(s)	Cathelijne Bouwkamp
Programmamanager/ leidinggevende	Heleen Sauer		Paul Smeulders Nermina Kundic
Ambtenaar	Arthur Borst/ Sandra Giesen	Vertrouwelijk	Embargo tot 23-11-2023
Telefoonnummer	06-31102236	Datum in college	21 november 2023
		Datum fataal	23 november 2023

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg

Kernboodschap

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte en toe willen naar wijken met meer diversiteit. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse terreinen waar ruimte vrijkomt voor transformatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting, het gewenste tempo en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. De gemeente wil daarbij meer grip krijgen op de transformatie door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op een groot deel van de percelen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal. Door het vestigen van een voorkeursrecht worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en houden we het tempo van de uitvoering in de hand.

Voorstel

1. De percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 3) en tekening (bijlage 2) voorlopig aan te wijzen als percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen: Wvg) van toepassing is op basis van artikel 6 van de Wvg voor de duur van maximaal drie maanden.
2. Geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure) op grond van artikel 4:11, onder c van de Algemene wet bestuursrecht.
3. Het (concept)raadsvoorstel (inclusief het conceptraadsbesluit) met betrekking tot de vestiging van een voorkeursrecht door de raad van de onder beslispunt 1 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (er vanuit gaande dat dat de omgevingsvisie ten tijde van het bestendigen door de raad nog niet is vastgesteld) per 23 november 2023 gedurende vier weken ter inzage te leggen en gelegenheid te bieden tot het indienen van zienswijzen behoudens de in bijlage 4 opgenomen geheime bijlage.

Arnhem GEMEENTE

4. De gemeenteraad op 23 november 2023 te informeren over het besluit tot (voorlopige) aanwijzing door middel van de bijgevoegde raadsbrief en te verzoeken om de behandeling van het voorkeursrecht uiterlijk 7 februari 2024 te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering.
5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en het besluit in te schrijven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) alsmede de eigenaren en belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
6. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op dit voorstel inclusief bijlagen 1, 2, 3, 5 en 6, en deze geheimhouding op grond van artikel 89 lid 3 Gemeentewet op te heffen zodra deze voorlopige aanwijzing in werking is getreden (naar verwachting 23 november 2023).
7. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen en in stand te laten voor de bijlage 4 'belangen partijen'.

Inleiding

Om de groei van de Arnhemse bevolking en verandering van huishoudens en Arnhemmers die een woning zoeken te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 zo'n 14.000 woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving zoals met Rijk en regio in 2020 is afgesproken in de Woondeal. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt.

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal, liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Vrijkomende ruimte kan ingezet worden voor andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het huidige bestemmingsplan voor dit gebied voorziet in maatschappelijke bestemmingen (en park).

Op 10 oktober 2023 is de ontwerp woonvisie voor Arnhem gepresenteerd. Deze ontwerp woonvisie wordt binnen afzienbare tijd ter vaststelling aan de raad aangeboden. De ambitie om in draagkrachtige wijken en buurten meer sociale huurwoningen te realiseren is hierin nader uitgewerkt. De buurten in de omgeving van de westzijde van de Heijenoordseweg zijn gemiddeld genomen draagkrachtige buurten met een laag aandeel sociale huurwoningen (Heijenoord 3%, Hoogkamp/ Sterrenberg 0%). Juist in dergelijke wijken en buurten is het de wens om te komen tot meer sociale huurwoningen. In de ontwerp woonvisie is voor alle wijken in Arnhem een richting aangegeven voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen per nieuwbouwproject, waarbij voor een aantal wijken geldt dat bij nieuwbouwprojecten tussen de 60% en 100% aan sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden. Voor de ontwikkeling aan de westzijde van de Heijenoordseweg geldt deze eis van 60-100% sociale huurwoningen.

Daarnaast speelt er het belang van goede onderwijshuisvesting. In het Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 is aangegeven dat de Heijenoordschool nieuwbouw behoeft op de hoofdlocatie aan de Gentiaanstraat. Voor de Parcivalschool wordt gezocht naar een permanente

locatie aan de westzijde van Arnhem. Daarnaast heeft het Prisma College een sterke groei van het leerlingenaantal en behoeft uitbreiding in de directe omgeving van het gebouw.

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040, welke momenteel ter vaststelling bij de raad ligt, is de koers van het zorglandschap Het Dorp bepaald en wordt een onderzoek aangekondigd voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg zetten we door. Daarbij verkennen we ook de kansen die er liggen voor de instellingsterreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. De grotendeels private terreinen gaan we meer 'openen' naar de omliggende woonwijken. Hierbij is ruimte voor transformatie, functieverandering en verdichting met behoud van het groene karakter. Tevens is daarbij aangegeven dat we inzetten op bouwen voor de doorstroming en sociale woningen.

Het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg heeft een unieke landschappelijke onderlegger. Deze blijft de basis voor de toekomstige ontwikkelingen waarbij het zaak is een goede balans te vinden tussen verstedelijking en groene inpassing. Het is van belang dat in deze fase gekomen wordt tot een samenhangende visie- en planvorming. Op 9 mei 2023 is besloten om de planontwikkeling op te starten voor dit gebied.

Vanaf mei 2023 zijn diverse verkennende gesprekken gevoerd met de bestaande instellingen/ grondeigenaren in het gebied. Gezien het gewenste programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting is het noodzakelijk de regie bij de ruimtelijke ontwikkeling in handen te houden. Ook is het noodzakelijk om zoveel mogelijk prijsopdrijving van de gronden te voorkomen. De gemeente wordt benaderd door partijen die zich oriënteren op grondposities in de westzijde van de Heijenoordseweg. Door de recente ontwikkelingen constateert de gemeente dat het risico op grondspeculatie en prijsopdrijvingen acuut en groter is geworden.

Om te komen tot de beoogde ontwikkeling is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijken. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel om op de westzijde van de Heijenoordseweg (conform bijlage 2 en 3) het voorkeursrecht te vestigen. Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Deze strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de Nota Grondbeleid 2023.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk gebied waar wonen, zorg en onderwijs een plek vinden in een aangename groene en veilige leefomgeving. Door vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Wvg kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 *Veranderende ruimtebehoefte gevestigde instellingen*

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Als basis aan de planvorming staat het uitgangspunt dat de bestaande gevestigde instellingen toekomstbestendig ingepast worden, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtebehoefte van deze instellingen. In de geheime bijlage 4 gaan we in op de feitelijke situatie per particuliere eigenaar.

Voor de onderwijshuisvesting geldt dat de Heijenoordschool momenteel is gevestigd op 2 locaties. De westelijke locatie komt zeer waarschijnlijk vrij vanwege nieuwbouw aan de oostzijde van de Heijenoordseweg. De grond is door de gemeente op grond van de Wet op het primair onderwijs uitgegeven. Er geldt een economisch claimrecht op grond van art. 110 Wet op het primair onderwijs; zolang de onderwijsfunctie blijft gehandhaafd houdt de school het recht om de locatie te gebruiken. Eindigt de onderwijsfunctie dan vervalt het eigendom terug aan de gemeente.

1.2 *Gedurende het ontwikkelproces is het voorkeursrecht een beschermingsmechanisme*

Gezien de urgentie om aan de woningbehoefte te voldoen, te komen tot sociale woningbouw en ruimte voor onderwijshuisvesting in zijn algemeenheid en voor dit gebied in het bijzonder is een stevige regierol van de gemeente noodzakelijk. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen en krijgt de gemeente meer regie op de samenhang van de ontwikkeling en tempo van uitvoering. Het voorkomen van prijsopdrijving is van belang om ook de financieel minder rendabele functies in de gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier goed in te passen.

In de Nota Grondbeleid 2023 is een afwegingskader opgenomen dat toegepast wordt bij het bepalen van de gemeentelijke rolneming in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor de westzijde van de Heijenoordseweg heeft de gemeente vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting en de wens tot een samenhangende visie aanzienlijke wensen om te sturen in de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft echter zeer beperkt grondeigendom. Daarbij moet de ruimtevraag van de instellingen nog een plek krijgen. Daarom is besloten om op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid te kiezen voor een proactief faciliterende gemeentelijke rolneming. Daar past een instrument als het voorkeursrecht bij.

1.3 *Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht*

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

a) aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming (of functie in de Omgevingswet) worden toegedacht of gegeven en
b) het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming (functie in de Omgevingswet).

Aan de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht en het huidig maatschappelijk gebruik wijkt af van de toegedachte

bestemming. De toegedachte bestemming is een gemengd gebied waarin wonen, maatschappelijk en onderwijs gecombineerd worden.

1.4 *Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden*

Het vestigen van voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan immers grote impact op betrokkenen c.q. eigenaren/zakelijk gerechtigden hebben.

Informatie over de specifieke situatie van de verschillende particulier eigenaren wordt buiten de openbaarheid gehouden op grond van artikel 5.1 lid 1 sub c Wet open overheid (bedrijfsgegevens die vertrouwelijk zijn medegedeeld aan de gemeente). In bijlage 4 is deze belangenafweging voor de particuliere eigenaren opgenomen.

Naast het belang van de eigenaren staat het algemeen belang Dit deel van Arnhem heeft de potentie uit te groeien tot een locatie met 60-100% sociale huurwoningen gecombineerd met maatschappelijke functies ten behoeve van zorg en onderwijs. De bouw van woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Het realiseren van de onderwijshuisvestingsopgave is tevens een maatschappelijk en urgent belang en behoeft tempo. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Als eigenaren van gronden deze willen verkopen zijn zij verplicht om deze gronden aan te bieden aan de gemeente. Door te kiezen voor deze grondstrategie ontstaat een gelijk speelveld tussen de verschillende eigenaren. Hiermee ontstaat een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten binnen de ontwikkeling voor zowel het woonprogramma, als maatschappelijke voorzieningen, openbare infrastructuur en groen. Speculatie wordt hiermee voorkomen en er wordt meer grip verkregen op samenhang waardoor uiteindelijk ook grip op tempo van realisatie kan ontstaan.

Wij zijn van mening dat de belangen van de eigenaren minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan met het vaststellen van de Wvg. De wetgever heeft namelijk in de wet een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren. Als bescherming van de eigenaren geldt dat eigenaren niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

De prijsvaststelling zal marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden als maatschappelijk terrein verkocht zouden worden. Die marktconforme prijs wordt op basis van een onafhankelijke taxatie bepaald. Een eigenaar kan aangeven het niet eens te zijn met de geboden prijs op basis van de marktwaarde. Dan kan de gemeente de rechter verzoeken een prijs te bepalen. Een

soort second opinion. De prijs die dan bepaald wordt is de prijs die de gemeente moet betalen. De gemeente kan vervolgens niet afzien van de koop. De verkoper/eigenaar kan dan nog wel afzien van de verkoop, maar is dan niet vrij om aan een ander te verkopen. Het staat hem te allen tijde vrij om wel zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (omgevingsplan met exploitaiteregels).

2.1 *Geen toepassing geven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht*
Artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht schrijft voor dat het college belanghebbenden vooruitlopend op een beschikking de gelegenheid biedt hun zienswijze te geven. In Arnhem betrekken we onze inwoners altijd intensief bij de planontwikkeling en bij de uitwerking hiervan. Wanneer het college dat in dit geval zou doen, werkt het grondspeculatie in de hand waar we dit juist willen voorkomen. De regelgeving rondom het vestigen van de Wvg voorziet daarom in een zienswijzeprocedure nadat het college een besluit heeft genomen en nog voordat de gemeenteraad het voorkeursrecht definitief vestigt. Gedurende deze periode is een voorkeursrecht wel van kracht. Besluitvorming van de raad dient binnen drie maanden plaats te vinden, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De raad ontvangt een reactienota zienswijzen en kan dit meewegen bij haar besluit.

3.1 *Eigenaren en andere belanghebbenden kunnen hun zienswijze indienen*
Het voorkeursrecht op grond van het collegebesluit geldt voor de duur van 3 maanden. Om het voorkeursrecht te behouden moet de raad binnen deze 3 maanden een besluit nemen tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht. Nu het voorkeursrecht al geldt, is er geen reden meer om geen uitvoering te geven aan de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen op grond van artikel 4:8 Awb. Daarom wordt tegelijk met het besluit van het college een ontwerpvoorstel aan de raad ter inzage gelegd. Dit voorstel vindt haar grondslag in artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (er vanuit gaande dat de Omgevingsvisie nog niet is vastgesteld op het moment dat de raad besluit over het voorkeursrecht). Vanaf het moment van bekendmaking, is het voor rechthebbenden gedurende 4 weken mogelijk om een zienswijze in te dienen op het te nemen raadsbesluit, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de kennisgeving aan rechthebbenden over de aanwijzing worden zij hierover geïnformeerd. De zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden ten tijde van de besluitvorming. Eigenaren hebben na de voorlopige vestiging door het college en de definitieve vestiging door de raad de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Deze bezwaarschriften worden gebundeld behandeld. Artikel 6 lid 3 van de Wvg bepaalt dat in het geval er bezwaar of beroep aanhangig is gemaakt tegen een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing, dit bezwaar en beroep na bestendiging door de gemeenteraad tevens wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de bezwaarschriften tegen het collegebesluit worden aangehouden tot na het raadsbesluit en dan als bezwaar tegen het raadsbesluit worden aangemerkt.

4.1 *De gemeenteraad wordt geïnformeerd via een raadsbrief*

De gemeenteraad zal in haar vergadering van 7 februari 2024 een besluit moeten nemen over de vestiging van het voorkeursrecht. Daarom wordt de raad via de raadsbrief geïnformeerd.

6.1 *Voorliggend voorstel kan openbaar worden nadat voorliggend besluit rechtskracht heeft verkregen*
De dag na publicatie in het Gemeenteblad geldt het voorkeursrecht. Om te voorkomen dat er nog een verkooptransactie plaatsvindt (niet in het belang van de gemeente) en ook de eigenaar niet als eerste wordt geïnformeerd, wordt voor deze korte periode geheimhouding op grond van artikel 87 Gemeentewet opgelegd. Na de inwerkingtreding van het voorkeursrecht (de dag na publicatie in het Gemeenteblad), kan ook het besluit worden toegevoegd aan de openbare besluitenlijst zodat het opvraagbaar is

7.1. *Bijlage 4 bevat bedrijfsinformatie die we niet openbaar maken*
Informatie over deze specifieke situatie van de particuliere eigenaren wordt buiten de openbaarheid gehouden op grond van artikel 5.1 lid 1 sub c Wet open overheid. In de brief aan de eigenaren waarin we hen informeren over het voorkeursrecht zullen wij de specifieke belangenafweging van die specifieke partij opnemen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren*
Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Deze zijn in artikel 10 Wvg opgenomen.

1.2 *Het voorkeursrecht biedt geen garantie*
Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

1.3 *Niet betrokken in aanwijzing maar wel een samenhangend geheel*

Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 Wvg kan een eigenaar waarvan zijn onroerend goed maar gedeeltelijk in de aanwijzing is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt(lid 3). De eigenaar kan ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerend zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd (lid 4). Het hoofdgebouw van Klimmendaal (perceel P 6413) wordt buiten de aanwijzing gehouden. Deze locatie past binnen het uitgangspunt om bestaande instellingen toekomstbestendig in te passen en aanwijzing is derhalve niet nodig. Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 kan Klimmendaal dit onroerend goed alsmede de onderneming als samenhangend geheel aanbieden aan de gemeente. In het geval de gemeente afziet van koop heeft Klimmendaal drie jaar de mogelijkheid haar eigendommen te verkopen aan een derde. Voorwaarde is wel dat zij alleen mag verkopen hetgeen als samenhangend geheel in de aanbieding aan de gemeente heeft opgenomen. Zij kan dus niet alleen het vastgoed verkopen als zij de gehele onderneming heeft aangeboden.

1.3 *Het plafond strategische aankopen kan worden bereikt met dit besluit*

Door de raad zijn kaders vastgesteld ten aanzien van strategische aankopen, zoals aankopen die onder het voorkeursrecht vallen. Dit kader bevat een plafond van € 50 miljoen per jaar in totaal voor strategische aankopen en een maximale boekwaarde van € 100 miljoen voor de totale strategische voorraad vastgoed. De verwachting is dat de mogelijke aankopen aan de westzijde voor de Heijenoordseweg inclusief andere strategische aankopen, binnen deze financiële kaders passen. Indien dit ultiem niet het geval is, zal - via het college - de raad een separaat aankoop voorstel worden voorgelegd.

1.4 *Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de exploitatiebegroting van de gemeente, maar brengt wel risico's met zich mee*

Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de (exploitatie)begroting van de gemeente. De aankoop moet wel gefinancierd worden en daarnaast loopt de gemeente als eigenaar ook een financieel risico (eventuele waardevermindering en tekorten op beheer van het vastgoed). Deze risico's zijn omschreven in de nota grondbeleid en worden meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. Ter dekking van eventuele tekorten op het beheer is een budget beschikbaar en dient ook de bestemmingsreserve strategische posities.

Gezien het gewenste nieuwe programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting bij herontwikkeling zijn bij de ontwikkeling zeer waarschijnlijk aanvullende middelen nodig. Door eventuele speculatie en prijsopdrijving worden de tekorten/ maatschappelijke kosten nog groter, vandaar dit voorstel voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie is reeds geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Geconstateerd is dat dit risico gemitigeerd kan worden als de gemeente zich inzet om middelen voor dergelijke niet haalbare business cases te zoeken. Voorstellen voor de herontwikkeling zullen separaat ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

1.5 Wat als er geen Wvg gevestigd wordt

Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de nota grondbeleid. Met ander instrumentarium zoals bijvoorbeeld via een omgevingsplan met exploitatieregels kunnen kosten en opbrengsten worden verdeeld en kan bepaald worden welk programma en welke functies op welke plek komen. Daarmee wordt echter geen speculatie voorkomen, kunnen de maatschappelijke kosten als gevolg van die speculatie oplopen en is er bovendien geen grip op tempo. Bij inzet van enkel het instrument omgevingsplan kan geen plicht tot uitvoering worden opgelegd terwijl de opgave en samenhang binnen het gebied, zeker in het licht van de wooncrisis, daar wel om vraagt.

Financiën

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestendiging van de aanwijzing. Indien wordt besloten tot aankoop door de gemeente dan zal deze worden verantwoord als "strategische aankoop" conform de nota grondbeleid. Op basis van het beschikbare kader voor strategische aankopen is de verwachting dat eventuele aankopen passen binnen dit bestaande beleid. Zie hiervoor ook punt 1.4 onder 'Kanttekeningen en risico's'

Uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht voorlopig gevestigd voor de duur van 3 maanden. Als het college positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Het besluit is niet openbaar totdat het voorkeursrecht in werking is getreden;
- Na vestiging volgt publicatie op 22 november 2023, waarna het voorkeursrecht op 23 november 2023 in werking treedt;
- We informeren de raad met bijgevoegde raadsbrief op 23 november 2023;
- Na inwerkingtreding informeren we de eigenaren per aangetekende brief die we op 22 november vesturen en worden zij op 23 november gebeld;
- Tevens worden eventuele huurders en gebruikers met een 'huis aan huis'-brief geïnformeerd;
- Het voorlopige voorkeursrecht wordt ingeschreven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, waardoor het ook op een kadastraal uittreksel zichtbaar wordt als publiekrechtelijke beperking;
- Terinzagelegging collegebesluit, (concept)raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen vanaf 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024 (6 weken);
- Zienswijzeperiode start op 23 november 2023 en loopt tot en met 20 december 2023 (4 weken);
- Bezwaarschriftenperiode start op 23 november 2023 en loopt tot en met 3 januari 2024 (6 weken);
- Behandeling (reactie op) zienswijzen en concept raadsvoorstel- en besluit in college na afloop zienswijzeperiode;

- Raadsbesluit uiterlijk op 7 februari 2024 in verband met de vervaltermijn 20 februari 2024.

Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven. De percelen die betrokken zijn bij dit besluit zijn, zonder uitzondering, eigendom van organisaties of bedrijven. Daarvoor geldt geen anonimiseerplicht. De lijst wordt daarom niet geanonimiseerd gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Communicatie

Het vestigen van Wvg zal bij eigenaren en andere betrokkenen voelen als een overval en veel vragen oproepen. We willen hen daarom goed informeren over wat het besluit inhoudt en welke mogelijkheden er zijn om een zienswijze of bezwaar in te dienen. Het voorstel voor de communicatie is als volgt:

- Op de dag na het besluit wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad, waarna het voorlopig voorkeursrecht op 23 november 2023 in werking treedt.
- De direct betrokkenen worden telefonisch geïnformeerd over het collegebesluit op 23 november 2023.
- De regelgeving van de Wvg schrijft voor dat ze een aangetekende brief ontvangen waarin het besluit wordt medegedeeld en hoe het vervolg va het besluitvormingsproces verloopt.
- Bij deze brief is een uitgebreide technische toelichting gevoegd en de brief is voorzien van een Q&A.
- De brief bevat een uitnodiging voor een gesprek.
- Eventuele huurders en gebruikers ontvangen tevens op 23 november 2023 een brief.

Bijlagen

Stukken voor college

- Bijlage 1 Collegebesluit Wvg westzijde Heijenoordseweg
- Bijlage 2 Grondplantekening behorende bij het collegebesluit
- Bijlage 3 Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is
- Bijlage 4 Geheime bijlage 'belangen partijen'
- Bijlage 5 (concept)Raadvoorstel en –besluit voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg (definitieve raadsvoorstel wordt gemaakt na einde zienswijzenperiode)
- Bijlage 6 Raadsbrief met als bijlage
    - Concept Raadsvoorstel en raadsbesluit Wvg westzijde Heijenoordseweg
    - Grondplantekening behorende bij collegebesluit

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 6 Raadsbrief met als bijlage
    - Concept Raadsvoorstel en raadsbesluit Wvg westzijde Heijenoordseweg

- Grondplantekening behorende bij collegebesluit

Arnhem GEMEENTE

GEHEIM

Bijlage 4 Belangen partijen

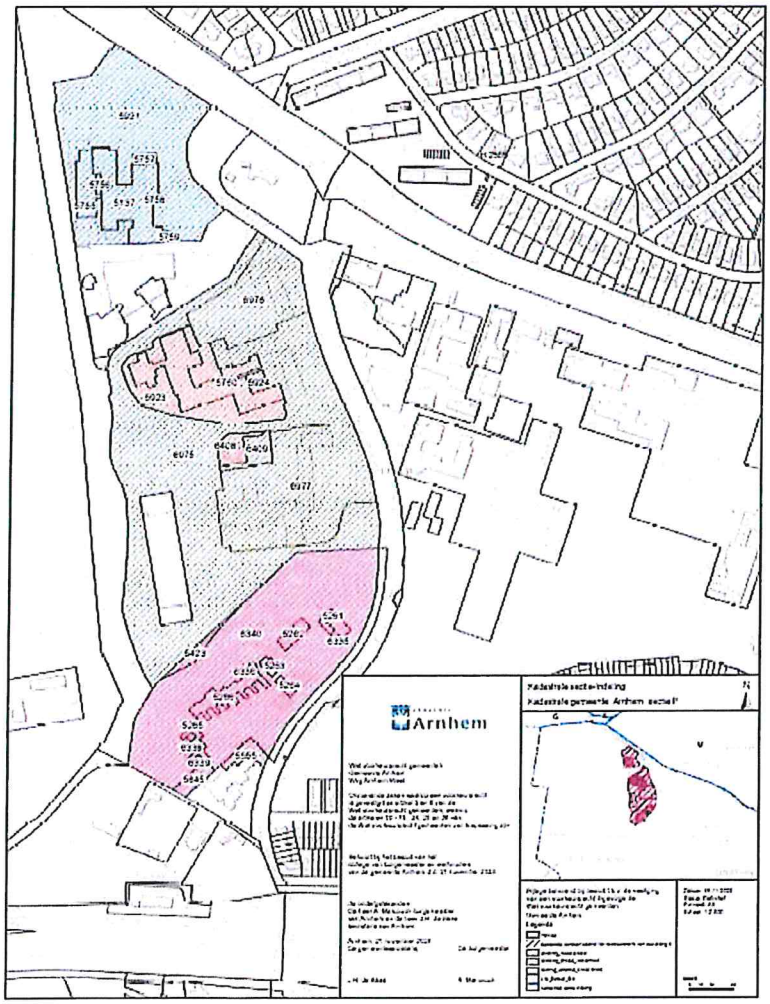
In deze bijlage is opgenomen:

- Een beschrijving van de feitelijke situatie op de percelen van de particuliere eigenaren;
- Bekende ontwikkelingen van de instellingen en de aard van het gebruik van de aanwezige bebouwing;
- De omschrijving van de belangen van deze particuliere eigenaren die moeten worden afgewogen tegen het algemeen belang dat de gemeente heeft bij de vestiging van het voorkeursrecht.

Het openbaar worden van deze gegevens kan leiden tot onrust bij clienten of bewoners van de gevestigde instellingen. Dit is mede de reden om de informatie over de specifieke situatie van de verschillende particulier eigenaren buiten de openbaarheid te houden.

In het voorgenomen voorkeursrechtgebied liggen eigendommen van de volgende eigenaren/instellingen:

- LTA Beheer bv (Trebbe/Leyten)
- JKF Kinderfonds
- Groot Klimmendaal
- Entrea Lindenhout



GEHEIM

Trebbe/Leyten:

JKF Kinderfonds:

Feitelijke situatie
JFK Kinderfonds heeft een leegstaande schoollocatie in eigendom. Dit is de oude plek van het Prisma College waarvoor ten noorden hiervan recent nieuwbouw is gerealiseerd.

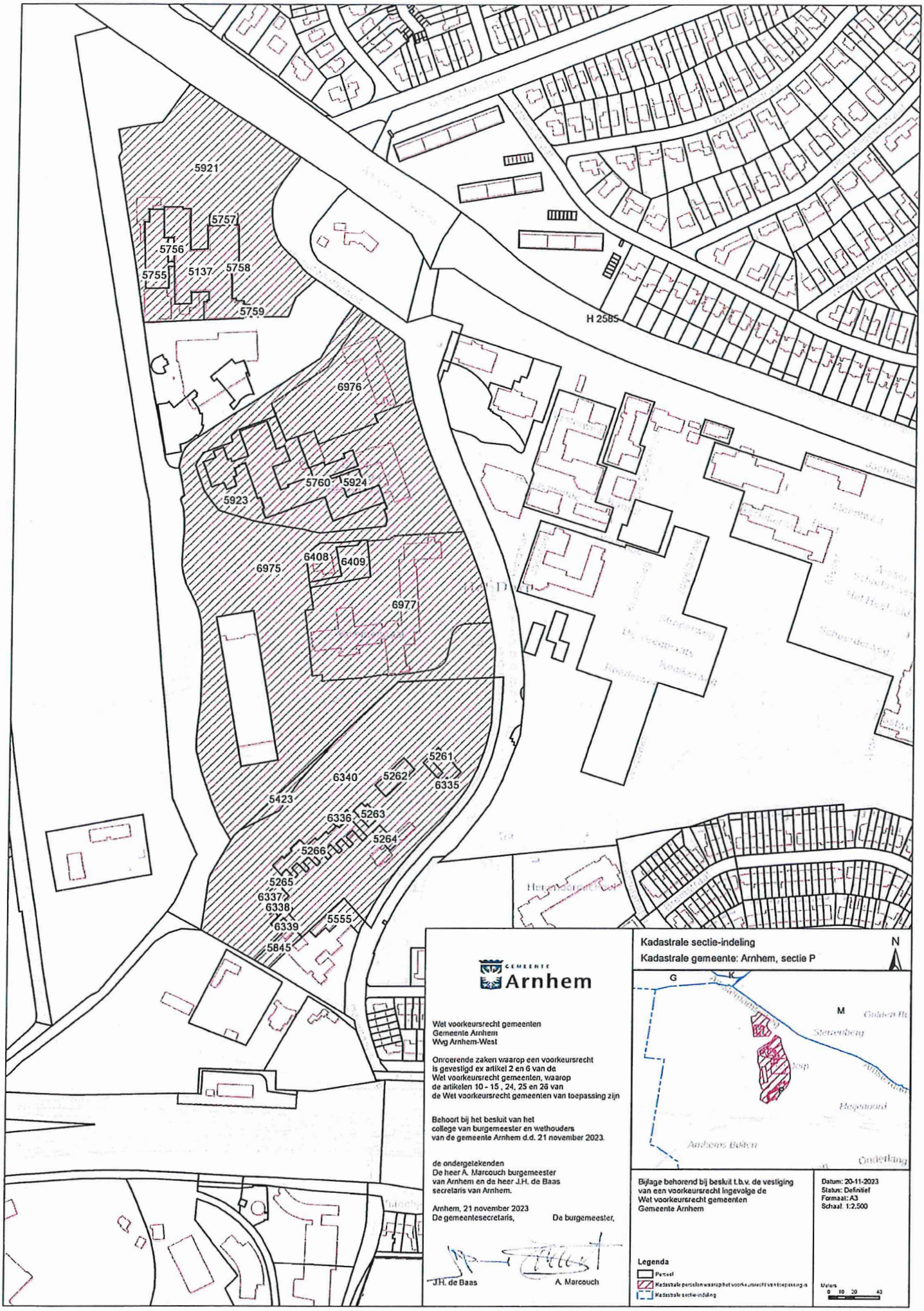
Ontwikkelingen
JKF Kinderfonds wenst deze locatie te verkopen ten behoeve van een herontwikkeling. Er is ons nog geen daadwerkelijke verkoop bekend.

Belangen in relatie tot voorkeursrecht
JKF Kinderfonds is eigenaar van een niet meer als school in gebruik zijnde locatie. Haar belang is dit vastgoed met bijbehorende gronden te verkopen.

Wordt er door derden gekocht, zonder dat zij zich bewust zijn van de gevolgen van het gemeentelijke beleid, dan kan de situatie zich voordoen dat zij 'teveel' betalen. Het realiseren van een financieel haalbare businesscase op basis van de gemeentelijke ambities kan dan moeilijker worden en meer tijd vergen.

Groot Klimmendaal

Entrea Lindenhout


5921
5757
5756
5755
5137
5758
5759
H 2585
6976
5760
5924
5923
6408
6409
6975
6977
5261
6340
5262
6335
5423
6336
5263
5264
5266
5265
6337
6338
6339
5845
5555
Gemeente Arnhem
Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem
Wvg Arnhem-West
Onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd ex artikel 2 en 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, waarop de artikelen 10 - 15 , 24, 25 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn
Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem d.d. 21 november 2023.
de ondergetekenden
De heer A. Marcouch burgemeester van Arnhem en de heer J.H. de Baas secretaris van Arnhem.
Arnhem, 21 november 2023
De gemeentesecretaris,
De burgemeester,
J.H. de Baas
A. Marcouch
Kadastrale sectie-indeling
Kadastrale gemeente: Arnhem, sectie P
N
G
K
M
Bijlage behorend bij besluit t.b.v. de vestiging van een voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten Gemeente Arnhem
Datum: 20-11-2023
Status: Definitief
Formaat: A3
Schaal: 1:2.500
Legenda
Perceel
Kadastrale percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing is
Kadastrale sectie-indeling
Meters
0 10 20 40

Lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden Wvg Arnhem West

Behorende bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem van 21 november 2023 tot het aanwijzen van gronden op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Eén en ander conform de kadastrale registers van 9 november 2023.

Alle percelen zijn aangewezen op basis van een voorlopige aanwijzing. Deze voorlopige aanwijzing vervalt van rechtswege 3 maanden na dagtekening van dit besluit of zoveel eerder als het besluit van de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet in werking treedt.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnr.	Status grens	Kadastrale grootte (m²)	Opp. in Wvg (m²)	Soort recht	Aandeel	Naam
Arnhem	P	5137	Vastgesteld	3.421	3.421	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5261	Vastgesteld	320	320	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5262	Vastgesteld	388	388	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5263	Vastgesteld	181	181	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5264	Vastgesteld	146	146	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5265	Vastgesteld	359	359	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5266	Vastgesteld	1.033	1.033	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5423	Vastgesteld	440	440	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5555	Vastgesteld	520	520	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5755	Vastgesteld	1.034	1.034	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5756	Vastgesteld	97	97	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5757	Vastgesteld	189	189	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5758	Vastgesteld	15	15	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5759	Vastgesteld	22	22	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5760	Vastgesteld	4.070	4.070	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	5845	Vastgesteld	495	495	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5921	Vastgesteld	15.340	15.340	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5923	Vastgesteld	4.060	4.060	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	5924	Vastgesteld	290	290	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	6335	Vastgesteld	128	128	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6336	Vastgesteld	89	89	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6337	Vastgesteld	40	40	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6338	Vastgesteld	40	40	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6339	Vastgesteld	57	57	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6340	Vastgesteld	22.937	22.937	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6408	Vastgesteld	720	720	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	6409	Vastgesteld	780	780	Eigendom	1/1	Stichting Klimmendaal
Arnhem	P	6975	Voorlopig	30.876	30.876	Eigendom	1/1	stichting klimmendaal
Arnhem	P	6976	Voorlopig	6.207	6.207	Eigendom	1/1	stichting klimmendaal
Arnhem	P	6977	Voorlopig	12.277	12.277	Eigendom	1/1	stichting klimmendaal

Wat houdt het voorkeursrecht in?
De Wet voorkeursrecht gemeenten is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 ondergebracht in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Het voorkeursrecht verplicht eigenaren om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden. De eigenaar is niet verplicht de grond te verkopen. De gemeente mag het voorkeursrecht vestigen als het huidige gebruik van dat perceel afwijkt van de nieuwe toegedachte bestemming. De toegedachte bestemming is wonen, gecombineerd met zorg en onderwijs en wijkt dus af van het huidige gebruik van maatschappelijk en park.

Waarom vestigt de gemeente een voorkeursrecht?
Om te komen tot een samenhangend visie- en planvorming voor de westzijde van de Heijenoordseweg, zodat het een gevarieerd gebied wordt met ruimte voor wonen, maatschappelijk en onderwijshuisvesting, is het van belang dat grondspeculatie wordt tegengegaan. Om te komen tot de beoogde ontwikkeling met het gewenste programma met sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijken. Om dit te kunnen realiseren is op de westzijde van de Heijenoordseweg besloten het voorkeursrecht te vestigen. Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Deze strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de Nota Grondbeleid 2023.

Bij de uitwerking van de plannen zoeken wij de samenwerking met eigenaren in het gebied. Daarbij vinden we het behoud van de maatschappelijke instellingen (in een andere vorm) van belang. Binnen het vestigen van het voorkeursrecht is zelfrealisatie ook mogelijk. Indien u hier belangstelling voor heeft, gaan we graag in gesprek om de mogelijkheden hiervan te onderzoeken.

Waarop heeft het voorkeursrecht betrekking?
In de brief is een kaart opgenomen waarop het gebied is aangegeven. In de brief zijn tevens de percelen genoemd waarop het besluit tot aanwijzing van de raad betrekking heeft voor de betreffende eigenaar. In de bijlagen bij de brief is tevens het totale gebied en de percelenlijst waarop voorkeursrecht is gevestigd toegevoegd. De vestiging vindt plaats op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet.

Wat betekent dit besluit voor u als eigenaar van een perceel?
Het besluit houdt in het kort in, dat als u van plan bent tot verkoop/vervreemding van genoemde perceel/percelen over te gaan, u dat eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Dit hoeft niet als een van de in de Omgevingswet genoemde uitzonderingen van kracht is. Deze zijn in artikel 9.8 van de Omgevingswet opgenomen. U bent wel vrij om het moment te kiezen waarop u wilt verkopen of zelfs te besluiten het helemaal niet te verkopen. Biedt u het te koop aan dan reageert de gemeente binnen zes weken. Mocht deze reactie inhouden dat de gemeente hierop ingaat, dan kunnen daarna onderhandelingen over prijs en voorwaarden worden gevoerd.

Kan de grond toch aan iemand anders worden verkocht?
Bij verkoop van percelen is een notaris verplicht om te onderzoeken of er een voorkeursrecht van toepassing is. Blijkt dat het geval te zijn, dan zal de notaris - in beginsel - geen medewerking mogen verlenen aan de verkoop van het perceel aan iemand anders dan de gemeente. Zoals genoemd, zijn hier een paar uitzonderingen op.

Wat betekent dit besluit voor u als huurder/gebruiker van een perceel?
Het voorkeursrecht heeft mede tot gevolg dat de gemeente van sommige percelen eigenaar kan worden in geval dit wordt aangeboden en de gemeente koopt dit. Rechten van huurders blijven gewaarborgd (koop breekt geen huur). In die gevallen krijgt de gemeente - naast een publieke taak - ook een verhuurdersverantwoordelijkheid. De gemeente zal dan verantwoord moeten omgaan met de belangen van de bestaande huurders in het gebied en zich als goed verhuurder ook bekommeren om de belangen van deze partijen.

Hoe lang blijft het voorkeursrecht van toepassing?
Voor het voorkeursrecht gelden de volgende termijnen:
- De voorlopige aanwijzing door het college geldt voor een periode van drie maanden.
- Binnen deze drie maanden moet de gemeenteraad het collegebesluit bekrachtigen. Als de gemeenteraad niet binnen drie maanden besluit vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.
- Als de gemeenteraad besluit om definitief voorkeursrecht te vestigen, is deze voor de duur van 3 jaar van toepassing.
- Als binnen die drie jaar een omgevingsplan voor het gebied wordt vastgesteld, wordt het voorkeursrecht verlengd met 5 + 5 jaar.

Bezwaar tegen het raadsbesluit?
U kunt bezwaar maken tegen het besluit van de gemeenteraad alsmede eventueel daarna beroep instellen.
Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en tenminste het volgende bevatten:
a) de naam en het adres van de indiener;
b) de dagtekening;
c) omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
d) de gronden van het bezwaar.

U dient uw eventuele bezwaarschrift te richten aan het college van Burgemeester en Wethouders van Arnhem en als volgt te adresseren:
College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de afdeling Juridische Zaken
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Heeft u bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, dan wordt uw bezwaar ook geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit. Ingevolge artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften tegen het collegebesluit geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. U hoeft dan dus niet opnieuw bezwaar te maken. Uw bezwaren zullen dan worden voorgelegd aan de bezwarencommissie.

Als uw bezwaarschrift aan de eisen voldoet, gaat de commissie uw bezwaarschrift behandelen. Er vindt dan een hoorzitting plaats. De commissie vraagt het gemeentebestuur waarom het besluit is genomen waartegen u bezwaar heeft. Ook reageert het gemeentebestuur op uw bezwaarschrift. In de hoorzitting kunt u uw bezwaar uitleggen. Daarna geeft de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur een toelichting. Vervolgens stelt de commissie vragen. Dan kunnen u en de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur reageren op wat tijdens de hoorzitting is gezegd.

Na de hoorzitting maakt de commissie een advies. Dat wordt samen met het verslag van de hoorzitting naar het gemeentebestuur gestuurd. Met het advies van de commissie neemt het gemeentebestuur een besluit over uw bezwaarschrift. Het gemeentebestuur wil binnen 6 weken na de behandeling door de commissie een (nieuw) besluit nemen. Het gemeentebestuur kan afwijken van het advies van de commissie, maar moet dan duidelijk maken waarom het advies niet wordt opgevolgd.
Meer informatie over het indienen van een bezwaar en de behandeling van een bezwaar vindt u op: www.arnhem.nl/algemeen/Klacht_bezwaar_of_melding/Bezwaar_maken.

Waar vind ik meer informatie
Heeft u vragen of zijn er zaken onduidelijk dat is het mogelijk om een afspraak te maken voor een (telefonisch, online of fysiek) overleg. U kunt contact opnemen met Arthur Borst te bereiken onder telefoonnummer 0631102236 of per e-mail: Arthur.Borst@arnhem.nl

GEMEENTE Arnhem

Aan de gemeenteraad

Datum	: 23 november 2023
Zaaknummer	: 3990580
Contactpersoon	: Arthur Borst/ Sandra Giesen
Telefoonnummer	: 026 3774353

Onderwerp: vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten westzijde Heijenoordseweg

Geachte voorzitter en leden,

Op 21 november 2023 hebben wij besloten om percelen gelegen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, globaal gelegen tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal (zie bijlage bij deze brief), voorlopig aan te wijzen als percelen waarop het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Dit voorkeursrecht houdt in dat als de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde wil verkopen, hij zijn eigendom of recht eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Tegelijk met het besluit van het college is ook een ontwerpraadsvoorstel voor het definitief vaststellen van een voorkeursrecht door uw raad opgesteld. Rechthebbenden kunnen op het ontwerpraadsvoorstel een zienswijze indienen op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Alle betrokkenen worden door ons geïnformeerd en de belanghebbenden worden op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om gedurende een periode van vier weken een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden voor de besluitvorming.

Door middel van deze raadsbrief willen wij u informeren hoe wij tot dit voorstel zijn gekomen, hoe het proces de komende periode er uit ziet en hoe de communicatie met betrokkenen plaatsvindt.

Waarom een voorkeursrecht?
Om de groei van de Arnhemse bevolking en verandering van huishoudens en Arnhemmers die een woning zoeken te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 zo'n 14.000 woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving zoals met Rijk en regio in 2020 is afgesproken in de Woondeal. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt.

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal, liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Vrijkomende ruimte kan ingezet worden voor andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het huidige bestemmingsplan voor dit gebied voorziet in maatschappelijke bestemmingen (en park).

Op 10 oktober 2023 is de ontwerp woonvisie voor Arnhem gepresenteerd. Deze ontwerp woonvisie wordt binnen afzienbare tijd ter vaststelling aan de raad aangeboden. De ambitie om in draagkrachtige wijken en buurten meer sociale huurwoningen te realiseren is hierin nader uitgewerkt. De buurten in de omgeving van de westzijde van de Heijenoordseweg zijn gemiddeld genomen draagkrachtige buurten met een laag aandeel sociale huurwoningen (Heijenoord 3%, Hoogkamp/ Sterrenberg 0%). Juist in dergelijke wijken en buurten is het de wens om te komen tot meer sociale huurwoningen. In de ontwerp woonvisie is voor alle wijken in Arnhem een richting aangegeven voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen per nieuwbouwproject, waarbij voor een aantal wijken geldt dat bij nieuwbouwprojecten tussen de 60% en 100% aan sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden. Voor de ontwikkeling aan de westzijde van de Heijenoordseweg geldt deze eis van 60-100% sociale huurwoningen.

Daarnaast speelt er het belang van goede onderwijshuisvesting. In het Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 is aangegeven dat de Heijenoordschool nieuwbouw behoeft op de hoofdlocatie aan de Gentiaanstraat. Voor de Parcivalschool wordt gezocht naar een permanente locatie aan de westzijde van Arnhem. Daarnaast heeft het Prisma College een sterke groei van het leerlingenaantal en behoeft uitbreiding in de directe omgeving van het gebouw. Deze onderwijshuisvestingsopgaven zijn een urgent maatschappelijk probleem en behoeven tempo.

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040, welke momenteel ter vaststelling bij de raad ligt, is de koers van het zorglandschap Het Dorp bepaald en wordt een onderzoek aangekondigd voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg zetten we door. Daarbij verkennen we ook de kansen die er liggen voor de instellingsterreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. De grotendeels private terreinen gaan we meer ‘openen’ naar de omliggende woonwijken. Hierbij is ruimte voor transformatie, functieverandering en verdichting met behoud van het groene karakter. Tevens is daarbij aangegeven dat we inzetten op bouwen voor de doorstroming en sociale woningen.

Het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg heeft een unieke landschappelijke onderlegger. Deze blijft de basis voor de toekomstige ontwikkelingen waarbij het zaak is een goede balans te vinden tussen verstedelijking en groene inpassing. Het is van belang dat in deze fase gekomen wordt tot een samenhangende visie- en planvorming. Op 9 mei 2023 is besloten om de planontwikkeling op te starten voor dit gebied.

Vanaf mei 2023 zijn diverse verkennende gesprekken gevoerd met de bestaande instellingen/ grondeigenaren in het gebied. Gezien het gewenste programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting is het noodzakelijk om zoveel mogelijk prijsopdrijving van de gronden te voorkomen. De gemeente wordt benaderd door partijen die zich oriënteren op grondposities in de westzijde van de Heijenoordseweg. Door de recente ontwikkelingen constateert de gemeente dat het risico op grondspeculatie en prijsopdrijvingen acuut en groter is geworden.

Om te komen tot de beoogde ontwikkeling is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijken. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel op de westzijde van de Heijenoordseweg (conform de grondplantekening in de bijlage) het voorkeursrecht te vestigen. Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Deze strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de Nota Grondbeleid 2023.

Gevolgen voor eigenaren
Een voorkeursrecht dwingt de eigenaar of rechthebbende niet tot verkoop aan de gemeente. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. De prijsvaststelling zal marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden als bedrijfsterrein verkocht zouden worden. Die marktconforme prijs wordt op basis van een onafhankelijke taxatie bepaald. Een eigenaar kan aangeven het niet eens te zijn met de geboden prijs op basis van de marktwaarde. Dan kan de gemeente de rechter verzoeken een prijs te bepalen. Een soort second opinion. De prijs die dan bepaald wordt is de prijs die de gemeente moet betalen. De gemeente kan vervolgens niet afzien van de koop. De verkoper/eigenaar kan dan nog wel afzien van de verkoop, maar is dan niet vrij om aan een ander te verkopen. Het staat hem te allen tijde vrij om zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (omgevingsplan met exploitatieregels). De reden dat we dit zo expliciet opschrijven is omdat we het belangrijk vinden dat uw raad over de juiste informatie beschikt en zodat u dit kunt betrekken bij uw raadsbesluit.

Na ons collegebesluit ook een voorstel aan uw raad
Het voorkeursrecht is, daags na publicatie van ons collegebesluit op 22 november 2023, op 23 november 2023 van kracht geworden en heeft een geldingsduur van drie maanden. Binnenkort wordt uw raad een voorstel gedaan op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (voor zover de raad de omgevingsvisie nog niet heeft vastgesteld) om het voorkeursrecht na deze periode te behouden. Indien de omgevingsvisie al wel is vastgesteld zullen wij het raadsvoorstel hierop nog aanpassen. Rechthebbenden kunnen op het ontwerpraadsvoorstel een zienswijze indienen op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze eventuele zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden voor de besluitvorming.

Als uw raad binnen de termijn van drie maanden besluit het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op grond van genoemd artikel, geldt het voorkeursrecht in beginsel voor de duur van drie jaar. Als er binnen deze drie jaar een omgevingsplan wordt vastgesteld door uw raad, zal het voorkeursrecht daarmee van rechtswege met 2 x 5 jaar worden verlengd na inwerkingtreding van het omgevingsplan. Gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.

Wij verzoeken u derhalve alvast het definitief vestigen van het voorkeursrecht op de percelen binnen het gebied Westzijde Heijenoordseweg op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Wet voorkeursrecht gemeenten besluitvormend te agenderen voor uw vergadering van uiterlijk 7 februari 2024.

Communicatie
Ons besluit is op 22 november 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad, waarna het voorlopig voorkeursrecht op 23 november 2023 in werking is getreden. Wij begrijpen dat het besluit van het college veel vragen oproept bij betrokkenen en dat betrokkenen zich overvallen voelen door het besluit. Daarom hebben we een zorgvuldig communicatietraject opgezet om betrokkenen goed te informeren over de Wvg en de procedure die hiervoor geldt.

We hebben om te beginnen de direct betrokken eigenaren op 23 november 2023 telefonisch benaderd om hen over ons besluit op de hoogte te brengen. De Wvg-regels schrijven voor dat we eigenaren per aangetekende brief informeren over de aanwijzing en de gevolgen hiervan. Dit is op 22 november 2023 gebeurd. Bij deze brief hebben we een bijlage gevoegd om zo goed mogelijk uit te leggen waarom we tot ons besluit zijn gekomen en wat dit besluit voor hen betekent. In de brief is ook de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerp raadsvoorstel toegelicht. Daarnaast worden de betrokkenen gewezen op de mogelijkheid van het indienen van bezwaar. Eventuele huurders en gebruikers hebben tevens op 23 november 2023 een brief ontvangen waarin ook zij worden geïnformeerd. Met eigenaren wordt een afspraak gemaakt om het besluit toe te lichten.

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

J.H. de Baas A. Marcouch

Bijlagen
- (concept) raadsvoorstel en raadsbesluit vestigen Wvg westzijde Heijenoordseweg
- Grondplantekening behorende bij collegebesluit

Zienswijze Ronald McDonald Kinderfonds
Door: Miranda Noorlander, adjunct directeur Ronald McDonald Kinderfonds en voorzitter vakantiehuizen van het Ronald McDonald Kinderfonds

31 januari 2024

Geachte burgemeester, leden van het college en leden van de gemeenteraad,

Sinds 2009 is er een Ronald McDonald Huis gecombineerd met een Ronald McDonald Vakantiehuis, het Ronald McDonald Boshuus, gevestigd in Arnhem. Op een heel bijzondere plek, namelijk op het dak van Revalidatiecentrum Klimmendaal.

Het Ronald McDonald Boshuus heeft dus twee functies:

1. In het **Ronald McDonald Huis** kunnen ouders logeren van kinderen, die opgenomen zijn in Klimmendaal. Dit zijn vaak kinderen die bij geboorte of door een ongeluk een hersenbeschadiging hebben opgelopen of door een (spier)ziekte steeds meer inleveren op hun motoriek. Genezing of herstel is meestal niet mogelijk. Met intensieve behandeling wordt geprobeerd het kind zoveel mogelijk zelfstandigheid en zelfvertrouwen voor de toekomst te bieden.
2. In het **vakantiehuis** kunnen gezinnen met een zorgintensief kind even tot rust komen en bijtanken. Ouders ontmoeten er andere ouders van kinderen die veel zorg nodig hebben, wat tot veel herkenning leidt en vaak tot vriendschappen voor het leven. De vakantiehuizen zijn volledig aangepast en hebben alle hulpmiddelen voor kinderen met een beperking.

Het Ronald McDonald Boshuus wordt geheel gefinancierd door sponsoring (veel uit het bedrijfsleven in Arnhem) en donaties. Er werken drie betaalde krachten en 59 Arnhemse vrijwilligers.

Het Ronald McDonald Boshuus is geen luxe voorziening, maar zeer nodige en gewenste ondersteuning voor ouders in een heftige situatie in hun leven, doordat hun kind moet revalideren of te maken heeft met een levenslange beperking. Onderzoek wijst uit dat wanneer ouders het beter vol kunnen houden, dit een positief effect heeft op het welzijn van het kind en het gezin.

Quote ouder: *"Wat een opluchting was dat. Vakantie bleek 'gewoon' weer mogelijk. Het Boshuus overtrof onze verwachtingen. Niet alleen alle hulpmiddelen - zoals een hoog-laagbed en tillift - waren er. Ook kan Elize met haar elektrische rolstoel door de lange gangen 'racen'. Als ze zich goed voelt, durft ze dat zelfs alleen te doen. Verder mag ze met haar zusje op pad, omdat de gangen en de speelkamers veilig zijn. Dan zet ik de deur open om snel te kunnen helpen, maar blijf ik wel uit het zicht. Hierdoor groeit haar zelfstandigheid en wordt ze steeds zelfverzekerder."*

Het Ronald McDonald Boshuus in Arnhem heeft te maken met een erg hoge bezetting van het vakantiehuis en is toe aan uitbreiding om meer gezinnen te kunnen helpen. Ook is de locatie van het vakantiehuis op het dak van revalidatiecentrum Klimmendaal niet ideaal en zouden we graag een nieuw huis willen bouwen op de begane grond, in de buurt van Klimmendaal zodat we ouders, broertjes en zusjes van kinderen die revalideren in Klimmendaal ook kunnen blijven opvangen. En daarnaast zouden we op de nieuwe locatie twee keer zoveel gezinnen met een kind met een beperking een plek willen geven om op adem te komen tijdens een vakantie of lang weekend.

De verkoopplannen van Klimmendaal leidden tot een mooie kans om deze plannen te realiseren. Namelijk door de verkoop van het appartementsrecht van ons Ronald McDonald Boshuus op het dak van Klimmendaal (pand A) kunnen we, met de opbrengst van deze verkoop en extra fondsenwerving, het zogenoemde kavel E (welke zich bevindt op 450 meter van de huidige locatie) aankopen. Op dit kavel kunnen we een nieuw en groter Ronald McDonald Boshuus in de nabijheid van Klimmendaal realiseren.

Het vestigen van het voorkeursrecht op westzijde Heijenoordseweg maakt beide plannen helaas onmogelijk. Ten eerste omdat ons huidige Ronald McDonald Boshuus, gevestigd op het dak van pand A, onverkoopbaar is geworden, doordat er door het voorkeursrecht geen parkeerplaatsen meer beschikbaar voor ons zijn en ten tweede doordat kavel E (op 450 meter van de huidige locatie), door het voorkeursrecht van de gemeente, niet meer te koop is voor ons.

Onze vraag aan u, als gemeenteraad, is derhalve of er binnen het voorkeursrecht een uitzondering gemaakt kan worden voor het Ronald McDonald Boshuus. De gemeente wil met haar voorkeursrecht de kavels van Klimmendaal benutten voor bouw in het domein welzijn en zorg. Onzes inziens vallen wij ook in dit domein. We zouden dus graag zien dat het voorkeursrecht van de gemeente vervalt voor kavel E, dan wel dat we samen met de gemeente kavel E kunnen ontwikkelen met een welzijns/zorgbestemming. Daarnaast is het voor ons van groot belang dat de parkeerplaatsen bij pand A uit het voorkeursrecht worden gehaald, waardoor ons huidige Boshuus in pand A weer verkoopbaar is.

Dat zou voor ons mogelijk maken om door te gaan met onze plannen in Arnhem om een nieuw en groter Ronald McDonald Boshuus in de buurt van Klimmendaal te realiseren. Daarmee kunnen we én meer gezinnen opvangen voor een broodnodige vakantie én kunnen we ouders blijven opvangen, waarvan hun kind in Klimmendaal is opgenomen.

Met als belangrijkste resultaat dat we daarmee in de toekomst meer gezinnen met een revaliderend kind of kind met een ernstige beperking te helpen in de heftige tijd die zij doormaken. Deze urgente wens wordt op dit moment helaas geblokkeerd door het voorkeursrecht. Wij vertrouwen op een wijs besluit uwerzijde.

Q&A

Hoe ver zijn de plannen al?
We zijn al gestart met fondsenwerven voor nieuw vakantiehuis. Tijdens het Ronald McDonald Kinderfonds Gala in 2023 is hier 400.000 euro voor opgehaald. We hebben een vastgoed adviseur ingeschakeld en er is al een plan van eisen opgesteld. Daarnaast hebben we een serieuze bieding gedaan op kavel E van Klimmendaal. Maar deze bieding is door het voorkeursrecht van de gemeente nu tenietgedaan.

Wat is de schade als het niet doorgaat?
Dan kunnen we onze plannen om meer gezinnen op te vangen niet op de huidige locatie realiseren. Het blijkt erg lastig om een andere geschikte locatie in Arnhem te vinden. Daarbij mis je dan de nabijheid bij Klimmendaal, dus dan kunnen we de Ronald McDonald Huis functie voor ouders waarvan het kind is opgenomen in Klimmendaal niet meer uitoefenen. Het is ook mogelijk dat we dan en naar een locatie buiten Arnhem moeten gaan zoeken. Dit zal, door reisafstand, weer ten koste gaan van de betrokken vrijwilligers in Arnhem, die vaak al meer dan 10 jaar zich voor het Boshuus inzetten.

Als de gemeente parkeerplaatsen beschikbaar stelt voor huidige Boshuus, is probleem dan opgelost?
Alleen als ook Klimmendaal ook weer parkeerplaatsen krijgt, want anders blijft pand A onverkoopbaar.

Waar zou je mee geholpen zijn als voorkeursrecht er niet af gaat?
Een plek in de buurt van de huidige locatie waar we kunnen bouwen. Van belang is wel dat het een locatie is, die en dichtbij Klimmendaal is en rustig ligt. Pand E is zo geschikt omdat het dicht bij Klimmendaal ligt, het ligt rustig en in het groen wat van belang is voor onze ouders, die bij ons komen om tot rust te komen, om bij te tanken en op te laden.

Leyten TREBBE ONTWIKKELT EN BOUWT

Gemeente Arnhem
Gemeenteraad
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Retouradres: Postbus 304 3000 AH Rotterdam

Rotterdam, 31 januari 2023

Betreft: Schriftelijke inbreng Raadsbehandeling WVG westzijde Heijenoordseweg

Geachte Raadsleden en College,

Op 22 november jongstleden informeerde het College van B&W ons over de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op de gronden behorende bij Heijenoordseweg 9 te Arnhem. Op vrijdag 22 december maakten wij schriftelijk bezwaar tegen dit besluit. De inhoud van ons bezwaar is geen onderdeel van de Raadsbehandeling. In geval u instemt met het vestigen van WVG op onze locatie heeft het bezwaar echter wel direct betrekking op dit besluit, ingevolge artikel 16.32c Omgevingswet. Daarom informeren wij u graag vooraf over ons standpunt en de inhoud van ons bezwaar.

Resumé
Kort samengevat zijn wij van mening dat het College van B&W, bij het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht op Heijenenoordseweg 9, ten onrechte het belang van de gemeente zwaarder heeft laten wegen dan dat van Leyten Trebbe Arnhem CV (LTA CV).

Het perceel aan de Heijenoordseweg 9 vertoont vanwege haar solitaire ingekapselde ligging in een boskamer geen danwel aanmerkelijk minder samenhang met de overige gronden dan door de gemeente wordt gesteld en is in eigendom van een partij die tot zelfrealisatie in staat is en – in overleg met uw gemeente - tot herontwikkeling wil komen. Het perceel is, anders dan het College stelt, geen onderwerp van grondspeculatie en prijsopdrijving. De argumentatie hiervoor is verderop in deze brief verder uitgewerkt.

Wij willen benadrukken dat wij een goede en constructieve samenwerking met gemeente Arnhem ambiëren. Het is ons doel om met respect voor ieders belangen en positie, tot een kwalitatief hoogwaardig en financieel haalbare ontwikkeling van onze locatie te komen, die bijdraagt aan een goede leefomgeving voor een brede doelgroep.

Omdat wij al geruime tijd met de gemeente Arnhem in gesprek zijn over een passende herontwikkeling voor de locatie verzoeken wij u niet in te stemmen met het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel Heijenoordseweg 9.

Achtergrondinformatie en procesomschrijving
Begin 2021 verwierf LTA CV de gronden en opstallen behorende bij de Heijenoordsweg 9 van het Johanna Kinder Fonds, na een selectieprocedure onder meerdere marktpartijen. Selectie vond plaats op basis van prijs en biedingsvoorwaarden. LTA CV heeft ter voorbereiding op de bieding gesproken met een afvaardiging van gemeente Arnhem en het voorgenomen programma en stedenbouwkundig concept daarbij besproken. Daarop werd positief gereageerd. De uiteindelijke bieding was gebaseerd op een programma van circa 100 woningen, bestaande uit 30% sociale huur, 20% middenhuur en 50% koop (middenkoop en dure koop).

Lloydstraat 210
3024 EA Rotterdam
Postbus 304
3000 AH Rotterdam

010 436 40 33
info@leyten.nl
www.leyten.nl

Leyten TREBBE ONTWIKKELT EN BOUWT

Na verwerving van de locatie is in april 2020 een proces opgestart om samen met gemeente een nota van uitgangspunten op te stellen. Bij aanvang van dat proces constateerde gemeente dat het door LTA CV voorgestelde stedenbouwkundige invulling uitging van teveel woningen en een te groot laadvermogen. Dit in afwijking van het signaal dat werd afgegeven vóór verwerving van de locatie.

Een intensief proces leidde uiteindelijk pas in september 2022 tot een concept nota van uitgangspunten, waarover op ambtelijk niveau overeenstemming was bereikt. Over het stedenbouwkundig concept was op dat moment al participatie met de omgeving doorlopen. Hoewel de nota van uitganspunten door de ambtelijk betrokkenen aansluitend zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aan de wethouder en aansluiten de Gemeenteraad zou worden aangeboden stagneerde het proces. In de periode september 2022 tot en met januari 2023, is door het ambtelijk apparaat geen enkele voortgang geboekt om tot bestuurlijke vaststelling van de Nota van Uitgangspunten te komen. Ondanks herhaaldelijk verzoek van LTA CV om informatie en voortgang is daarbij niet tot nauwelijks gecommuniceerd, waarbij in een later stadium de beperkte ambtelijke capaciteit als argument is opgevoerd.

Het uitblijven van bestuurlijke goedkeuring leidde er uiteindelijk toe dat LTA CV in februari 2023 niet beschikte over een bestuurlijk vastgesteld ontwikkelkader en wij ons na introductie van de Woondeal 2.0 moesten voegen naar nieuwe programmatische kaders: 66% betaalbaar programma of als alternatief 50% sociale huur.
In diverse gesprekken zijn de betrokken ambtenaren geïnformeerd dat dit zorgde voor een onhaalbare businesscase. In oktober 2023 kondigde het College van B&W een nieuwe Woonvisie aan, waarin het voorgeschreven programma voor het gebied waarin de Heijenoordseweg 9 ligt wordt vastgesteld op 60 tot 100% sociale huur. Dat met deze verdere aanscherping ten opzichte van de Woondeal 2.0 sowieso geen sprake kan zijn van een financieel haalbare ontwikkeling op onze locatie is evident.

Op 15 december jongstleden voerden wij een prettig gesprek met onder andere Wethouder Bouwkamp. In dit gesprek hebben wij ons beider positie en belangen nader toegelicht. Ook spraken wij over het moeilijke proces en samenwerking met gemeente tot op heden, als gevolg van beperkte ambtelijke capaciteit. Belangrijk is ook de mate van rechtsonzekerheid die wij ervaren naar aanleiding van het tot tweemaal toe gewijzigde programmatisch beleid dat afwijkt van de afspraken die wij parallel op de voorbereiding van dit beleid maakten op ambtelijk niveau over de Nota van Uitganspunten. Wij benadrukten beiden onze ambitie om van het gebied ten westen van de Heijenoordseweg een hoogwaardig woonmilieu in het groen te maken en dat met name het gebied ten zuiden van het Prisma belang heeft bij een gecoördineerde integrale aanpak. Daarbij hebben wij tevens toegelicht dat een eenzijdige programmering van een locatie, in onze optiek niet bijdraagt aan de leefbaarheid van de locatie. Juist een gemengd woonmilieu voor verschillende doelgroepen zorgt voor een betere sociale cohesie en het versterken van opwaartse sociale mobiliteit.

Binnen de huidige programmatische kaders, is het voor LTA niet haalbaar om op korte termijn in te zetten op herontwikkeling van het gebied en woningen toe te voegen aan de Arnhemse woningvoorraad.

<u>Waarom wij het oneens zijn met de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht</u>
Wij lichten graag toe waarom wij vinden dat u bij ons perceel de belangen van de gemeente ten onrechte zwaarder hebt laten wegen dan onze belangen en/of waarom wij het niet eens zijn met de argumenten en belangafweging die geleid heeft tot de vestiging van dit voorlopige voorkeursrecht:

- Het College stelt dat een integrale gebiedsontwikkeling van het volledige gebied ten westen van de Heijenoordseweg noodzakelijk is om binnen deze unieke landschappelijke onderlegger, de programmatische ambities (onderwijs en wonen) van gemeente Arnhem mogelijk te maken en samenhangende planvorming plaats te laten vinden. Voor het gebied ten zuiden van het Prisma kunnen wij deze redenering volgen. Daarover stuurde gemeente de grondeigenaren in dat deel van het gebied op 9 mei 2023 reeds een brief. Echter door de landschappelijke ligging en de realisatie van het nieuwe Prisma, heeft onze locatie een solitaire ingekapselde ligging in een boskamer,

Lloydstraat 210
3024 EA Rotterdam
Postbus 304
3000 AH Rotterdam

010 436 40 33
info@leyten.nl
www.leyten.nl

waardoor de samenhang met de overige gronden ontbreekt danwel in ieder geval veel minder evident is dan in de brief van 22 november 2023 wordt gesteld. Dat blijkt ook uit het feit dat de brief van 9 mei 2023, over de sturende rol die gemeente Arnhem wil nemen in de ontwikkeling van de gronden van JKF, Entrea Lindenhout en Klimmendaal, niet ingaat op de gronden van LTA CV en uit de stedenbouwkundige en landschappelijke benadering van de Nota van Uitgangspunten waarover LTA reeds in september 2022 overeenstemming bereikte met de betrokken ambtenaren.

- Het College stelt dat u door het vestigen van een voorkeursrecht de regie kunt houden op de samenhang en het tempo van de gebiedsontwikkeling. Voor de gronden van Entrea Lindenhoud, JKF en Klimmendaal begrijpen wij die analyse, omdat immers wordt voorkomen dat de gronden aan derden worden verkocht en het bezit nog verder versnipperd, waardoor een integrale ontwikkeling nog moeilijker wordt. De gronden aan de Heijenoordseweg 9 zijn echter reeds in handen van één partij. Die partij is in staat tot zelfrealisatie (in tegenstelling tot de andere partijen in het gebied), heeft belang bij herontwikkeling en is al geruime tijd met uw gemeente in overleg om tot deze herontwikkeling te komen. Wat voegt het vestigen van een voorkeursrecht daar dan nog aan toe?
- Het College stelt dat met het vestigen van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat grondspeculatie en prijsopdrijvend effect plaatsvindt. Zoals bekend verwierf LTA CV haar gronden begin 2021, gebaseerd op een programmatische invulling met circa 100 woningen, waarvan 30% was voorzien als sociale huur, 20% midden-huur en 50% middeldure en dure koop. Voor verwerving verifieerden wij met een vertegenwoordiging van Stedenbouw en een beleidsadviseur dat het getoonde programma voorstelbaar was. Dit zijn overigens ook de uitgangspunten waarop in september 2022 (!) een concept Nota van Uitgangspunten ambtelijk is vastgesteld met het doel bestuurlijke besluitvorming plaats te laten vinden, architectenselectie is opgestart door LTA en waarvan LTA heeft aangegeven de benodigde grondwaarde voor een haalbare businesscase te kunnen realiseren. Voor zover er van een prijsopdrijvende effect al sprake zou zijn, dan heeft dit reeds plaatsgevonden vóór verwerving van de locatie door LTA CV en kan daarom geen argument zijn om een voorkeursrecht te vestigen. Gezien het gemeentelijk beleid ligt het bovendien niet voor de hand dat derden de locatie wensen te verwerven voor de investering die LTA CV heeft gedaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verzoeken u in uw besluitvorming rekening te houden met de belangen van LTA CV in deze én ons te helpen om in elk geval een deel van de Arnhemse woningzoekenden de mogelijkheid te bieden zich te vestigen op deze mooi plek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Namens LTA CV
Gijsbert van Heest

[redacted]

Lloydstraat 210
3024 EA Rotterdam
Postbus 304
3000 AH Rotterdam

010 436 40 33
info@leyten.nl
www.leyten.nl

RAADSKAMERADVIES

Raadsvoorstel 'Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg' op 31-01-2024

Raadsvoorstel 'Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg'

Zaaknummer:	4050562
Portefeuillehouder:	Smeulders, Bouwkamp, Kundic

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Van Engelenburg (VVD), Koorn (CDA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Van der Laak (Arnhem Centraal), Nede (ChristenUnie), Visser (PvdA), Brandts (D66), Prinsen (GroenLinks), Neutkens (Volt), De Groot (Partij voor de Dieren).
De fracties van SP, DENK, PVV en Forum voor Democratie waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: Smeulders en Bouwkamp (wethouders), Borst (ambtelijke ondersteuning)

Bespreking
Er is gestart met de informatieve fase waarbij drie insprekers aanwezig waren. Zij hebben hun visie op het voorstel gegeven en de raadsfracties hebben daarna vragen kunnen stellen.

- Ellen Hanselaar namens het JKF Kinderfonds
- Martijn Kuit namens Klimmendaal
- Miranda Noorlander namens Ronald McDonald Kinderfonds

Daarna is gestart met de meningsvormende vergadering waarbij alle fracties een bijdrage hebben gegeven in eerste termijn. Het college is daarna gestart met de beantwoording in eerste termijn maar heeft dit niet af kunnen ronden.

Omdat het voorstel een deadline heeft en snelle besluitvorming gewenst is, biedt het college aan om alle openstaande vragen schriftelijk te beantwoorden. Deze beantwoording zal vrijdag aan de raad verstuurd worden. Eventuele verduidelijkende of aanvullende vragen kunnen ook nog gesteld worden, die dan zo snel mogelijk beantwoord zullen worden.

Conclusie
Aan het einde van de vergadering stelt de voorzitter voor om het onderwerp door te verwijzen naar besluitvorming. Na een gewogen stemming besluit de raadskamer het voorstel door te verwijzen naar besluitvorming.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

N. Eppich

Beste biedingen tender Klimmendaal

klimmendaal
revalidatiespecialisten

Elders Consultancy bv







Biedingen

De onderstaande bieders doen hun bieding gestand ondanks het gevestigd WvG en beoogde sociale programma zoals opgenomen in de ontwerp woonvisie Arnhem. Tijdelijke invulling van de gebouwen is gewenst.

Bieder 1 – snelle invulling leegstaande gebouwen met maatschappelijk concept, sociale huur geen belemmering.

- Gebouw B – transformatie gebouw, binnen bestemming maatschappelijk. Doelgroep “Divorce Housing” concrete huurder.
- Gebouw E – faciliteiten gebouw voor gebruikers gebouw B.
- Bieder staat niet negatief tegenover sociale woningbouw en staat open om te onderzoeken welke opties kavel E voor de gemeente kan bieden.

Bieder 3 – invulling conform door de gemeente gewenst woningbouwprogramma en eventueel onderwijs bij E.

- Gerenommeerde partijen, ook werkzaam in Arnhem aan grootschalige woningbouwprojecten.
- Bieding conform woonvisie gemeente gewenst woningbouwprogramma.
- Bieders wensen met Klimmendaal en de gemeente in gesprek te gaan en wensen op hoofdlijnen kaders voor de kavels. Tevens voorwaarde plancapaciteit gemeente Arnhem i.v.m. risico vertraging projecten.

Bieder 2 – invulling gebouw B met zorg gerelateerde aanbieders, gebouw E in overleg nader te bepalen.

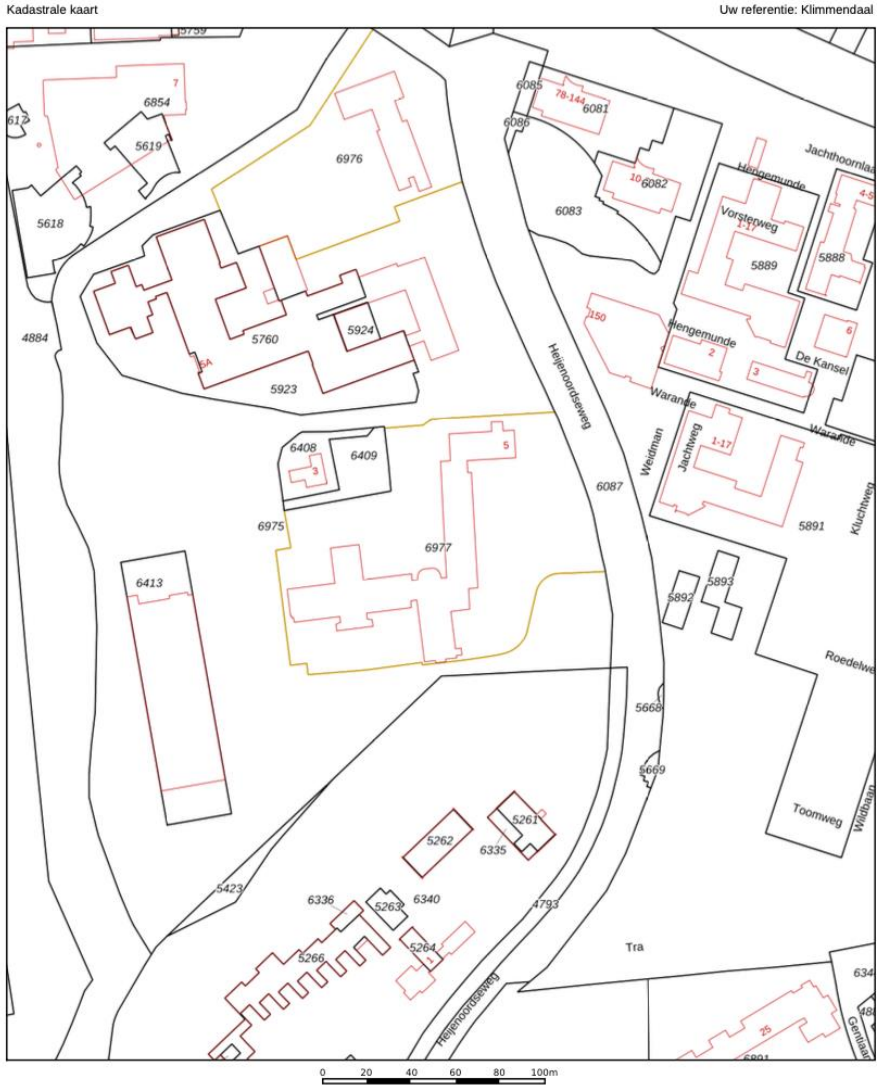
- Gebouw B – splitsing gebouw B in 3 delen, renovatie, t.b.v. diverse zorgpartijen.
- Gebouw E – staat open om te onderzoeken welke opties kavel E voor de gemeente kan bieden.

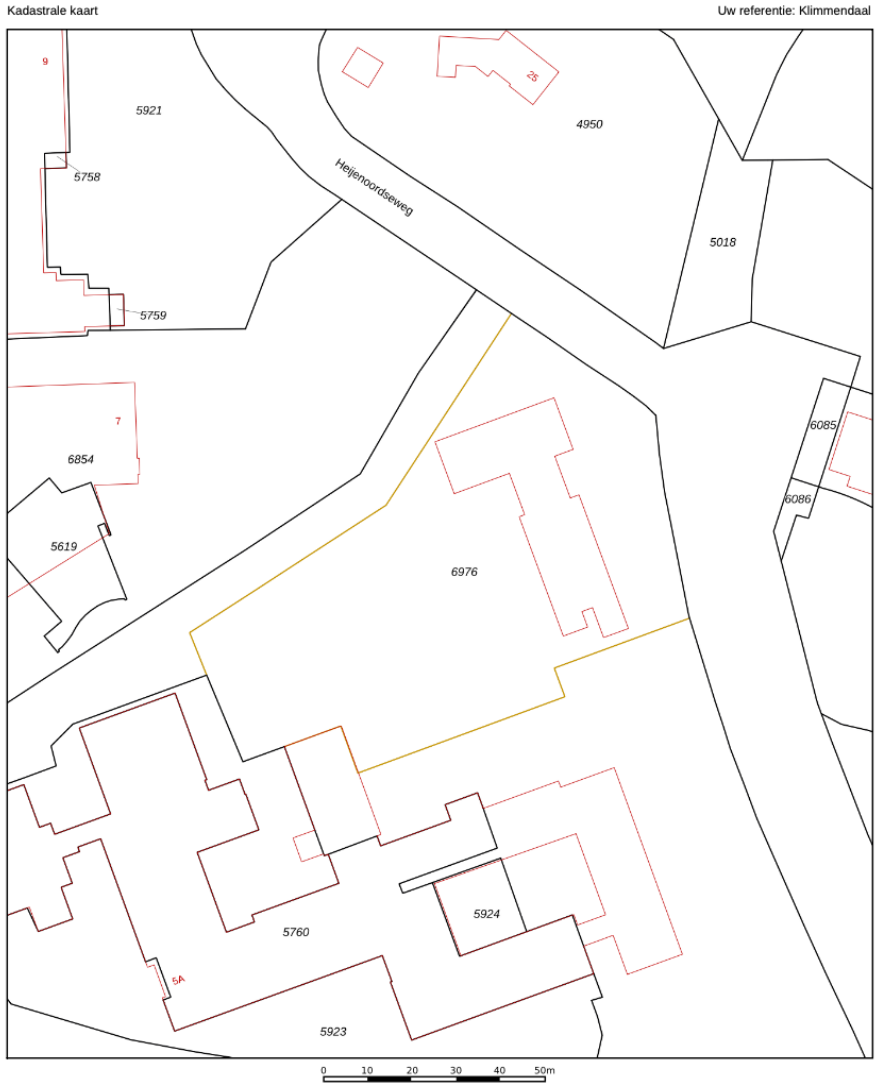
Bieder 4 – gebiedsontwikkeling conform woonvisie gemeente Arnhem, toevoeging groot aantal sociale woningen, E optie.

- Gerenommeerde partijen, ook werkzaam in Arnhem aan grootschalige woningbouwprojecten.
- Bieders hebben een studie uitgevoerd en wensen met gemeente en Klimmendaal in overleg te gaan om het plan te bespreken (155 appartementen met mogelijkheid tot meer). Het programma voldoet in hun ogen aan de eisen die de gemeente stelt voor het gebied. Zijn in overleg met woningcorporatie om sociaal programma uit te nemen.
- Gebouw E – staat open om te onderzoeken welke opties kavel E voor de gemeente kan bieden, wel naar verwachting lagere woningaantallen dan.

Arnhem, Heijenoordseweg 5

Klimmendaal| Kadastrale kaarten kavels

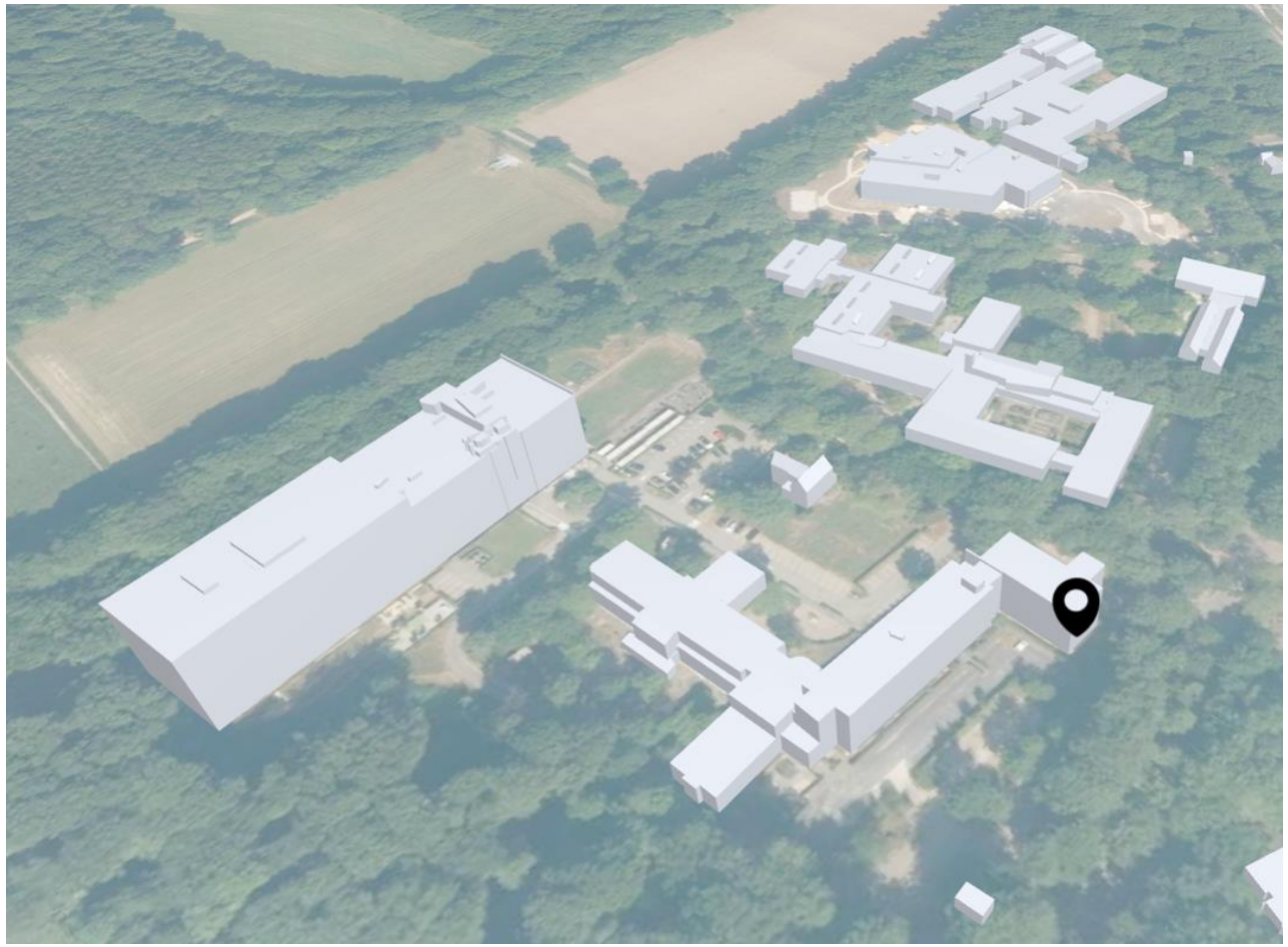




Arnhem, Heijenoordseweg 5

Klimmendaal Arnhem | overzicht terrein Klimmendaal/ Johanna Kinderfonds





Arnhem, Heijenoordseweg 5

Klimmendaal| Kerngegevens



Betreft	Toelichting
Adres	Arnhem, Heijenoordseweg 5 (6813 GG)
Huidige bestemming	Maatschappelijk
Bouwjaar	Ca. 1954 (gebouw B en E)
Kadastrale aanduiding	Gebouw B – Deel Arnhem, P 6977, P6409 Gebouw E - P 6976
Aantal m2 gebouw	Gebouw B – 8.733 m2 BVO Gebouw E – 897 m2 BVO
Aantal m2 terrein	Kavel bij gebouw B – 12.277 m2 (P6977) + 780 m2 (P6409) Kavel bij gebouw E – 6.207 m2 (P6976) Totaal 19.264 m2, nieuwe erfdienstbaarheden t.b.v. kavel P6975 worden geformuleerd in de koopovereenkomst(en).
Energielabel	Gebouw B – energielabel F Gebouw E – energielabel G
Huur	De gebouwen worden leeg en ontruimd in de huidige staat opgeleverd.
Asbest	Er is asbest aanwezig, zie dataroom.

VERSTEGEN
accountants en adviseurs

Noordendijk 207
Postbus 574
3300 AN Dordrecht

T. (078) 648 15 55

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Aan de raad van bestuur van Stichting Klimmendaal
T.a.v. de heer dr. ir. M. Kuit
Heijenoordseweg 5
6813 GG ARNHEM

Dordrecht, 22 december 2023

Ref.: 2363/FP/AH

Betreft: Ontheffing inzake vastgoedtransactie

Geachte heer Kuit, beste Martijn,

In reactie op recent contact over voorgenomen vastgoedtransacties van Klimmendaal berichten wij u graag als volgt.

Klimmendaal is voornemens om onroerende zaken af te stoten. Vanwege de aanwijzing van de onroerende zaken op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is Klimmendaal verplicht om, als zij (delen van) haar onroerende zaken wil verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Daarbij geldt dat artikel 10 lid 6 Wvg bepaalt dat de aanbiedingsplicht vanwege een gevestigd voorkeursrecht niet geldt ….'*indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten'*.

U heeft ons laten weten dat Klimmendaal ontheffing van deze aanbiedingsplicht wenst uit hoofde van de financiële noodzaak om de betreffende onroerende zaken op zo kort mogelijke termijn en tegen een toereikende prijs af te stoten. U heeft ons in dat verband verzocht om de volgende door Klimmendaal aan de gemeente voorgehouden omstandigheden te verifiëren en te objectiveren op basis van onze bevindingen uit hoofde van de jaarrekeningcontrole 2022 en de interim-controle 2023:

- De verkoop van vastgoed is onderdeel van het herstelplan dat begin 2023 is afgestemd met de Rabobank en de twee grootste zorgverzekeraars. Op basis daarvan heeft de Rabobank tijdelijk een RC-faciliteit ter beschikking gesteld. Klimmendaal loopt het risico dat deze komt te vervallen als niet wordt voldaan aan de afspraken van het herstelplan.
- De liquide positie van Klimmendaal is extra onder druk komen te staan door de brand in het hoofdgebouw van afgelopen juni. De schadeverzekeraars hebben momenteel slechts een klein deel van de compensatie als voorschot uitbetaald.
- De verkoop van vastgoed is ook bedoeld om ruimte te creëren voor investeringen in het digitaliseren van de zorgactiviteiten van Klimmendaal. Hierover zijn afspraken vastgelegd in het Integrale Zorgakkoord. Als Klimmendaal niet voldoet aan deze afspraken, dan kopen zorgverzekeraars geen zorg meer in bij Klimmendaal.

VERSTEGEN ACCOUNTANTS EN ADVISEURS B.V. – KVK NR. 24342109.
Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van het SRA van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 40481496.
mgi
SRA

Hierna werken wij dit verder uit, waarbij wij ons met name richten op onze bevindingen aangaande de door Klimmendaal gehanteerde continuïteitsveronderstelling in de jaarrekening 2022 en de intern gerapporteerde resultaatontwikkeling in 2023.

Bij de jaarrekening 2022 van Klimmendaal hebben wij een goedkeurende controleverklaring afgegeven met de volgende paragraaf ter benadrukking van de voor de jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling:

> **Benadrukking van de toelichting op de continuïteitsveronderstelling**
> Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de continuïteitsveronderstelling in de toelichting op de grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de jaarrekening. Daarin is een uiteenzetting opgenomen over de negatieve resultaatontwikkeling in 2022, over de impact daarvan op de financiële positie van de stichting en over de maatregelen die getroffen zijn om het resultaat te verbeteren, de financiële positie te versterken en de continuïteit van de organisatie te waarborgen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

In de hoofdstukken 1 t/m 3 van ons accountantsverslag naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole 2022 (d.d. 23 mei 2023, kenmerk 1118/JM/MG) hebben wij - ook als toelichting op de bovenstaande continuïteitsparagraaf in onze controleverklaring - onder meer verwoord dat de negatieve financiële resultaten en de negatieve ontwikkeling in de liquiditeit Klimmendaal in de gevarenzone hebben gebracht. Een quote in het accountantsverslag luidt als volgt: “De (financiële) situatie binnen Klimmendaal is zeer zorgelijk. Een omvangrijke operatie is gestart gericht op realisatie van financieel herstel in 2023/2024”.

De paragraaf in onze controleverklaring en de tekst in het accountantsverslag onderstrepen naar onze mening de financiële noodzaak om op korte termijn de maatregelen uit het herstelplan, waaronder de verkoop van vastgoed, zo goed mogelijk te effectueren.

In onze managementletter naar aanleiding van de interim-controle 2023 (d.d. 23 oktober 2023, kenmerk 2099/JM/AvS) hebben wij gerapporteerd dat de resultaatontwikkeling in 2023 over het eerste halfjaar beter is dan begroot, maar nog altijd substantieel negatief is (€ 0,7 miljoen). Zowel voor de resultaatontwikkeling als de liquiditeitsontwikkeling is sprake van onzekere factoren die zowel in positieve als in negatieve zin aanzienlijke effecten kunnen geven. Voorbeelden hiervan zijn de realisatie van de voorgenomen verkoop van vastgoed en de afwikkeling van de brandschade.

Ook uit de inhoud van de managementletter blijkt dat Klimmendaal zich nog altijd in een kwetsbare financiële situatie bevindt, waarbij verkoop van het vastgoed van belang, zo niet noodzakelijk is om middelen te creëren om duurzaam financieel herstel en toekomstbestendigheid van de organisatie te bereiken. Het niet op korte termijn realiseren van liquiditeit uit de verkoop van vastgoed kan leiden tot onomkeerbare consequenties voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van Klimmendaal.

Wij vertrouwen erop dat we met deze toelichting uw argumenten voor de financiële noodzaak voor Klimmendaal voor een snelle verkoop van het vastgoed tegen een toereikende prijs voldoende hebben geobjectiveerd op basis van onze bevindingen uit hoofde van de jaarrekeningcontrole 2022 en de interim-controle 2023. Mochten er echter nog vragen zijn, laat het dan gerust weten.

Met vriendelijke groet,



drs. F. (Frans) van der Plaat RA

Titel/onderwerp: # Agenderingsverzoek ‘Prinshendrikstraat Zuid’

Raadsadviseur: Steffan Vos Telefoonnr: 377 4775 steffan.vos@arnhem.nl

Van:	Forum voor Democratie	Ambtenaar:	Jeanette Krol
Portefeuillehouder:	Bob Roelofs	Telefoonnr:	026 - 377 4312
		E-mailadres:	jeanette.krol@arnhem.nl
Doel activiteit	Afronding van de bespreking van het agenderingsverzoek.		
Toelichting	Dit agenderingsverzoek gaat over de herinrichting van de Prinshendrikstraat Zuid en de Parkstraat (Spijkerkwartier). Over dit dossier heeft eerder participatie plaatsgevonden, wat niet bij iedereen op instemming kon rekenen. De fractie van Forum voor Democratie heeft eerder schriftelijke vragen gesteld over dit onderwerp, deze zijn bij de vergaderstukken geplaatst. Ook is dit onderwerp besproken in de raadswerkgroep Burgerparticipatie. Vanuit deze besprekingen is het agenderingsverzoek opgesteld. Het doel is om samen met bewoners en de raadskamer een politieke duiding te geven aan de ontstane situatie en deze te evalueren. Vorige bespreking zijn de omwonenden aan het woord geweest en hebben zij hun bijdrage geleverd. Aan het einde van de bespreking volgt geen besluit maar de raad kan wel bijsturen, bijvoorbeeld met een toezegging van de wethouder of door andere raadsinstrumenten in te zetten.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	De fracties hebben vorige keer vragen gesteld in eerste termijn, de wethouder kan deze vragen beantwoorden. Er is geen vervolgbehandeling voorzien. Een eventueel vervolg hangt af van het initiatief dat een of meerdere fracties neemt.		
Spreekrecht publiek	Nee		
Behandeladvies	De bespreking van een agenderingsverzoek in de raadskamer kent twee fases: een informatieve fase en een fase voor debat tussen raadskamer en college. De informatieve fase is vorige behandeling afgerond. **Fase voor debat tussen de raadskamer en college** Vorige keer op 13 december is gestopt na de eerste termijn van de raadskamer, de wethouder kan starten met een eerste termijn. Het debat met het college vindt plaats in maximaal twee termijnen.		
Bijlagen			

Agenderingsverzoek Prinshendrikstraat Zuid
Beantwoording Art. 44-vragen inzake Burgerparticipatie Prins Hendrikstraat & Parkstraat d.d. 24-01-2023
Bijlage - Memo afspraken Spijkerkwartier 2014
Memo Variantkeuze Prins Hendrikstraat d.d. 07-02-2023
Bijlage - Bewonersbrief Prins Hendrikstraat Zuid d.d. 06-02-2023
Bijlage - Ontwerp met knik
Bespreking RWG Burgerparticipatie 8 maart 2022
Bijlage - Protestbrief Bewoners Prins Hendrikstraat en Parkstraat
Beantwoording Art. 44-vragen inzake Prins Hendrikstraat en het Spijkerkwartier d.d. 28-03-2023
Schriftelijke bijdrage M. Jonker - AV Prinshendrikstraat-Zuid-Parkstraat d.d. 07-12-2023
Bijlage - Schijnparticipatie in Arnhem (27-02-2023) - gericht aan de werkgroep Burgerparticipatie
Bijlage - Burgerparticipatie of cliëntelisme (25-03-2023) - gericht op Duurzaam Mobiliteitsplan
Eerdere bijdrage A. Saris - Participatieproces in 5 minuten d.d. 08-03-2023
Bijlage - Burgerparticipatie en het beleid vd Gemeenteraad
Informatie vanuit de wethouder - Foto's en toelichting van situatie voor en na herinrichting
Informatie vanuit bewoners Prins Hendrikstraat zuid - Optie 2

Bijdrage Mevr. Saris (gegeven op 13-12-2023)
Presentatie Mevr. Pleumeekers (gegeven op 13-12-2023)
Behandelresultaat 13 december 202
Schriftelijke bijdrage dhr. Zegwaart - Te smal trottoir 2023 d.d. 19-12-2023
Schriftelijke bijdrage mevr. Saris - Stoep maten Prins Hendrikstraat d.d. 19-12-2023
Schriftelijke bijdrage mevr. Saris d.d. 18-01-2024

Lijst met insprekers voor agenderingsverzoek 'Prinshendrikstraat Zuid' op 13 december 2023

Naam	**Als**
Mevr. E. Pleumeekers	Bewoner Prins Hendrikstraat
Mevr. E. Peek	Bewoner Prins Hendrikstraat
Mevr. A. Saris	Bewoner Prins Hendrikstraat

Agenderingsverzoek: Prinshendrikstraat Zuid

Mei 2023

Hooggeachte voorzitter van de raad,

De herinrichting van de Prinshendrikstraat Zuid en Parkstraat (Spijkerkwartier) kreeg al eerder de nodige media aandacht. Ook kent het dossier een lang en intensief participatieproces waarin niet alle deelnemende partijen even verzadigd het proces hebben verlaten. November 2022 heeft een grote meerderheid (bijna unaniem) van de bewoners zich positief uitgesproken over een bewonersvariant. Een variant die zoveel mogelijk behoud van groen, parkeergelegenheid en karakter van de straat voor zich zag. Deze variant is uiteindelijk niet geaccordeerd door de wethouder en projectgroep. Er is begin van 2023 een andere variant wél meegenomen door wethouder en projectgroep. Een variant die achteraf wrang ligt bij bewoners omdat vanwege CROW normen een reductie van parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in de straat. Desondanks de-toen-meegenomen-variant blijkt dat bij de uitvoering er nu toch afweken wordt van de laatst aangenomen variant en qua stoepbreedte en parkeerplekken er wellicht een onwenselijke situatie aan het onstaan is in het Spijkerkwartier. Om misverstanden, wantrouwen en onwenselijke woonsituaties te voorkomen is het belangrijk tijdig met bewoners en wethouder hoor- en wederhoor te organiseren en te evalueren of politieke bijsturing noodzakelijk is.

Daarom verzoekt de fractie Forum voor Democratie de herinrichting van de Prinshendrikstraat Zuid en Parkstraat te agenderen op een Politieke Avond en daarvoor de bewoners uit te nodigen.

Het doel van de bespreking is samen met bewoners, wethouder en raad(sfracties) politieke duiding te geven aan de onstane situatie – te evalueren – en indien nodig de situatie bij te sturen via toezeggingen danwel raadsinstrumenten.

Getekend,

G.A.A. Luurssen

Fractie Forum voor Democratie

Aan de leden van de raad

Datum	: 24 januari 2023
Zaaknummer	: 1102
Contactpersoon	: Jeanette Krol
Telefoonnummer	: 026 3774312

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Burgerparticipatie Prins Hendriksraat & Parkstraat

Geachte voorzitter en leden,

Het raadslid G.A.A. Luurssen van de fractie Forum voor Democratie heeft ons bij brief, ingekomen 16 december 2022, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over de Burgerparticipatie Prins Hendrikstraat & Parkstraat.

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

I. Is het college ervan op de hoogte dat bewoners in het Spijkerkwartier totaal niet te spreken zijn over de vorm en invulling van het burgerparticipatieproces in het Spijkerkwartier, dat dit zelfs leidt tot geëmotioneerd weglopen van bewoners tijdens bijeenkomsten, dat men spreekt over een vertrouwensbreuk, een toneelspel van burgerparticipatie en autoritaire bestuursstijl?

a. Hoe reflecteert het college op deze gang van zaken?
b. Hoe voorziet het college om in het vervolg dit te verbeteren?
c. Is het college met FVD eens dat deze trend (zie Schaapsdrift e.o.) schadelijk kan zijn voor de reputatie als lokale overheid?

Het is ons gebleken dat een aantal bewoners uit het Spijkerkwartier niet gelukkig is met het participatieproces rond de twee genoemde projecten en dat vinden we spijtig. Daarnaast hebben we kennis genomen van de brief gericht aan uw raad.

a. Het college hecht zeer aan burgerparticipatie en is daar ook bij deze projecten serieus mee aan de slag gegaan. We hebben input van bewoners opgehaald en hebben naar mogelijkheden gezocht om deze in te passen binnen de kaders waaraan we als gemeente gehouden zijn.

Prins Hendrikstraat
De huidige inrichting van de Prins Hendrikstraat voldoet niet meer aan de richtlijnen van nu. Met name de toegankelijkheid voor mindervaliden en de (fiets)veiligheid zijn nu onvoldoende. Om de bewoners van de Prins Hendrikstraat te betrekken bij de beoogde herinrichting, hebben we de afgelopen periode zes bewonersavonden georganiseerd. Tijdens het participatieproces gaf een deel van de bewoners aan graag de knik in de straat te behouden. Zij hebben hier zelf een schets van gemaakt, die de gemeente heeft laten uittekenen. Na de vijfde bewonersbijeenkomst bleek dat de straat met knik niet zou voldoen aan onze basiseisen voor veiligheid en toegankelijkheid. Dit maakt dat het helaas onwenselijk is om dit ontwerp te realiseren. Daarnaast hebben we een tweede ontwerp met knik uitgewerkt, dat wel voldeed aan de genoemde basiseisen. Dit zou echter ten koste gaan van een groot aantal parkeerplaatsen. Met het oog op de hoge parkeerdruk in de wijk heeft dit ontwerp evenmin draagvlak bij de bewoners.
In december 2022 hebben we aan de bewoners per brief kenbaar gemaakt dat we hadden besloten de rechte variant te gaan realiseren waarbij aan de richtlijnen wordt voldaan en waarbij het aantal parkeerplekken met vier zou afnemen. In deze brief werd tevens een bewonersavond op 17 januari aangekondigd.
Deze avond was bedoeld om de detailuitwerking van het gekozen ontwerp met de bewoners te bespreken. Naar aanleiding van de protestbrief en andere signalen uit de wijk is bij deze bijeenkomst opnieuw over verschillende varianten gesproken. De bewoners hebben deze avond ook een nieuwe variant gepresenteerd waarbij de knik behouden blijft en er 9 parkeerplaatsen minder gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor leek bij de aanwezige bewoners wel draagvlak te zijn. Deze variant gaan we nu toetsen aan onze uitgangspunten en normen.
Op de bewonersavond heeft verantwoordelijk wethouder Roelofs aangegeven deze variant serieus in overweging te zullen nemen en binnen een maand een besluit te nemen over de te realiseren variant. Daarnaast zijn we in het kader van maatwerk in gesprek met twee inwoners met een invalideparkeerplaats.

Het college wil dat Arnhemmers prettig kunnen leven in hun eigen wijk. Het is dus belangrijk dat inwoners mee kunnen denken over hun eigen leefomgeving. Tegelijkertijd hebben we als gemeente de verantwoordelijkheid om bij herinrichtingen – waar nodig en mogelijk – de veiligheid en toegankelijkheid te verbeteren. We maken als college daarom een afweging in de wensen van de bewoners van de straat en de overige belangen en eisen, namelijk toegankelijkheid, veiligheid, leefbaarheid en vergroening, in het ontwerp van de herinrichting. Daarbij beseffen we dat de wensen, belangen en eisen soms kunnen schuren. Het is vervolgens aan het college om een afweging te maken in het algemene belang van Arnhem. We zullen de bewoners en uw raad infomeren over de gemaakte keuze.

Parkstraat
Ook met de bewoners van de Parkstraat is er sprake van een intensief participatieproces, waarbij we gekeken hebben hoe we tegemoet kunnen komen aan de wens om de bestaande bomen zo veel mogelijk te behouden. Dit lichten we verder toe in antwoord op vraag IV.

b. Het college is voortdurend bezig het participatieproces verder te verbeteren. Hiervoor hebben we het Arnhems Stappenplan Participatie (uit april 2022) ontwikkeld. Ook leren we van de opgedane ervaringen.

We zien wel dat er ruimte is voor verbetering met name in hoe we het participatieproces invullen. Daarom is dit stappenplan ook opgesteld.

c. Volgens het college is de reputatie van de gemeente erbij gebaat als er bij projecten allereerst sprake is van duidelijke communicatie over het project. Als gemeente moeten we duidelijk in beeld brengen wat de wensen van bewoners zijn, zodat we daar zo veel mogelijk rekening mee kunnen houden. Tot slot is het van belang dat er uiteindelijk een duidelijke afweging wordt gemaakt waarin alle wensen en belangen worden meegewogen. Over deze afweging moet duidelijk gecommuniceerd worden.

II. Is het college het ermee eens dat burgerparticipatiebijeenkomsten een ander doel hebben dan informatiebijeenkomsten.

a. Dat burgerparticipatie alleen zin heeft als er daadwerkelijk geluisterd wordt naar bewoners en er zo maximaal mogelijk tegemoet wordt gekomen aan hun wensen uiteraard binnen de 'wettelijke' kaders.

b. *Dat deze kaders ook vooraf duidelijk gecommuniceerd moeten worden aan bewoners zodat hierover geen onduidelijkheid kan ontstaan (normen versus aanbevelingen).*

Een informatiebijeenkomst is ook een vorm van participatie die, afhankelijk van de situatie, kan worden ingezet. Bij de genoemde projecten is zeker niet alleen sprake geweest van informatiebijeenkomsten maar zijn ook de wensen uit de wijk opgehaald. Over deze wensen zijn ook gesprekken gevoerd.

a. Burgerparticipatie heeft inderdaad alleen zin als er daadwerkelijk geluisterd wordt naar bewoners. Dat is ook zeker wat we doen. Voor de gemeente is het van cruciaal belang om kennis te nemen van de wensen van Arnhemmers zodat deze kunnen worden meegenomen in de belangenafweging in een project. Dit maakt een afweging tussen de verschillende belangen voor de hele stad beter mogelijk. Ook proberen we hier invulling aan te geven indien dat past binnen de kaders van het project.
Zo zijn er in het participatieproces voor de Prins Hendrikstraat inmiddels zes bewonersavonden geweest en zijn er acht verschillende ontwerpvarianten uitgewerkt. Ook is er individueel contact geweest met de twee bewoners die beschikken over een invalideparkeerplaats.

b. We zijn het met u eens dat vooraf zo veel mogelijk duidelijk moet zijn welke ruimte er is voor inbreng van bewoners. Het staat bewoners vrij om wensen te uiten of toe te lichten. Het is dan nog steeds aan de gemeente om deze wensen af te wegen tegen overige belangen. In het beste geval zijn de wensen van bewoners in lijn met de overige belangen in een project. Soms kunnen deze belangen schuren. Dan is het alsnog aan de gemeente om hier een afweging in te maken

III. Hoe reflecteert het college de gebrekkige aanwezigheid van wethouders op contentieuze bewonersavonden waar soms moeilijke keuzes dan wel berichtgeving wordt overgebracht?

a. *Waarom zijn de bewoners van de Parkstraat niet vooraf op de hoogte gesteld van de aanwezigheid van wethouder Roelofs op 29 november 2022.*
b. *Is het college met ons eens dat deze informatieverstrekking wel degelijk belangrijk is en wilt het college tevens toezeggen dit ook voortaan kenbaar te maken bij de genodigden*?

a. Op het moment van het opstellen van een uitnodiging is (nog) niet altijd duidelijk of een wethouder aanwezig kan/zal zijn bij de betreffende bewonersavond.

b. Het college is het met u eens dat informatie over de aanwezigheid van een wethouder relevant kan zijn. Het streven is om de komst van leden van het college van te voren aan te kondigen. Dat kan door agendatechnische redenen alleen niet altijd worden gegarandeerd. Het is voor bewoners altijd mogelijk om een afspraak met een wethouder aan te vragen als daar behoefte aan bestaat.

IV. Is het college zich bewust dat er in 2014 gesprekken zijn gevoerd met de wethouder van Burgsteden, diens woordvoerder en de projectleider van de Spijkerbuurt en dat daaruit expliciete toezeggingen zijn gedaan door de toenmalige wethouder waarover een feitelijke verslaglegging is vastgelegd waarin overeenstemming is bereikt tussen bewoners en gemeente waarop een memo naar de raad is gezonden?

a. *Als het college bekend is met de memo waarom kiest het college ervoor om deze toezeggingen te breken en hoe reflecteert het college op het breken van toezeggingen aan bewoners van de Spijkerbuurt?*
b. *Is het college op de hoogte dat de argumenten die gegeven zijn tijdens de bewoners bijeenkomsten over bijvoorbeeld ASVV en de gezondheid van bomen adviezen zijn en geen ambtelijke noodzaak?*
c. *Is het college het met ons eens dat het omwille van de adviezen dus een politieke keuze betreft? Zo ja, staat het college open voor het nakomen van toezeggingen?*
d. *Kan het college de raad informeren en inlichten over de/enig verslaglegging (dus niet de memo) van de gesprekken tussen de gemeente en de Spijkerbuurt? En deze derhalve ook de raad doen toekomen. Zo nee, waarom niet?*

Het college is bekend met het memo waarop u doelt (memo is bijgevoegd als bijlage).

a. In 2014 zijn er afspraken gemaakt met de toenmalige wethouder over het behoud van de bestaande bomen bij de rioolvervanging, als dat technisch mogelijk zou zijn. Hierin zijn onder andere de volgende punten opgenomen.
“Er wordt zo omzichtig mogelijk gewerkt bij de vervanging van de riolering, zodat de bomen behouden blijven. Daar waar alsnog een boom uitvalt en waar in het verleden in het Spijkerkwartier uitgevallen bomen in de straten nog niet zijn teruggeplaatst, worden deze in het BGB-project herplant.”

Het in 2016 uitgevoerde proefvak heeft laten zien dat het technisch mogelijk is het riool te vervangen met behoud van de bomen, maar dat de verdere aftakeling van de bomen niet kan worden gestopt. Recenter onderzoek door bomendeskundige heeft aangetoond dat een groot deel van de bomen ziek is en geen hoge levensverwachting meer heeft. Van de oorspronkelijke dubbele bomenrij (57) Robinia's zijn er anno 2022 veel bomen uitgevallen (laatste jaren gemiddeld 1 uitvaller per jaar). Er zijn nog slechts 39 bomen over (9 westelijk van de Kastanjelaan en 30 in het oostelijk deel). Volgens het boomtechnisch rapport uit 2022 zijn de bomen in hoge mate structureel verzwakt. Dit leidt tot de conclusie dat we het beste de bestaande bomen kunnen kappen om bij de herinrichting nieuwe bomen te planten die passend zijn voor de situatie en met de juiste voorzieningen om zich langjarig te kunnen ontwikkelen. Het Bomen Kwaliteitsteam Arnhem (BKA) onderschrijft deze conclusie. We begrijpen echter wel dat dit teleurstellend is voor een deel van de bewoners, die destijds gestreden hebben voor het behoud van de bomen.

Er zijn op dit moment 6 bomen zonder zichtbare aantasting en met een toekomstverwachting van minimaal 10 jaar. We gaan de komende periode bekijken in hoeverre het mogelijk is om deze zes bomen zoveel mogelijk in te passen in het ontwerp, zodat deze niet gekapt hoeven te worden. We kunnen niet garanderen dat dit voor alle zes lukt.

Nu we in de Parkstraat het riool gaan vervangen – op sommige delen voor het eerst sinds 120 jaar – hebben we de mogelijkheid om de inrichting van de straat te verbeteren. Dit is in lijn met de Kastanjelaan waar dit is gebeurd in overleg met bewoners. Met deze noodzakelijke rioolvervanging en het overige groot onderhoud is er nu de kans om de straat zo in te richten dat we hier weer jaren mee vooruit kunnen en de Parkstraat weer een straat met allure wordt.

b. We zijn ons ervan bewust dat de argumenten waarop we ons besluit baseren niet altijd een wettelijke status hebben, maar dat het gaat om richtlijnen en adviezen en opgaven die u als raad geeft, bijvoorbeeld met betrekking tot toegankelijkheid.
Er is al jaren een tendens dat auto's breder en groter worden. De ASVV-aanbevelingen (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) worden landelijk gebruikt voor de vormgeving van wegen. Deze aanbevelingen worden opgesteld door experts uit het vakgebied. In het geval van blikschade aan auto's door kleine parkeerplaatsen, toetsen rechters bij rechtspraak dan ook vaak of deze aanbevelingen wel zijn toegepast en zo nee, of er gemotiveerd van wordt afgeweken. Met het oog daarop zien we het als een juridisch en financieel risico om de ASVV-richtlijnen voor parkeervakken naast ons neer te leggen. Met het volgen van de ASVV-richtlijnen werken we aan een toegankelijke en toekomstbestendige stad.

c. Het gaat hier om een bestuurlijke keuze. Het college wil zijn verantwoordelijkheid nemen in het belang van de veiligheid en toegankelijkheid van deze straat.

d. Uw vraag over de verslagen van gesprekken tussen de gemeente en de Spijkerbuurt is erg breed gesteld. We zijn al meer dan 10 jaar met de wijk in gesprek rond verschillende projecten in de openbare ruimte. Als u doelt op het overleg van 2 juli 2014 dan hebben we daar geen door de gemeente opgesteld verslag van terug kunnen vinden. De afspraken zijn weergegeven in de door u genoemde raadsmemo.

V. Heeft het college enige vorm van contractuele dan wel financiële afspraken/toezeggingen of vastleggingen met partijen (b.v. bouwbedrijven, aannemers, NGOs, Provincie) over de herinrichting van de Prins Hendrikstraat en Parkstraat vóór de start van het participatieproces (1 juni 2022). Zo nee, zijn die er tot op heden wel?

Er is een raamcontract met een aannemer op basis waarvan we werkzaamheden uit kunnen laten voeren in de Prins Hendrikstraat en Parkstraat. Deze aannemer voert nu al werkzaamheden uit in het noordelijk deel van de Prins Hendrikstraat. Er is de optie om met deze aannemer verder te gaan in het zuidelijk deel. Hiervoor zijn echter nog geen verplichtingen aangegaan. Voor het zuidelijk deel Prins Hendrikstraat zijn al wel stenen en rioolbuizen ingekocht. Dit heeft te maken met levertijden die tot 6 maanden kunnen oplopen. Bovendien gaat het hier om stenen en rioolbuizen die ook in andere straten te gebruiken zijn. Het voornemen is om na de komende bewonersavond van 17 januari de aannemer Dostal opdracht te geven voor het zuidelijke deel van de Prins Hendrikstraat. Voor de Parkstraat is nog geen verplichting/ inkoop of contractvorming aangegaan met een partij.

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

J.H. de Baas A. Marcouch

Bijlage:
- Memo afspraken Spijkerkwartier 2014

MEMO

GEMEENTE Arnhem

Datum : 8 juli 2014

Aan : Raadscommissie

Van : Ine van Burgsteden

Zaakno. : 2014-05-01462 en 2014-07-00439
Document : 2014.0.068.831
Kopie aan : Baar, Bouwman, Velthorst, Paris, Lagerberg

Betreft : Stand van zaken toezegging maatregelenkaart Spijkerkwartier

Bij de raadsvergadering van 19 mei en 16 juni heb ik u in het kader van de situatie van bomen en riolering in het Spijkerkwartier toegezegd

1. “Het BGB-programma en de mogelijke oplossingen kunt u mee beoordelen. Voor die tijd worden geen onomkeerbare besluiten genomen of handelingen verricht (kappen)”
2. ”Zodra de maatregelenkaart met de bewoners is besproken ,de raad nog voor de zomer te informeren.”.

Hierbij geef ik u kort de stand van zaken van deze toezeggingen aan.

Op 2 juli heb ik een overleg gehad met leden van het actiecomité, de Spijkerbrigade (bewonersoverleg) en de werkgroep openbare ruimte. Met hen zijn principe en proces-afspraken gemaakt:

- Er wordt zo omzichtig mogelijk gewerkt bij de vervanging van de riolering, zodat de bomen behouden blijven.
- Daar waar alsnog een boom uitvalt en waar in het verleden in het Spijkerkwartier uitgevallen bomen in de straten nog niet zijn teruggeplaatst, worden deze in het BGB-project herplant.
- Vervanging van de bomen zal in deze wijk niet conform het groenplan (vervanging bij 60% uitval) plaats vinden, maar zodra er van uitval sprake is.
- De riolering in de Hertogstraat/ Emmastraat, Parkstraat en Spijkerlaan/ Kastanjelaan wordt vervangen.
- Vanwege het streven om de bomen te behouden, zullen de BGB-maatregelen aan stoepen en parkeervakken in sommige gevallen niet volgens tot nu toe gehanteerde kwaliteitsnorm kunnen worden aangepakt.
- Voor de wens van de wijk om op markante plaatsen extra bomen aan te planten is vooralsnog geen geld beschikbaar. Zowel gemeente al wijk gaan op zoek naar financieringsmogelijkheden.
- De bestemming van de plantsoenen aan de Boulevard Heuvelink, zal worden aangepast zodra er weer een herziening van het Bestemmingsplan van de wijk komt. Dit aandachtspunt wordt op de signaleringslijst bestemmingsplannen gezet.
- Over de groeninrichting bij oude HBS Schoolstraat, zal de wijk contact opnemen met de ontwikkelaar.

De procesafspraken zijn:

- De Spijkerbrigade zal de afspraken zelf terugkoppelen aan de wijk. Samen met de werkgroep openbare ruimte van de wijk zijn zij verantwoordelijk voor draagvlak in de wijk.
- We gaan met de wijk meewerken aan een gezamenlijke bomenvisie.

- De bewoners zullen vroegtijdig bij de uitwerking van plannen voor de wijk worden betrokken.

Op dit moment is er nog geen concrete maatregelenkaart voorhanden. Het is voor de bewoners nu voldoende te weten waar het riool wordt vervangen en dat dit met behoud van bomen gebeurt. De uiteindelijke maatregelen kaart zal in september met de bewoners worden besproken naar verwachting kan ik u in oktober daarover informeren.

Memo

Datum : 7 februari 2023

Aan : De gemeenteraad

Van : Wethouder Bob Roelofs

Betreft : Variantkeuze Prins Hendrikstraat

Op 16 december 2022 heeft u artikel-44 vragen gesteld over de burgerparticipatie Prins Hendrikstraat en Parkstraat. Deze zijn op 24 januari 2023 door het college beantwoord. In de antwoorden staat onder meer dat de bewoners op de bewonersavond van 17 januari jl. een nieuwe variant hebben gepresenteerd, waarbij de knik in de straat behouden zou blijven. Tijdens de avond heb ik aangegeven serieus naar deze nieuwe variant te kijken en binnen een maand hier een definitief besluit over te nemen.
Zoals toegezegd in de antwoorden op de genoemde artikel44-vragen, informeer ik u hierbij over mijn besluit om te kiezen voor het laatste ontwerp van de bewoners. In de bijlage vindt u de brief die wij hierover aan de bewoners hebben gestuurd.

Aan de bewoners van
De Prins Hendrikstraat, zuidelijk deel

Datum : 6 februari 2023
Zaaknummer : 449109
Projectcode : PR202015
Contactpersoon : Arno Schuring, projectleider Spijkerbuurt
Telefoonnr. : 06 54 34 74 44

Onderwerp: Herinrichting Prins Henrikstraat

Beste bewoner,

Op 17 januari jl. vond er een bewonersavond plaats over de herinrichting van de Prins Hendrikstraat. Het oorspronkelijke doel van de avond was om met u in gesprek te gaan over de invulling van de details van het rechte ontwerp, waarvoor de gemeente had gekozen.

In de periode voorafgaand aan 17 januari bleek uit verschillende contacten met bewoners hoe zeer er wordt gehecht aan de knik in de straat. Ook namen wij kennis van de ‘Protestbrief Bewoners Parkstraat en Prins Hendrikstraat’ gericht aan de gemeenteraad, die door een deel van u is ondertekend. Deze signalen werden nogmaals bevestigd bij aanvang van de bewonersavond, toen er vanuit bewoners een nieuwe variant met knik werd gepresenteerd. Tijdens deze avond heeft verantwoordelijk wethouder Bob Roelofs toegezegd dit alternatief serieus te overwegen en binnen een maand een definitief besluit te nemen over de te realiseren variant.

Inmiddels hebben we de alternatieve variant getoetst aan onze uitgangspunten en normen. Hieruit blijkt dat dit ontwerp hier grotendeels aan voldoet. Hoewel er minder bomen terugkomen, heeft dit ontwerp wel een iets groter groenoppervlak. Daarbij is er ruimte voor fiets parkeren en voor maatwerk ten aanzien van de houders van een gehandicaptenparkeerplaats.

Aangezien een groot deel van de uitgangspunten van de gemeente van toepassing blijft en bewoners een grote voorkeur hebben voor een straat met knik, heeft de wethouder besloten om de Prins Hendrikstraat te herinrichten conform dit laatste bewonersontwerp (zie bijlage). In deze brief lichten wij toe wat dit betekent en hoe het vervolgproces eruit zal zien.

Definitieve ontwerp
In het definitieve ontwerp komen er in totaal negentien schuine parkeerplaatsen. Dat is een daling van negen parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige inrichting. Dit verlies van parkeerplaatsen is door de parkeerwerkgroep uit uw wijk als acceptabel aangemerkt. Uiteraard blijven de gehandicaptenparkeerplaatsen behouden.

De afmetingen van de parkeerplaatsen en de rijbaan voldoen in het definitieve ontwerp aan de normen die de gemeente Arnhem voor zijn straten hanteert. Dit geldt niet voor met name de noordkant van het trottoir dat 120 centimeter breed zal worden (de norm is 200 centimeter). Het trottoir aan de zuidkant wordt 195 centimeter breed. Er komen zes nieuwe bomen met een goede groeiplaats die zullen worden geplant rondom de knik. Ook de fietsnietjes worden daar gesitueerd. De ingang van de binnentuin zal zoveel mogelijk een centrale, groene uitstraling krijgen. Het totale groenoppervlakte in de straat wordt minimaal 87 vierkante meter. We zijn nog aan het onderzoeken of er aan de uiteinden van de straat extra beplanting kan worden toegevoegd, zodat de Prins Hendrikstraat een nog groener karakter krijgt.

Vervolg proces
Doordat er tijdens de bewonersavond veel tijd is besteed aan het gesprek over de variantkeuze, was er onvoldoende tijd om goed het gesprek te voeren over de uitwerking van het groen. Aangezien het planten van het nieuwe groen pas dit najaar aan de orde zal zijn, is er nog tijd om hierover met geïnteresseerden van gedachten te wisselen. Mocht u hierover mee willen denken, willen wij u verzoeken u aan te melden via gospijkerbuurt@arnhem.nl. U ontvangt dan een uitnodiging voor een bijeenkomst over dit onderwerp (medio maart 2023)

Start uitvoering
De aannemer die de herinrichting op zich neemt, is Dostal Wegenbouw. Zij zullen u in de periode van de werkzaamheden verder op de hoogte houden en voor de start praktische informatie sturen. Streven is om eind februari 2023 buiten te starten met de werkzaamheden. Als alles meezit hopen we medio juni we deze werkzaamheden af te ronden.
Mocht u vragen hebben, dan kunt u mailen naar: gospijkerbuurt@arnhem.nl .

Vriendelijke groet,

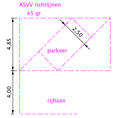


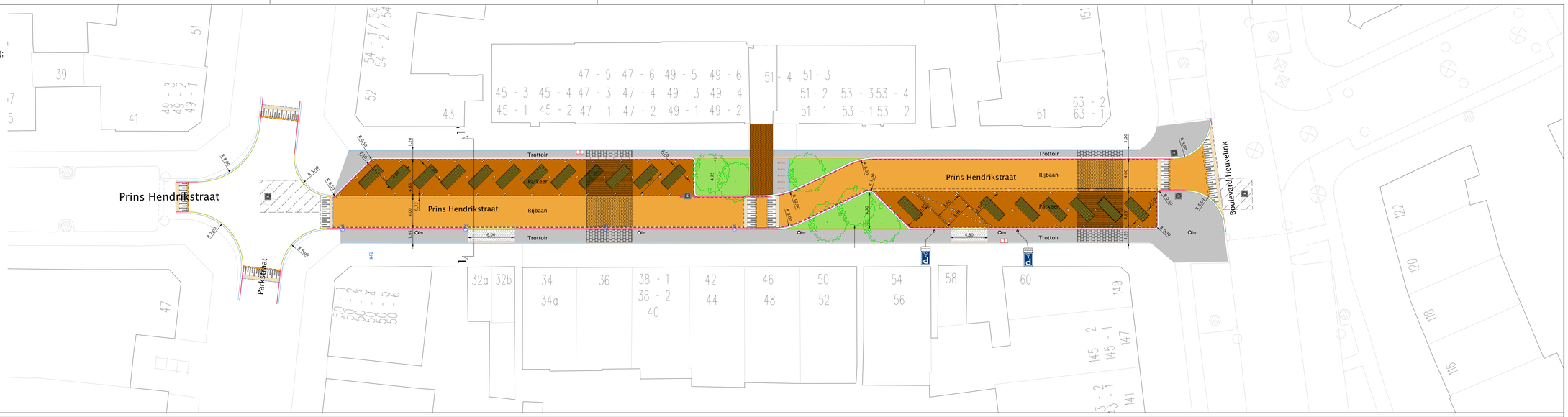
Arno Schuring,
projectleider Spijkerbuurt

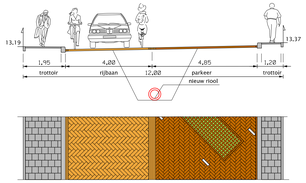
Visualisatie van Prins Hendrikstraat

Variant bewoners:

Parkeren onder een hoek 45 graden
Aantal parkeerplaatsen van 28 naar19
Afmetingen parkeren en rijbaanbreedte volgens de norm
Trottoirbreedte: 1,95 en 1,20 m niet volgens de norm(ASVVminimaal 2,0 m);
(bestaand 1,50 -1,70 m)
wegbreedte 4,0 m (ASVV minimaal)
Groen; nieuwe bomen 6 st met goede groeiplaats
groenoppervlakte minimaal 87 m2
5 x fietsnietjes
Ingang binnentuin zoveel mogelijk een centrale uitstraling gegeven







Dwarsprofiel 1=1'
Prins Hendrikstraat, nieuwe situatie
eenrichtingsweg
parkeren onder een hoek van 45
graden zonder overstek
Schaal 1:100

LEGENDA
aanbrengen

- Rijbaan
  Straatbaksteen dikformaat, geel
- Parkeer
  Straatbaksteen dikformaat, rood
- Betontegels 30x30x6, grijs
- Betontegels 30x30x8, grijs
- Trottoirband 180/200 x250 mm
- Opsluitband 100 x 200 mm
- Verlaagdeband incl. verloopband
- Groene parkeervak
- Groen
- Nieuw boom
- Fietsnietjes
- Trottoir/straatkolk
- Lichtmast
- Dwarsprofiellijn

GEMEENTE Arnhem	Eusebiusbuitensingel 53 Postbus 9200 6800 HA ARNHEM	www.arnhem.nl gemeentelijk@arnhem.nl 0900 – 1809			
Project: Onderhoud openbare ruimte Spijkerbuurt					
Onderdeel: Spijkerbuurt fase 5, Prins Hendrikstraat zuid Bovengrondse infra nieuw, variant bewoners					
Cluster: Openbare Ruimte	Afdeling: Ontwerp	Getekend: IsmaSh	Goedgekeurd: HomaMa	Datum uitgifte: 06.02.2023	Status:
Formaat: 1189 x 594 mm	Schaal: 1 : 200	Documentcode: 2022-SI-00083.dgn	Tekeningnummer: 210	Blad: 1	Aantal:

1 december 2022

Agenderingsverzoek met inspreekuitnodiging

Geachte leden van de RWG burgerparticipatie,

Gezien actuele ontwikkelingen rondom de herinrichting van het Spijkerkwartier en hier de gemoederen erg hoog oplopen tussen bewoners en gemeentelijke organisatie – ik citeer: "we hebben het idee dat we politieke tegenstanders zijn i.p.v. participanten" – lijkt het mij een goed idee om twee sprekers uit te nodigen.

De sprekers betreft de heer A. Brouwer en mevrouw A. Saris

Deels verhoogt dit de mate waarin bewoners zich betrokken voelen in de naar hun mening troebele burgerparticipatie tevens is het voor onze werkgroep een goede case-study en inhoudelijke verslaglegging van de StaVaZa rondom burgerparticipatie anno nu.

Ik zal de casus in berichtgeving aanhangen[1]

Voorstel is om deze inspreking de eerstvolgende bijeenkomst te plannen. (25 januari).

Alvast bedankt voor de consideratie.

Verblijf ik,

GAA Luurssen

[1] https://mijnspijkerkwartier.nl/berichten/gemeente-geeft-niks-om-mening-burgers

Protestbrief Bewoners Parkstraat en Prins Hendrikstraat

Gemeente Arnhem maakt burgerparticipatie onmogelijk, verbreekt eenzijdig afspraken met bewoners Parkstraat en bruuskeert bewoners Prins Hendrikstraat zuid

Geacht gemeenteraadslid,

Voor veel bewoners die de bijeenkomst op 29 november over de herinrichting van de Parkstraat hebben bijgewoond, was het een schokkende ervaring om te worden geconfronteerd met de onverhulde machtspolitiek van de gemeente Arnhem.

Een nog grotere schok was de afwijzing van de gemeente, na maar liefst 5 bewonersavonden, van het unaniem door de bewoners verkozen eigen groene plan voor de herinrichting van de Prins Hendrikstraat zuid. Dit eigen groene plan was gemaakt omdat de ontwerpen van de gemeente geen draagvlak kregen bij de bewoners. Tijdens de zogenaamde 'burgerparticipatieavonden' maakten de bewoners duidelijk dat zij de plannen van de gemeente om de Prins Hendrikstraat zuid te veranderen in een kale klinische straat met veel minder bomen en minder parkeerplaatsen niet zagen zitten.

Wij begrijpen niet dat de gemeente haar papieren werkelijkheid wil opdringen aan het in de 19e eeuw gebouwde Spijkerkwartier dat vraagt om maatwerk i.p.v. van een gemeentelijke botte bijl. Elke vorm van burgerparticipatie is door de gemeente systematisch gefrustreerd of beter geblokkeerd, want burgerparticipatie was niet de bedoeling. Dat kunnen wij nu wel zeggen. Na zes bewonersbijeenkomsten over de inrichting van beide straten heeft de gemeente Arnhem duidelijk gemaakt dat de mening van de bewoners er niet toe doet.

Minder bomen en minder parkeerplaatsen
In het noordelijke deel van de Prins Hendrikstraat werden al parkeerplaatsen onnodig weggesaneerd. De Parkstraat en de Prins Hendrikstraat zuid worden veranderd in kale straten met hier en daar een boom en minder parkeerplaatsen. Het voorlopige resultaat van de gemeentelijke bulldozer politiek is minder bomen en minder parkeerplaatsen. Voor het Spijkerkwartier betekent dit dat de bewoners te maken zullen krijgen met meer hittestress tijdens de steeds warmere zomers. De gemeente beweert dat zij het klimaat hoog in het vaandel hebben staan. Zie ook het Klimaatplan 2022 van de gemeente Arnhem. Merkwaardig genoeg geven zij hieraan invulling door het kappen van bomen en het verminderen van de hoeveelheid groen in het Spijkerkwartier. Daarnaast zal er wederom meer overlast (en dus ook meer fijnstof) ontstaan van rondrijdende auto's die een parkeerplaats zoeken.

Burgerparticipatie was niet de bedoeling; Prins hendrikstraat zuid een trieste balans
Burgerparticipatie doe je samen. Dat is alleen mogelijk als de gemeente Arnhem de wil heeft om samen te werken met de bewoners. Die wil was en is er niet. Centraal stonden voortdurend de plannen en varianten van de gemeente die met hand en tand door de gemeente werden verdedigd.

- Er is geen vooroverleg met de bewoners geweest over hun gedachten en ideeën over de inrichting van beide straten om bijv. tot een gezamenlijk inrichtingsplan te komen. De ideeën, varianten en

voorgenomen plannen van de gemeente werden voorafgaand aan bewonersbijeenkomsten niet gedeeld op de wijkwebsite MijnSpijkerkwartier.

- De bewoners kregen enkel een uitnodiging met de datum en tijd en dat het over de herinrichting van de Parkstraat of Prins Hendrikstraat zou gaan. De bewoners werden zo zonder voorafgaande kennis de bewonersbijeenkomst ingelokt. Ook na de bijeenkomsten werd het besprokene niet gedeeld op de wijkwebsite, zodat alle bewoners, ook die niet aanwezig konden zijn, kennis konden nemen van de plannen/varianten.

- Zo is het op 5 bewonersbijeenkomsten gegaan. De gemeente Arnhem gedroeg zich als pokerspeler die zijn kaarten dicht tegen de borst hield om de tegenspelers zo min mogelijk informatie te geven. Want zo werden wij als bewoners benaderd als tegenspelers en niet als participerende burgers.

- Na 3 bijeenkomsten over de Prins Hendrikstraat zuid waren de bewoners zo boos en wanhopig over het negeren van hun inbreng dat zij de wethouder bijna smeekten om burgerparticipatie. Die zegde nog 2 bewonersbijeenkomsten toe te organiseren. Maar er veranderde niets in de houding van de gemeente. Op de 4e bijeenkomst (10 oktober) ging het weer over het gemeentelijke plan om de straat helemaal te saneren, recht te trekken en hier en daar een boompje terug te planten.

Op de 5e bewonersbijeenkomst kozen de bewoners unaniem voor het eigen plan

Na 4 bijeenkomsten genegeerd te zijn, waren de bewoners het helemaal zat en besloten zelf een plan te maken met een knik in straat (ook de huidige situatie), beduidend meer groen en behoud van zoveel mogelijk parkeerplaatsen zoals zij dat al op meerdere avonden hadden uitgesproken. Op de 5e bijeenkomst (31 oktober) presenteerde de gemeente opnieuw haar eigen plan met de recht gesaneerde straat als het plan dat het zou moeten worden. De bewoners die in grote getalen waren gekomen, hebben toen gestemd (dat had de gemeente liever niet). Unaniem kreeg het eigen plan de voorkeur van de bewoners. Daarna liet de gemeente een maand lang niets van zich horen.

Een verhulde brief

Op 9 december kregen de bewoners van de Prins Hendrikstraat een brief in de bus dat de gemeente toch haar plan dat geen draagvlak had, doorzet en het bewoners alternatief afwijst.
Een brief die bol staat van drogredenen: de straat moet weer veertig jaar meekunnen, net alsof dat met de knik in de straat niet zou kunnen. De riolering moet worden vervangen. Dat was nooit een punt van discussie. Er is volgens de papieren werkelijkheid van de gemeente onvoldoende ruimte voor fiets parkeren. De bewoners hebben meerdere malen aangegeven dat dit geen probleem is omdat er een grote af te sluiten fietsstalling aanwezig is in de straat en het overgrote merendeel van de huizen over een eigen voortuin beschikt. Het schuin parkeren zou een probleem zijn, maar wordt juist gewaardeerd in de straat. Niemand kan zich een ongeluk in de straat herinneren dat door het schuin parkeren zou zijn veroorzaakt. De mindervaliden in de straat (twee rolstoelgebruikers) hechten juist aan het schuin parkeren omdat hen dat meer ruimte geeft, maar dat wordt niet vermeld in de gemeentelijk brief. Ook wordt verhuld in de brief dat er veel minder groen in de straat terugkomt en dat nou juist het bewonersplan daar wel voor zorgt met behoud van zoveel mogelijk parkeerplaatsen.

We voelen ons bedonderd

Daar sta je dan als participerende burger na 5 bewonersbijeenkomsten. Wij voelen ons bedonderd en voor schut gezet door de gemeente Arnhem. Had dan op de 1e bewonersavond op 1 juni gezegd dat het links- of rechtsom het gemeentelijke plan zou worden, ongeacht wat wij als bewoners er ook van zouden vinden. De gemeentelijke brief van 9 december aan de bewoners lijkt eerder geschreven als excuusbrief voor de gemeenteraad, want de bewoners weten donders goed wat er besproken is op al die avonden.

Parkstraat, de gemeente valt door de mand

De gemeente koos voor de 1e bewonersbijeenkomst voor de Parkstraat op 29 november jl. voor een andere strategie. Het werd veel bewoners direct duidelijk dat dit een door de gemeente goed voorbereide bijeenkomst was, zoals je een politieke bijeenkomst voorbereid met een bepaald gewenst doel zonder dat het merendeel van deelnemers aan de bijeenkomst zich daarvan bewust is. Zo werden in de gemeentelijke uitnodigingsbrief voor de bijeenkomst de bewoners van de Parkstraat er niet van op de hoogte gesteld dat de wethouder aanwezig zou zijn. Ook werden, net zoals bij de Prins Hendrikstraat, de plannen/varianten die de gemeente heeft met de Parkstraat niet vooraf gepubliceerd op Mijn Spijkerkwartier, zodat alleen de aanwezige bewoners er kennis van konden nemen. De rest van de bewoners van de straat weet bij het schrijven van deze protestbrief nog steeds niet wat hun boven het hoofd hangt.

De bewoners in goed vertrouwen, ook op basis van eerder gemaakte afspraken in 2014, werden ook hier dus zonder enige gemeentelijke voorinformatie de bijeenkomst ingelokt. Als een volleerd pokerspeler met de kaarten stijf tegen de borst ontvouwde de gemeente op 29 november haar strategie om haar plannen met de Parkstraat door te zetten en het verzet van de bewoners te smoren.

De gemeente legt haar kaarten op tafel

Het begon met een integere presentatie van een bomendeskundige die ons vertelde in welke staat de bomen verkeren. Volgens deze deskundige hebben veel bomen kwalen. Dat was overigens geen nieuws voor ons, dat was ons in 2014 ook al verteld. Het is ook altijd de afspraak geweest dat gevaarlijke bomen vanzelfsprekend gekapt zouden worden. De gemeente heeft er echter voor gekozen om de Parkstraat acht jaar te verwaarlozen, afgezien van het proefstuk. Overigens diezelfde boomdeskundige had ons in het wijkoverleg van 11 februari 2019 verteld dat twee derde van de bomen in de Parkstraat behouden kunnen blijven als de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dat staat ook in de notulen van dat overleg. De boomdeskundige heeft op 29 november alleen maar bevestigd dat zich voltrekt in de bomen wat altijd al is voorspeld. De gemeente gebruikte of beter misbruikte deze integere uitleg van de boomdeskundige om de bomen allemaal te kappen, ook de nog relatief gezonde bomen. Dit betoog van de gemeente werd plotskaps ondersteund door enkele in de zaal verspreid zittende ‘toevallig’ aanwezige andere bomendeskundigen.

Machtspolitiek versus burgerparticipatie

Toen dat de bewoners niet overtuigde en zij erop wezen dat in 2014 afspraken waren gemaakt tussen de gemeente en de bewoners over het vervangen van de riolering met behoud van de bomen en geleidelijke vervanging, werd, de troefkaart, in de persoon van notabene de wethouder van participatie, Bob Roelofs (Arnhem Centraal) het woord gegeven. Die veegde in een zin de afspraken uit 2014 van tafel en gaf aan het ambtelijk advies te volgen de bomen in de Parkstraat te kappen. *(lees ook de bijlage met de persoonlijke impressie van de bewonersbijeenkomst van buurtbewoner Michiel Jonker)*

De Parkstraat is acht jaar verwaarloosd

Na acht jaar de Parkstraat te hebben verwaarloosd, afgezien van het proefstuk dat notabene bewees dat de riolering met behoud van de bomen kan worden vervangen, verbreekt de gemeente eenzijdig de gemaakte afspraken met de bewoners. Veel bewoners waren ontdaan en de emoties laaiden begrijpelijk op. De wethouder van participatie maakte in een klap een eind aan het vertrouwen in de gemeente en de burgerparticipatie, want alleen de gemeentelijke plannen in verschillende varianten bleken bespreekbaar. Daar mogen wij dan in januari en februari ja of ja tegen zeggen want die staan van tevoren al vast. Inbreng van de bewoners wordt met een glimlach aangehoord en vervolgens terzijde geschoven, desnoods middels een machtwoord van de wethouder.

De SUV-parkeervaknorm als randvoorwaarde

En wat is nu de **ware reden** dat de gemeente zo halsstarrig aan haar eigen plannen vasthoudt, bewonersplannen **blokkeert** en maatwerk onmogelijk maakt? In het begin van de brief aan de bewoners van de Prins Hendrikstraat onthult de gemeente dat het plan van de bewoners niet zou voldoen aan de randvoorwaarden van de gemeente. Dat wordt verder niet omschreven in de brief, maar zowel de bewoners van de Prins Hendrikstraat als de Parkstraat weten ondertussen dat de **nieuwe gehanteerde parkeervaknorm (2.50 meter breed en 6 meter lang)** die door de gemeente zelf is opgelegd, het schuin parkeren in de Prins Hendrikstraat ondoenlijk maakt omdat er dan zeker 10 parkeerplaatsen wegvallen. Dat is ook de achterliggende gedachte voor het volledig kaalkappen van de Parkstraat omdat de gemeente anders niet met de ruimte uitkomt om deze enorme parkeerplaatsen te realiseren. Dat is ook de reden dat in het brede deel van Parkstraat waar oorspronkelijk 54 bomen stonden (zijn er nog 40 over) er in de gemeentelijke plannen veel minder bomen terug worden geplant. Dus niks vergroening maar **verstening**. Net zoals in de Prins Hendrikstraat zuid. De huidige parkeerplaatsen in beide straten zijn nu 2 meter breed en max 5 meter lang. Deze zelfopgelegde parkeervaknorm (de SUV-norm) die niet wettelijk verplicht is, is **slechts een aanbeveling** van het kennisinstituut CROW: Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (ASVV).

Het Spijkerkwartier waar de ruimte schaars is, heeft geen behoefte aan de SUV-norm voor parkeerplaatsen van 2.50 meter breed en 6 meter lang

Over het geleidelijk vervangen van voor de omgeving gevaarlijke bomen in de Parkstraat waren wij als bewoners ons acht jaar geleden al bewust. Als de gemeente de straat niet had verwaarloosd en bomen had terug geplant, had de straat er nu al heel anders bijgestaan. Het resultaat is hoe dan ook, dat als er niets verandert, er minder bomen en minder parkeerplaatsen terugkomen in de Parkstraat.
In de Prins Hendrikstraat (zuid) wordt dat op de gemeentelijke tekening - dd. 14122022 - betreffende de herinrichting van de straat al duidelijk. Het resultaat is minder bomen en minder parkeerplaatsen. Het dogmatisch vasthouden aan die parkeervak normen van 6 meter lang in onze straten heeft alleen maar nadelen, zowel voor de parkeerders als de bomenliefhebbers. Ook de gemeente worstelt daarmee zien wij op de bewuste tekening, want daarin wijken zij zelf ook af van de 6 meter norm door 5.50 meter parkeervakken te creëren. Waarom dan niet even overleggen met de bewoners over de inrichting van de straat en waarom niet het Pr Hendrikstraat plan van de bewoners omarmen dat al die nadelen niet heeft?

Voor het creëren van een dubbel bomenrij in de Parkstraat (zoals nu het geval is) om hittestress tegen te gaan is gewoonweg geen ruimte meer als de gemeente star blijft vasthouden aan die SUV-norm. **Dit probleem doet zich niet voor als de gemeente zich in overleg met de bewoners flexibel opstelt bij de maatvoering van parkeerplaatsen en boomspiegels creëert die minimaal nodig zijn om bomen in gezonde**

conditie te houden. Het is nu eenmaal passen en meten in onze 19e-eeuwse wijk. Dan is het mogelijk om in het brede deel van de Parkstraat een mooie gesloten bomenrij met voldoende parkeerplaatsen te realiseren om daadwerkelijk hittestress tegen te gaan.

Vertrouwen geschonden

Kortom, feitelijk verbreekt de wethouder voor die nieuwe SUV-parkeervaknormen eerder gemaakte afspraken tussen bewoners van de Parkstraat en de gemeente; maakt de gemeente burgerparticipatie onmogelijk en zet de gemeente het vertrouwen van de bewoners op het spel. Hoever gaat de gemeente om zich te blameren voor een norm die geen norm is, maar een aanbeveling?

De gemeenteraad kan het geschonden blazoen van de gemeente Arnhem herstellen

Wat is er misgegaan en gaat nog steeds mis, want er komen nog 3 bewonersavonden in januari en februari (2 voor de Parkstraat en 1 voor de Prins Hendrikstraat zuid) De wethouder heeft weliswaar zijn keuze gemaakt, maar de gemeenteraad kan hem weer op het goede pad brengen door de obstructie tegen burgerparticipatie op te heffen (met name de parkeervaknorm) en maatwerk bij de herinrichting van de straten in onze 19e-eeuwse buurt samen met de bewoners mogelijk te maken.

Verontruste bewoners van de Prins Hendrikstraat en Parkstraat:

Monique Kuijpers	Sebastian Vargas	Vera van Belle
Eunice Pleumeekers	Jelske de Kraker	Dick Zegwaart
Arnold Brouwer	Berna Lohman	Janus Raaijmakers
Willibrord Keesen	Rob van Buuren	Marion Matser
Peter Verton	Joke kant	Johan van Aar
Rob Brand	Esmee van den Akker	Anja scholten
Leo Vleeshouwers	Tekla Voskamp	Jeannette Kiezenberg
Carel Lanters	Judith van den Brink	Jantine de Lange
Anett Stufkens	Henny de Monnink	Esther Peek
Manon Roozen	Freek van der Linden	Charlie Cappetti
Fred Hubers	Sanne Rijnaarts	Flavieke de Coninck
Anita Salemink	Jeroen Lutters	Hans van den Brink
Mario Kraaijenzang	Anne Elise Saris	Ineke van Chastelet

Bewoners omliggende straten Spijkerkwartier:

Peter van Eldik	Anja Stronckse	Laurens Kling
Carel Lojenga	Kevin Eikenaar	

Arnhem, Spijkerkwartier
21 december 2022

Bijlage:

Persoonlijke impressie van buurtbewoner Michiel Jonker over het verloop van de bewonersbijeenkomst herinrichting van de Parkstraat 29 november 2022

Noot: Michiel geeft aan dat zijn impressie alleen gaat over wat er gebeurde in de wisselwerking tussen de vertegenwoordigers van de gemeente en de bewoners. De inhoudelijke inbreng van bewoners en gemeentefunctionarissen heeft hij in deze impressie zoveel mogelijk buiten beschouwing gelaten.

De avond begon ermee dat de gespreksleider vertelde dat er na de inleiding van twee functionarissen (één door de gemeente ingehuurde boomdeskundige over de huidige situatie m.b.t. bomen, één gemeenteambtenaar over de overige aspecten van de plannen), ruimte zou zijn voor dialoog en overleg. Even later bevestigde de gemeenteambtenaar, na kritische vragen van bewoners, dat er ambtelijk tot dusverre alleen een advies aan de bestuurders (het College met Bob Roelofs en andere wethouders) was opgesteld, en dat er dus nog serieus overleg tussen bewoners en de gemeente mogelijk was over de plannen.

Defensieve opstelling van de gemeente
Er volgde een steeds roeriger avond, waarin een hele reeks bewoners aangaf dat ze weinig vertrouwen hadden dat de gemeente, in tegenstelling tot het verleden, deze keer wel open en eerlijk zou handelen. Sommige bewoners hadden een geschiedenis met onbetrouwbaar gedrag van de gemeente die terugging tot ver in het verleden, bijvoorbeeld tot het begin van de planvorming over de Parkstraat in 2011. De vertegenwoordigers van de gemeente gingen hier niet op in, maar schoten in het defensief. Ze gingen verdedigen dat het huidige ambtelijke plan inhoudelijk goed was en er eigenlijk geen andere oplossing was.

Een aantal bewoners trapte in de valkuil om zich mee te laten slepen in een discussie over de merites van dit nieuwe plan (kort samengevat: "alle huidige bomen weghalen en opnieuw beginnen") versus een eerdere, niet-nagekomen gemeentelijke toezegging (uit 2014, kort samengevat: "gefaseerde vervanging van de huidige bomen"). Een aantal andere bewoners constateerde dat er sprake was van een op ervaringen gebaseerd ontbreken van vertrouwen en probeerden daarover met de gemeente in gesprek te komen. Dit lukte niet. Want ook over dit onderwerp reageerden de vertegenwoordigers van de gemeente defensief.

Slechte ervaringen gebagatelliseerd
In plaats van ruiterlijk te erkennen dat de bewoners jarenlange, slechte ervaringen hebben met gemeentefunctionarissen wiens woorden en daden niet met elkaar stroken, en in plaats van te benoemen dat dat voor het overleg en de participatie op dit moment en in de toekomst relevant is, werd dat door de gemeentefunctionarissen weggewuifd met opmerkingen als "In het verleden zijn er wel eens dingen niet goed gegaan, maar nu doen we dat anders. We moeten naar de toekomst kijken." Als bewoners dan zeiden dat ze dit in het verleden ook vele malen hadden gehoord, maar dat het daarna gewoon opnieuw niet goed was gegaan, bleven de gemeentefunctionarissen herhalen dat het dit keer wel goed zou gaan, en dat de bewoners "vertrouwen moeten hebben". De bewoners voelden zich op die manier niet gehoord.

Woordbreuk gemeente Arnhem
Na elk retorisch middel dat de gemeentefunctionarissen inzetten om het onderwerp "ontbrekend vertrouwen" terzijde te kunnen schuiven, werd de sfeer in de zaal werd nog ontevredener en wantrouwiger. Uiteindelijk verwees de ambtenaar die het ambtelijke advies had gepresenteerd, naar Bob Roelofs als

wethouder die op de bijeenkomst aanwezig was. Roelofs vertelde dat hij eerlijk wilde zijn en dat er nu eenmaal een keer "knopen moeten worden doorgehakt". Hij **onthulde dat de beslissing over het plan eigenlijk al genomen was**. Hij presenteerde dat als een moedige stellingname van zijn kant. Maar voor de bewoners die naar een bijeenkomst waren gekomen waar zij verwachtten te "participeren" in de gedachtenvorming, en die een uur geleden, aan het begin van die bijeenkomst, **nog hadden gehoord dat er op dit moment alleen een "ambtelijk advies" lag**, vormde Roelofs' onthulling natuurlijk een bevestiging van hun talloze eerdere slechte ervaringen met de gemeente. Namelijk dat de gemeente haar plannen gewoon doordrukt, zonder echte burgerparticipatie, en alleen lippendienst bewijst aan "goed overleg met burgers" of aan "burgerparticipatie". Roelofs veegde de opmerkingen van omwonenden over het ontbreken van participatie van tafel door te zeggen dat "er al een lang proces aan het plan vooraf is gegaan. We zijn er al sinds 2011 mee bezig." Hij negeerde opmerkingen van bewoners over de slechte kwaliteit van juist dat proces, het langdurig niet-communiceren van de gemeente tijdens die periode en het niet nakomen van de gemeente van afspraken die in 2014 met de bewoners waren gemaakt en ook op schrift waren gesteld. Namelijk afspraken over het geleidelijk vervangen van bomen die aan het einde van hun levenscyclus zijn.

Façade

In plaats daarvan sprak Roelofs van een "unieke kans" omdat er juist op dit moment gemeentelijk budget beschikbaar is om een goed plan uit te voeren. Hij negeerde vervolgens de riposte van enkele bewoners dat het juist nu aanwezig zijn van gemeentelijke budget "geen toeval" is, en dat als de gemeente jarenlang niets heeft gedaan (dus bomen niet heeft vervangen - behalve één boom in dat proefvak), het geen wonder is dat er nu budget is "opgespaard". Het vertrouwen bij een groot deel van de aanwezigen in de zaal, inclusief mij, was nu helemaal weg. Ik roerde mijn stem één keer en stelde aan Roelofs de vraag hoe de gemeente, na alle eerdere slechte ervaringen van bewoners met niet-nagekomen toezeggingen en non-communicatie, bewoners ervan zou kunnen overtuigen dat het deze keer wèl goed zou gaan. Roelofs ging niet in op die vraag van mij. Enkele bewoners liepen walgend weg uit de zaal. Dit hadden ze al zo vaak meegemaakt: een gemeente die beweert "open te staan voor overleg en participatie", maar die achter die dunne façade van lippendienst een onaanspreekbare houding aanneemt en een eigen, bestuurlijke monoloog blijft herhalen.

Burgerparticipatie onmogelijk gemaakt

Bewoners zien zich dan geconfronteerd met een ondoordringbare bestuurlijke bubbel, waarbinnen zich een andere wereld bevindt waarin het bestuur, achter een glazen wand, vasthoudt aan een bepaald positief zelfbeeld over het eigen handelen, de eigen redelijkheid en de eigen attitude. Bewoners zien dan een bestuur dat zoekt naar handvatten om bewoners te kunnen framen en wegzetten als "onredelijk" en "moeilijk aanspreekbaar", als excuus voor het doordrukken van een bestuurlijk en ambtelijk geconcipieerd plan. Dit staat los van de vraag naar de "objectieve" kwaliteit van zo'n plan. Het plan is hoe dan ook in bestuurlijk isolement tot stand gekomen.

Bevindingen in informele gesprekken na afloop

Na afloop van het officiële programma bleven er nog enkele mensen napraten. Ik kreeg de gelegenheid even kort met Roelofs te praten en probeerde hem het verschil uit te leggen tussen het als bestuurder "een knoop doorhakken" aan het eind van een serieus participatieproces, en "een knoop doorhakken" zonder dat er serieuze, oprechte, vertrouwenwekkende participatie heeft plaatsgevonden.

Ik kwam er bij hem niet doorheen. Hij bleef verwijzen naar "het proces dat al sinds 2011 heeft plaatsgevonden", zonder te willen ingaan op de vraag wat er dan in dat "proces" eigenlijk is gebeurd. Alsof

het aantal jaren dat het proces geduurd heeft, iets zou zeggen over de mate waarin bewoners hebben kunnen participeren. Dat is niet zo. Ik vroeg Roelofs waarom de gemeente deze bijeenkomst dan niet vanaf het begin een **“informatiebijeenkomst”** had genoemd, waarin een reeds door het bestuur en ambtenaren genomen besluit aan bewoners zou worden toegelicht, met gelegenheid voor vragen maar niet voor dialoog. Nu was ons een mogelijkheid voor "burgerparticipatie" en "dialoog" voorgespiegeld, die grotendeels een wassen neus bleek te zijn. Dat is geen handig verwachtingenmanagement.

Autoritaire bestuursstijl versus burgerparticipatie
Het echte probleem is niet dat bewoners moeilijk aanspreekbaar zouden zijn, maar dat ze door gemeentefunctionarissen als moeilijk aanspreekbaar worden opgevat en geframed als ze niet gehoorzaam ja en amen zeggen tegen de wensen van gemeentefunctionarissen. Wat wij hier zien is autoritarisme in opkomst, maar dat wordt deels verhuld met retoriek over "burgerparticipatie". Steeds meer burgers prikken daardoorheen en constateren dat het gepraat over burgerparticipatie, en de opname daarvan in een nieuwe wet (de Omgevingswet) op de huidige manier een wassen neus is.

Burgerparticipatie als toneelstuk
Zolang bestuurders en ambtenaren een glazen wand om zich heen optrekken, zullen formele wetten die dialoog en burgerparticipatie voorschrijven, alleen leiden tot het opvoeren van een toneelstuk van burgerparticipatie. Dit toneelstuk kan steeds verder worden verfijnd, en er kan in een rijk land zoals Nederland steeds meer budget voor dat theatergebeuren worden vrijgemaakt. Maar uiteindelijk verandert dat niets aan het feit dat het een toneelstuk is zolang het bewustzijn bij bestuurders en ambtenaren ontbreekt over de manier waarop zij zelf een werkelijke dialoog en werkelijke participatie onmogelijk maken. Burgers die in die situatie erop wijzen dat er sprake is van een toneelstuk, maar niet van echte participatie, zullen dan worden weggezet als lastig en moeilijk aanspreekbaar - niet alleen door bestuurders en ambtenaren, maar ook door andere burgers die snelle, technische oplossingen willen en geen binding meer ervaren met een cultuur van democratische participatie.

Dit is hoe democratie in Nederland ten onder gaat, *"not with a bang, but with a whimper".* De mogelijkheid van echte burgerparticipatie wordt door het bestuur onbewust of halfbewust gesaboteerd, en vervolgens wordt het mislukken ervan aangegrepen om te impliceren dat burgerparticipatie niet realistisch is en er dus een autoritaire benadering ("knopen doorhakken") moet worden gevolgd om goede resultaten te behalen.

Je kunt een keer in de vier jaar stemmen
Tijdens het officiële gedeelte, maar vooral tijdens het informele napraten, verwees Roelofs naar het feit dat we in Nederland een "representatieve democratie" hebben met gekozen volksvertegenwoordigers, waarvoor burgers eens in de vier jaar hun stem kunnen uitbrengen. Die gekozen bestuurders moeten vervolgens "knopen doorhakken". Het was voor mij een verrassing dat hij, nota bene als wethouder met "burgerparticipatie" in zijn takenportefeuille, onder druk van de gisterenavond geuite kritiek zijn toevlucht nam tot een dergelijke, minimalistische opvatting over wat democratie is, en tot een autoritaire benadering van de zaak ("knopen doorhakken").

Vertrouwensbreuk ook in Arnhem
De hele aanleiding voor het opstellen van de Omgevingswet is nu juist dat steeds meer mensen binnen en buiten het bestuur beseffen dat eenmaal per vier jaar een hokje aanvinken op een stembiljet, niet voldoende is om te kunnen spreken van "democratie". Via formele stemprocedures krijgt het bestuur niet

voldoende feedback om bij de les te worden gehouden ter preventie van willekeur en machtsmisbruik. Het bestuur (nationaal en lokaal) heeft wel degelijk gezien dat er een vertrouwensbreuk aan het ontstaan is tussen bestuur en bevolking, die de legitimiteit van het bestuur begint aan te tasten. Het bestuur probeert die vertrouwenskloof te dichten met nieuwe bepalingen over verplichte burgerparticipatie voorafgaand aan bestuurlijke besluitvorming. Wat bestuurders en ambtenaren echter niet lijken te beseffen, is dat zulke nieuwe bepalingen alleen het beoogde effect zullen hebben als bestuurders en ambtenaren zich psychisch bewust worden van wat participatie en dialoog werkelijk inhouden en van hen vergen.

Over dit laatste valt nog veel meer te zeggen, maar het is waarschijnlijk vruchtbaarder om dat in een meer besloten setting te doen.

Michiel Jonker

GEMEENTE Arnhem

Aan de leden van de raad

Datum : 28 maart 2023
Zaaknummer : 95987 en 102902
Contactpersoon : Jeanette Krol
Telefoonnummer : 026 3774312

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Prins Hendriksraat en het Spijkerkwartier

Geachte voorzitter en leden,

Het raadslid G.A.A. Luurssen van de fractie Forum voor Democratie heeft ons op 31 januari en 7 februari 2023, schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over de Prins Hendriksraat en het Spijkerkwartier. Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

Vragen gesteld op 31 januari jl.

I. *Welke objectieve, feitelijke onderbouwing kan het college geven voor de verwachting van de wethouder dat er sprake zou zijn van een extra aansprakelijkheidsrisico in geval van parkeervakken van (iets) minder dan 2.50 meter breed?*

Dat risico ontstaat als de gemeente afwijkt van de CROW normen (waaronder ASVV: Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeersvoorzieningen). Wij zien geen argumenten om van deze normen af te wijken. Aangezien we, net als andere gemeenten, uitgaan van de CROW normen is niet te verwachten dat zich een extra aansprakelijkheidsrisico zal voordoen.

II. *Kan het college aangeven hoe vaak de gemeente Arnhem aansprakelijk is gesteld (sinds 2017, gespecificeerd per kalenderjaar) voor schade aan geparkeerde auto's:*
   a. *in het algemeen in Arnhem,*
   b. *specifiek in de Pr Hendrikstraat zuid?*
   c. *In welke van die aansprakelijkheidszaken speelde de breedte van een parkeervak een rol?*
      i. *Hoeveel van die aansprakelijkheidszaken zijn ontvankelijk verklaard?*
      ii. *Hoeveel van die aansprakelijkheidszaken heeft de gemeente verloren c.q. gewonnen?*

a) Er zijn geen casussen bekend waarbij de gemeente aansprakelijk is gesteld vanwege de breedte van parkeervakken. De parkeergarages en parkeervelden voldoen ook aan de CROW/NEN maatvoering.
b) De gemeente is niet aansprakelijk gesteld voor parkeerschades in de Pr. Hendrikstraat.
c) Niet van toepassing.

Vragen gesteld op 7 februari jl.

I. *Is de wethouder het eens dat met het voorgenomen beleid in het centrumgebied minder parkeermogelijkheden zullen ontstaan?*

De genoemde aantallen te vervallen parkeerplekken voor de Parkstraat zijn niet juist. Het ontwerp laat een terugloop zien van 118 parkeerplaatsen naar 115 parkeerplaatsen.
Er is nu nog niets te zeggen over wat de consequenties zijn van “voorgenomen beleid”. Het komend halfjaar wordt er nieuw parkeerbeleid gemaakt. Dit in samenhang met het Duurzaam Mobiliteitsplan. Voor het hierbij te volgen proces ligt een Startnotitie Participatie voor bij de raad.

II. *Is de wethouder op de hoogte en eens dat een natuurlijke reactie van mensen is om elders te parkeren in de stad zoals bijvoorbeeld het Spijkerkwartier?*

Over het algemeen zien we dat mensen proberen om zo dicht mogelijk bij de bestemming te parkeren. We zien vaak extra parkeerdruk net buiten het betaald en/of gereguleerd parkeren-gebied. Dat heeft ook te maken met (de hoogte van) parkeerkosten. In het Spijkerkwartier is sprake van vergunning-parkeren en betaald parkeren. Het effect dat bezoekers van het centrum voor parkeren uitwijken naar het Spijkerkwartier is daarom niet waarschijnlijk.

III. *Is de wethouder het eens dat met in achtneming van punt 2 – en het feit dat er niet minder mensen zullen gaan wonen in het Spijkerkwartier – een vermindering van parkeerplaatsen druk legt op de beschikbaarheid van parkeerplekken en daarmee het parkeerbelang van bewoners?*

We weten niet of het aantal bewoners in het Spijkerkwartier toe zal nemen. De algemene tendens is dat er steeds minder mensen per woning zijn, een afname zou dus ook kunnen. Daarnaast gaat het om het aantal bewoners dat in het bezit is van een auto. We vinden het acceptabel dat het aantal parkeerplaatsen beperkt vermindert (zie ook punt IV)

IV. *Kan, met dien verstande, de wethouder toezeggen en/of de raad informeren over hoe de verloren parkeerplekken opgevangen gaan worden in het Spijkerkwartier?*

Er is niet de intentie om verloren parkeerplaatsen te compenseren. Met het door de raad vastgesteld parkeerplan voor het Spijkerkwartier (2017) is aangegeven dat beoogd wordt het aantal parkeervergunningen en parkeerplaatsen op straat in een periode van 5 tot 10 jaar terug te dringen. Met als doel om de kwaliteit te verbeteren door ruimte te scheppen voor groen, voetgangers, fietsers en spelende kinderen.
Zoals aangegeven bij het antwoord op punt I is nieuw parkeerbeleid voor de stad in voorbereiding.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,	de burgemeester,
J.H. de Baas	A. Marcouch

Aan: Gemeenteraad van Arnhem
Van: Michiel Jonker
Datum: 7 december 2023
Onderwerp: **Inbreng bespreking agenderingsverzoek Parkstraat en Prinshendrikstraat Zuid**

> *"Onverschilligheid is de meest essentiële eigenschap om succes te kunnen hebben in de politiek."*
>
> François Mitterrand
> (president van Frankrijk)

Geachte gemeenteraadsleden en geacht College van B&W,

Voor uw 'Politieke Avond' op 13 december aanstaande heeft uw raad op initiatief van de fractie van de partij Forum voor Democratie (FvD) een bespreking geagendeerd van de gang van zaken in 2022/2023 bij de voorbereiding van ruimtelijke maatregelen in de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid. Doel van het agenderingsvoorstel is een evaluatie van wat er gebeurd is, en 'indien nodig' een besluit tot maatregelen om bepaalde zaken te corrigeren. Graag wil ik daarvoor schriftelijke inbreng leveren.

Inhoudsopgave

1 Samenvatting van het gemeentelijke schijnparticipatiebeleid

2 Wat ging er mis bij de participatie in de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid?

3 De oorzaak van het probleem: houding en bewustzijn van gemeentefunctionarissen

4 Een nieuwe processtructuur (zoals het "burgerberaad") biedt geen oplossing

5 Concrete maatregelen voor herstel

* * *

1 Samenvatting van het gemeentelijke schijnparticipatiebeleid

Autoritair. Als het bestuur van de gemeente Arnhem er openlijk voor zou uitkomen dat het kiest voor een autoritaire, regenteske, ondemocratische manier van besturen, dan zou de wijze van besluitvorming over de maatregelen in de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid geen enkel probleem zijn geweest, en zou de bespreking ervan op deze "Politieke Avond" niet nodig zijn.

In dat geval zou het gemeentebestuur top-down een aantal beslissingen hebben genomen over de toekomstige ruimtelijke inrichting van de straten. Eventuele bezwaren van de bewoners zouden conform het gemeentelijke beleid zijn genegeerd. Een ambtelijke projectleider zou opdracht hebben verleend aan de aannemers, die de genomen besluiten omzetten in fysieke feiten in de betreffende straten. Daarmee zou de klus geklaard zijn. En daarmee zou de kous af zijn geweest.

Het probleem is ontstaan doordat het Arnhemse gemeentebestuur, gesteund door het overgrote deel van uw gemeenteraad, enerzijds probeert de schijn te wekken dat serieuze, betekenisvolle burgerparticipatie door u wordt gewenst, terwijl datzelfde gemeentebestuur anderzijds op alle belangrijke punten zelf wil blijven bepalen wat de uitkomst is van zo'n participatieproces.

Dat kan niet allebei tegelijk. Je kunt aan burgers geen serieuze invloed geven op besluitvorming als je die invloed tegelijkertijd niet uit handen wilt geven. Om politieke redenen en omdat er nationaal (met de Omgevingswet) een verplichting tot het organiseren van participatie is geschapen, doet de gemeente Arnhem nu alsof zij participatie organiseert, en heeft dit ook op papier gezet als "beleid", terwijl het gemeentebestuur en een meerderheid van uw raad dat eigenlijk niet echt lijken te willen. Alleen wilt u zich er niet bewust van zijn dat u dat eigenlijk niet wilt. U wilt graag van u zelf geloven dat u oprecht streeft naar serieuze burgerparticipatie.

De gemeente Arnhem probeert deze ***spagaat tussen schijn en werkelijkheid*** op te lossen met behulp van verschillende instrumenten waarmee ***schijnparticipatie*** wordt gerealiseerd:

- Het gemeentebestuur heeft ***"participatiebeleid"*** op papier gezet - dus mooie woorden, die door uw raad zijn goedgekeurd en bekrachtigd.
- Het gemeentebestuur heeft in dat beleid de nadruk gelegd op het creëren van ingewikkelde ***processtructuren***. Door de processtappen van deze structuren formeel en ritueel te volgen, probeert het gemeentebestuur een illusie te scheppen (en daar ook in te geloven) dat er "participatie" zou hebben plaatsgevonden;
- Tegelijk wordt deze processtructuur zo ingericht, dat de bewoners geen werkelijke invloed krijgen op de uitkomst van het proces, maar ***"gecoacht", gemanipuleerd en getrechterd*** worden om in te stemmen met een door het gemeentebestuur gewenste uitkomst.
- Om dit te maskeren, krijgen bewoners wel de mogelijkheid om keuzes te maken met betrekking tot kleine details, als een soort ***strooigoed*** waarmee het gemeentebestuur hun de illusie verschaft dat ze echte invloed hebben op de uitkomst.
- De nieuwste processtructuur (het zogeheten "burgerberaad" waarmee uw raad recent heeft ingestemd - zie verderop in paragraaf 4) is zo ingericht dat kritische burgers kunnen worden ***buitengesloten*** **en gemarginaliseerd**.
- Als het proces desondanks niet naar de wens van het gemeentebestuur verloopt, wordt de ***processtructuur op bepaalde momenten in de praktijk genegeerd*** (er wordt op ambtelijk of soms wethouderlijk niveau van afgeweken), en vervolgens wordt er ontkend en/of genegeerd dat ervan is afgeweken.
- Binnen stadswijken worden er met behulp van gemeentelijke subsidies ***cliëntelistische netwerken*** opgezet (ik heb die eerder "wijkelitegroepjes" genoemd). De sleutelpersonen in deze netwerken zijn wijkbewoners die drie ***belangenverstrengelde rollen*** vervullen:
  -- Ze worden geacht ***"de stem van de wijk"*** te vertegenwoordigen en het gemeente-bestuur op die manier informeel te kunnen adviseren hoe weerstand tegen de wensen van het gemeentebestuur binnen de wijk kan worden weggenomen;
  -- Ze hebben grote invloed op de ***verdeling van het gemeentelijke subsidiegeld***, dat dan ook met name naar hun eigen projecten en activiteiten stroomt;
  -- Ze bepalen de ***agenda en de toonzetting van onderlinge overleggen*** van bewoners, waardoor ze de opinie van bewoners kunnen masseren. Ook bepalen ze de teneur en de tegen het politieke aanleunende inhoud van ***wijkkrantjes*** die bewoners gratis in de brievenbus of de mailbox krijgen. Die bevatten steeds meer "nudging".

2 Wat ging er mis bij de participatie in de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid?

Feedback achteraf genegeerd

Wat er mis ging bij de door de gemeente Arnhem in naam nagestreefde "participatie" over de maatregelen in de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid, heb ik beschreven in twee notities:

- *Schijnparticipatie in Arnhem* (27 februari 2023, gericht aan de werkgroep Burgerparticipatie van uw raad). Hierin deed ik verslag van drie mislukte participatieprocessen, waaronder die van de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid;

- *Burgerparticipatie of cliëntelisme?* (25 maart 2023, gericht aan uw raad). Hierin gaf ik, conform de gemeentelijke procedure, mijn zienswijze op de door het gemeentebestuur opgestelde Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en parkeerbeleid.

Ik was door bewoners van beide straten uitgenodigd om als relatieve buitenstaander het laatste deel van het participatieproces te observeren, omdat er in het eerste deel al het één en ander was misgegaan. In deze documenten heb ik een aantal observaties beschreven.

Beide documenten zijn opgenomen in het gemeentelijke bestuursinformatiesysteem, maar vanwege het feit dat dat systeem niet altijd even laagdrempelig is, voeg ik ze voorzorgshalve opnieuw hierbij, zodat u niet hoeft te zoeken.

Elk van beide documenten bevat een serieuze, met feiten onderbouwde analyse van hoe de gemeente Arnhem in werkelijkheid met participatie omgaat, en ook adviezen ter verbetering. Van uw gemeenteraad als geheel en van het gemeentebestuur kreeg ik ***geen enkele reactie***, en naar ik heb begrepen, zijn die analyses van mij ***in uw raad ook niet besproken***. Wat denkt u dat een dergelijke ***onverschilligheid*** van uw kant doet met mijn indruk over de vraag of het überhaupt zinvol is om als burger te participeren?

Uw raad en het gemeentebestuur hebben op dit punt elke geloofwaardigheid verloren.

Wel kreeg ik van één politieke partij, namelijk FvD, een korte reactie, en nadien het bericht dat FvD de gang van zaken rond de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid alsnog had geagendeerd voor bespreking in uw raad. Uit respect voor deze handelwijze van FvD, die kennelijk als enige partij burgerparticipatie en substantiële democratie serieus nam, stuur ik nu mijn huidige inbreng aan uw raad toe, ten behoeve van die bespreking. Als FvD er niet was geweest, zou ik het zinloos hebben gevonden. Uw raad kijkt er toch niet naar. U gaat geen dialoog aan met mij als burger, ondanks alle moeite die ik heb gedaan, en ondanks de kwaliteit van mijn bijdragen.

Voor de duidelijkheid het volgende. Op nationaal niveau verschil ik met FvD sterk van mening over bepaalde onderwerpen, bijvoorbeeld onze omgang met het milieu en de omgang van Nederland met ons verleden als kolonisator. Maar hier op lokaal niveau in Arnhem, waar het gaat om burger-participatie in deze concrete casussen, heb ik als burger alleen bij FvD een betrokken en actieve houding gezien. Al die andere partijen die zich "democratisch", "rechtsstatelijk" en "sociaal" noemen, en die vaak forse kritiek op FvD hebben, lieten het toen puntje bij paaltje kwam, afweten.

Participatie tijdens de rit gesaboteerd

Kort samengevat ging er het volgende mis tijdens de participatietrajecten met betrekking tot de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid:

Inhoudelijke belangen. In beide straten ging het om een afweging tussen de volgende belangen:

- vernieuwing riolering, incl. grondwerkzaamheden (door ieder erkend als noodzakelijk);
- herinrichting van de straat (wens van het gemeentebestuur);
- behoud van het aanzien en de sfeer van de straat (wens van bewoners);
- behoud en/of herplant van bomen (wens van bewoners);
- behoud van zoveel mogelijk parkeerplaatsen (wens van bewoners);
- vermindering van parkeerplaatsen (aanvankelijk onder de radar gehouden wens van het gemeentebetuur, later door bewoners ontdekt en onthuld).

Parkstraat. Aan het einde van een participatiebijeenkomst gaf de gemeentelijke participatie-wethouder (Bob Roelofs) aan dat de gemeente eigenlijk al voorafgaand aan die bijeenkomst een besluit had genomen. De wethouder verdedigde deze gang van zaken als een vorm van "eerlijkheid" van de gemeente. Hiermee verloren hij en het gemeentebestuur dat hij vertegen-woordigde, elke geloofwaardigheid bij de bewoners. Voorafgaand had de gemeente zich over deze vorm van misleidende communicatie laten adviseren door het met het gemeentebestuur vernetwerkte, cliëntelistische wijkelitegroepje "de Spijkerbrigade". De leiding van dat groepje had kennelijk geadviseerd dat de gemeente minder weerstand bij de bewoners zou wekken als de gemeente de bewoners tijdens de bijeenkomst in de waan zou laten dat ze konden participeren.

Prinshendrikstraat Zuid. Na een participatieproces dat door bewoners niet als "vrij", maar als door de gemeente gemanipuleerd werd ervaren, stemde de gemeente in met nieuwe bijeenkomsten. In november 2022 kwamen bewoners met een door hen zeer breed gedragen, optimaal voorstel voor de inrichting van de straat. De participatie-wethouder (Roelofs) veegde dit voorstel van tafel omdat het volgens de regels niet zou kunnen, hetgeen niet waar bleek te zijn (het ging niet om regels maar om een CROW-advies dat soms ook door de gemeente zelf niet werd gevolgd).

In een volgende bijeenkomst (17 januari 2023) die alleen over nadere uitwerking van het door de gemeente afgekondigde plan zou gaan, werden bewoners in aanwezigheid van gemeenteraads-leden overvallen met een op het allerlaatste moment door één bewoner en een lid van een wijkelitegroepje (die een bekend voorstander is van vermindering parkeerplaatssen) in elkaar gezet voorstel, dat leidde tot een sterke vermindering van parkeerplaatsen èn een sterke vermindering van bomen. Er was voor bewoners (aanwezig of afwezig) geen gelegenheid daarover te participeren. Na afloop van de bijeenkomst drukte de wethouder "participatie" dit door en beweerde dat dit "de wens van de bewoners" zou zijn geweest. Vervolgens bracht een gemeente-ambtenaar zonder enig overleg met bewoners nog een verandering aan in het plan, als gevolg waarvan de stoep aan één kant van de straat (de kant met huurwoningen, niet koopwoningen) zodanig werd versmald dat dit tot ernstige gebruikshinder zou leiden.

Bewoners trokken hierover aan de bel bij de gemeente, maar kregen nul op rekest, waarbij de gemeente (wethouder en ambtenaren) zonder enige grond bleef beweren dat het eenzijdig afgekondigde en vervolgens nogmaals door de gemeente gewijzigde plan "conform de wens van de bewoners" zou zijn. Na uitvoering van het plan bleek het de straat een zielloos aanzien te geven. Onnodig brede parkeerplaatsen, minder parkeerplaatsen, minder bomen, strakke, kale lijnen.

3 De oorzaak van het probleem: houding en bewustzijn van gemeentefunctionarissen

Het probleem is tweeledig: (1) de gemeente weigert bewoners serieus te laten participeren en luistert niet werkelijk naar hun inbreng; (2) dit leidt tot kwalitatief nodeloos slechte resultaten.

De gemeente zoekt de oplossing voor dit probleem in:

a) mooie woorden (beleidsvoornemens, procesbeschrijvingen); en
b) ingewikkelde processtructuren (zie bijv. mijn eerder genoemde zienswijze over de Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en parkeerbeleid; maar ook het door de gemeente medio 2023 opgestarte "burgerberaad", waarover straks meer).

Hiermee is de oorzaak van het probleem echter niet weggenomen, waardoor deze maatregelen ook niet tot goede oplossingen van bewoners zullen leiden.

De werkelijke oorzaak van het probleem zit in bewustzijn, houding en communicatie van de volgende gemeentelijke functionarissen: wethouders, ambtenaren, gemeenteraadsleden.

Bewustzijn. Zodra ze in hun rol als gemeentefunctionaris stappen, lijken veel wethouders, ambtenaren en gemeenteraadsleden hun inlevingsvermogen in de leefwereld van bewoners (niet zijnde henzelf) te verliezen. Ze lijken dan alleen nog naar bewoners te kunnen kijken door een soort vernauwde, politiek-ambtelijke bril, waardoor ze heel veel relevante aspecten van zaken niet meer kunnen zien. Dit was in de Prinshendrikstraat Zuid goed merkbaar in de manier waarop gemeente-ambtenaren en de "participatie-"wethouder reageerden op inbreng van bewoners. De essentie van wat bewoners naar voren brachten, was dat ze hielden van hun straat en die liefde wilden zien terugkomen in de herinrichting ervan, naast enkele praktische randvoorwaarden (voldoende parkeerplaatsen).

Ik zag de gemeentefunctionarissen helemaal geen contact maken met deze wens. De gemeente-functionarissen dachten schematisch, in termen van cijfers: aantallen parkeerplaatsen, aantallen bomen, afmetingen van parkeerplaatsen, afmetingen van stoepen. Alsof het ging om niet meer dan een soort legpuzzel van Jumbo of Ravensburger. Op die manier maakten de gemeente-functionarissen mentaal ***geen contact*** met datgene wat voor de bewoners van waarde was.

Wat de gemeentefunctionarissen dan nog wel merkten en registreerden, was ***politieke druk***, wanneer die tot uiting kwam in de vorm van verontwaardiging of woede van de bewoners die zich niet door ambtenaren liet wegmasseren. Het kwam erop neer dat de gemeentefunctionarissen de positieve emoties van bewoners (waarde hechten aan zaken) hooguit formeel waarnamen en dan met woorden probeerden te bezweren ("Ja, ik begrijp en respecteer dat u daar waarde aan hecht" - als onderdeel van het retorisch masseren dat ten aanzien van de bewoners werd gepleegd).

Maar de negatieve emoties van bewoners kwamen wel door de "bewustzijnsfilters" van de gemeentefunctionarissen heen en werden dus in hogere mate waargenomen - met als gevolg dat de gemeentefunctionarissen de indruk hadden dat er "veel negativiteit" was onder de bewoners. Dat dit vooral te maken had met hun eigen beperkte waarneming en dus vooringenomenheid, daar leken ze zich niet van bewust te zijn.

Houding. In reactie op hun eigen selectieve, eenzijdige waarneming namen de gemeente-functionarissen vaak een houding aan waarin ze die negatieve emoties van bewoners probeerden te ***beheersen en te managen***. Dus eigenlijk te neutraliseren. Daarbij zochten ze hun toevlucht tot manipulatieve technieken waarvan ze zichzelf niet bewust waren.

Bijvoorbeeld door met (soms subtiele) suggesties een sfeer te creëren waarin bepaalde kritiek als ongepast werd ervaren en degenen die hem uitten, als lastig en minder "constructief". Als die bewoners dan boos werden omdat ze zo in een hoek werden gezet, dan werd dat opgevat en aangegrepen als een bevestiging dat de suggestie over hun lastigheid klopte. Ook heb ik in allerlei door de gemeente geregisseerde processen gezien dat er aan eenzijdige, onvolledige verslaglegging werd gedaan, waarbij dan achteraf werd gedaan alsof (en m.b.v. wensdenken ook geloofd dat) het een goede weergave was van wat er op een participatiebijeenkomst was uitgewisseld.

Omdat er in de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid relatief veel bewuste, ontwikkelde en mondige bewoners zijn die zich minder makkelijk door manipulatieve, retorische dynamieken in de luren laten leggen, lukte het de gemeentefunctionarissen in deze gevallen niet om het waarnemingsvermogen en de verontwaardiging van bewoners weg te masseren.

En toen kwam de aap uit de mouw: de basishouding van het gemeentebestuur is dat als het niet goedschiks lukt, dan maar kwaadschiks. Dan wordt er door het bestuur gewoon een autoritaire beslissing genomen waarmee er over de bewoners heen wordt gewalst.

"Participatie-"wethouder Bob Roelofs noemt dat: "Het nemen van bestuurlijke verantwoordelijkheid", maar het is juist het omgekeerde. Het bestuur neemt dan géén verantwoordelijkheid meer voor het mogelijk maken van echte burgerparticipatie, maar oefent simpelweg macht uit.

Communicatie. Zowel tijdens de pogingen om participatie te regisseren en te manipuleren (waardoor die participatie verandert in schijnparticipatie) als wanneer het gemeenbestuur autoritair beslissingen neemt en uitvoert, communiceren gemeentefunctionarissen (in dit geval: wethouders en ambtenaren) vaak niet recht door zee.

Zowel in de casus Parkstraat als in de casus Prinshendrikstraat Zuid hebben we dat kunnen zien. De bewering achteraf van wethouder Roelofs en zijn ambtenaren dat de door de gemeente doorgedrukte "oplossing" is wat de bewoners zelf wilden, is kenmerkend daarvoor. In feite is er dan sprake van een monoloog van de kant van de gemeente ("Zo is het, zo moet het worden gezien!") waarmee over zowel de beleving van bewoners als over de waarheid wordt heengewalst.

Conclusie. Tegen een dergelijk gebrek aan bewustzijn, houding en gedrag van gemeentelijke functionarissen kan geen enkel beleidsvoornemen en geen enkele processtructuur bewoners bescherming bieden. Elke beleidstekst en elk protocol zal door onbewuste gemeentefunctionarissen gebruikt worden om hun eigen wensen door te drukken en quasi te rechtvaardigen.

De enige manier om dat te verbeteren, is een langdurig traject van bewustzijnsontwikkeling en daarmee cultuurverandering in de gemeentelijke organisatie. Dat is een zaak van lange adem - veel langer dan de vier jaar tussen twee verkiezingen. Alleen een burgemeester die langer aanblijft en wèl beschikt over het vereiste bewustzijn, zou zo'n traject wellicht kansrijk kunnen leiden.

4 Een nieuwe processtructuur (zoals het "burgerberaad") biedt geen oplossing

Ik begrijp dat het voor uw raad niet prettig zal zijn om te horen, maar toch moet het worden gezegd. Een voorbeeld van een processtructuur die in de huidige Arnhemse situatie niet goed, maar juist slecht is voor participatie, is de invoering van het "burgerberaad", waarmee u als gemeenteraad dit najaar heeft ingestemd.

Het idee voor een "burgerberaad" is mede afkomstig van de Belgische historicus David van Reybrouck (bekend van het boek "Kongo") en komt deels voort uit de terechte constatering dat de "representatieve democratie" met parlementen, politieke partijen en volksvertegenwoordigers vaak niet functioneert als een echte democratie, maar veel mensen buitensluit uit het werkelijke besluitvormingsproces.

Momenteel is het "burgerberaad" als besluitvormingsmodel hevig in de mode onder Nederlandse bestuurders,[1] maar deels om verkeerde redenen, namelijk bestuurlijk opportunisme.

Bestuurders hebben gezien (of althans "geroken") dat de structuur van een burgerberaad ook gebruikt kan worden om lastige critici van bestuurlijk handelen buiten te sluiten en te marginaliseren. Een burgerberaad kan namelijk ook misbruikt worden als instrument voor schijnparticipatie, dat wil zeggen als een manier om onwelgevallige èchte participatie minder legitiem te laten lijken en op die manier te kunnen negeren en terzijde schuiven.

Het persbericht waardoor ik geattendeerd werd op de Arnhemse plannen voor een burgerberaad, was van 6 juli 2023:

> # Eerste Arnhemse burgerberaad gaat over afval
>
> In Arnhem wordt in 2024 een eerste burgerberaad georganiseerd. Het burgerberaad zal gaan over afval. Dit voorstel heeft het college aan de gemeenteraad gedaan. Een burgerberaad is een manier om een breed maatschappelijk advies te krijgen over een onderwerp waarvoor nieuwe oplossingen gezocht worden.
>
> Bob Roelofs (burgerparticipatie): ‘In onze democratie mogen Arnhemmers elke vier jaar stemmen voor de gemeenteraad. Dat is een groot goed. Maar we kunnen Arnhemmers ook op andere manieren laten meepraten over belangrijke onderwerpen. Een burgerberaad is een manier van democratisch meedoen die ik zie als mooie aanvulling op het stemmen.’
>
> Onderwerpen die geschikt zijn voor burgerberaden zijn onderwerpen die breed leven in de stad, waar grote keuzes over moeten worden gemaakt, en waar Arnhemmers nieuwe oplossingen voor aan kunnen dragen. Roelofs: ‘We willen de goede ideeën van Arnhemmers waar mogelijk gebruiken, daar is een burgerberaad een goed middel voor. We nemen onze bewoners op deze manier heel serieus. Wij leggen niet een oplossing voor, we vragen echt advies’.

1 https://www.bureauburgerberaad.nl/

Loting

Volgens het voorstel van het college zal het burgerberaad onder enkele voorwaarden worden georganiseerd. Deze voorwaarden zorgen ervoor dat het advies vanuit het burgerberaad zo representatief mogelijk is voor de gehele Arnhemse samenleving. Het burgerberaad zal bestaan uit ongeveer 150 deelnemers. Deze worden geselecteerd door middel van een dubbele loting. Een loting levert de meest willekeurige en daarmee meest representatieve samenstelling op.

Dat wil zeggen dat het burgerberaad een mix is van verschillende, nog te bepalen demografische kenmerken zoals leeftijd en woonwijk. Daarnaast wordt ook geselecteerd op verschillende perspectieven en denkbeelden over het onderwerp, zodat deze ook zo goed mogelijk zijn vertegenwoordigd en het gesprek niet eenzijdig wordt gevoerd. Roelofs: 'Iedere Arnhemmer maakt evenveel kans om geselecteerd te worden voor het beraad. Zo wordt elke soort stem in Arnhem in het beraad ook echt gehoord.'

Het beraad zal vier keer bijeenkomen. Over de bijeenkomsten wordt uitgebreid verslag gedaan. De bijeenkomsten zijn besloten, om iedere deelnemer een veilige situatie te bieden waarin vrijuit, zonder druk van buitenaf, gepraat kan worden. Per sessie mogen twee raadsleden het beraad waarnemen. Zij nemen geen deel aan de gesprekken zelf.

Advies over afval

Afval is een onderwerp dat iedere Arnhemmer aangaat. Het is de ambitie van het college om de hoeveelheid afval van Arnhemmers, instellingen en bedrijven tot een minimum te beperken. Deze ambitie stelt het college dan ook voor als hoofdvraag voor het beraad. Een belangrijke achtergrond daarbij is dat Arnhem streeft naar een afvalproductie per Arnhemmer in 2025 van gemiddeld 30 kilo per inwoner. Daarbij wil Arnhem in 2050 volledig circulair zijn.

Als de raad akkoord gaat met de opzet van het burgerberaad kan de gemeente de bijeenkomsten gaan plannen en organiseren zodat deze in de eerste helft van 2024 gehouden worden. De oplossingen en maatregelen die het burgerberaad die adviseert, worden getoetst op praktische, juridische haalbaarheid en financiële aspecten. Na die toetsing zal het advies in de vorm van nieuw afvalbeleid verzonden worden naar de raad.[2]

In de huidige Arnhemse situatie zal een dergelijk burgerberaad ***niet*** bevorderlijk zijn voor burgerparticipatie, omdat de Arnhemse bestuurscultuur en de ambtelijke cultuur niet voldoende volwassen zijn om te voorkomen dat het burgerberaad zal worden misbruikt om kritische burgers buiten te sluiten en te marginaliseren. Die onvolwassenheid heb ik beschreven in mijn eerder genoemde notities "Schijnparticipatie in Arnhem" en "Burgerparticipatie of cliëntelisme?".

De bestuurscultuur is zelfs zo onvolwassen dat het bestuur van zichzelf niet doorheeft op dit punt onvoldoende bekwaam te zijn (in management-trainingsjargon: "onbewust onbekwaam") - of dit althans niet wil erkennen en niet tot uiting laat komen in het eigen plan voor een "burgerberaad".

2 https://www.arnhem.nl/actueel/Persberichten/Eerste_Arnhemse_burgerberaad_gaat_over_afval?utm_source=Laposta&utm_campaign=ArnhemMail+6+juli+2023++%28kopie%29&utm_medium=email (gedownload: 6 juli 2023)

De door het Arnhemse gemeentebestuur voorgestelde nieuwe methode is als volgt. Het ***gemeentebestuur selecteert zelf op basis van niet-transparante en per onderwerp veranderbare criteria***, gecombineerd met een "dubbele" loting, ***150 inwoners***, die ***anoniem en in beslotenheid met gemeenteambtenaren*** (en wethouders?) overleggen. Op die manier worden deze 150 inwoners in een soort "achterkamer" geloodst, waar ze gemakkelijker door of in opdracht van het gemeentebestuur kunnen worden beïnvloed en geregisseerd.

Daarvan wordt door of in ***opdracht van het gemeentebestuur zelf verslag gedaan***, zodat het bestuur er een eigen draai aan kan geven of dingen weg kan laten (zoals ik bij gemeentelijke verslaglegging van participatiebijeenkomsten al vaker heb zien gebeuren).

Per bijeenkomst van het "burgerberaad" mogen van het bestuur slechts twee gemeenteraadsleden komen luisteren (andere raadsleden worden kennelijk niet toegelaten). Op die manier wordt de ***informatiepositie van de vertegenwoordigers van de reprsentatieve democratie verder verzwakt***, en daarmee ook de informatiepositie van al die burgers die ***niet*** zijn ingeloot in de achterkamer. Maar liefst 99,9% van de Arnhemmers mogen niet eens zien wat er in die achterkamer onder regie van het gemeentebestuur gebeurt.

Ondanks dit verregaande gebrek aan representativiteit en transparantie wil het gemeentebestuur de adviezen van dat "burgerberaad" straks, blijkens het persbericht, wel gaan gebruiken als argument waarom deze adviezen "representatief" zouden zijn voor de hele bevolking, terwijl die voor 99,9% buiten spel is gezet in het proces. Het gaat hier dus om ***schijnrepresentativiteit***. Dit als verdere hindernis in aanvulling op de reeds gebruikelijke ***schijnparticipatie***, waaraan tenminste nog iedere inwoner kon deelnemen.

Volgens wethouder Roelofs wordt op deze manier "elke soort stem" in het beraad ook echt gehoord. Dat is onjuist. In werkelijkheid gaat het niet om "elke soort", maar om ***"elke soort die door het zittende gemeentebestuur wordt waargenomen, geaccepteerd en geselecteerd"***

Op grond van welke "kenmerken" en "denkbeelden" zou ik door het gemeentebestuur worden ingedeeld bij de "dubbele loting"? Hoe dan ook, als ik niet ingeloot word, dan wordt mijn soort stem zeker **niet** gehoord. Er is per besluitvormingstraject of per burgerberaadsgroep ca. 1 (één) promille kans dat mijn stem wordt gehoord. De stem van elke inwoner van Arnhem is namelijk uniek en niet reduceerbaar tot een door het bestuur samengesteld "segment Arnhemmers". Onder het mom van bevordering van participatie, wordt politiek en bestuurlijk betekenisvolle participatie op deze manier juist vernauwd en onderworpen aan meer regie van het gemeente-bestuur. Met andere woorden: onder het mom van meer participatie is dit juist een poging om de mogelijkheid van vrije, niet door het bestuur beheerste participatie nog verder te verminderen.

Symbolisch genoeg is het eerste doel waarvoor het gemeentebestuur deze ondemocratische methode wil gebruiken, een heroverweging van de uitslag van het ècht democratische referendum over de afsluiting van afvalcontainers (2021). Die uitslag beviel het gemeentebestuur niet.

Het is mij een raadsel hoe een meerderheid van uw raad er voorstander van kan zijn om uzelf op deze wijze buiten spel te (laten) zetten. Ik vind milieubescherming zeer urgent, maar kan me niet herkennen in partijen die kennelijk vinden dat onze toch al precaire democratische rechtsstaat omwille van een beleidsdoel functioneel nog verder ondermijnd moet worden.

5 Concrete maatregelen voor herstel

De omgang van de gemeente met participatie zou natuurlijk in dienst moeten staan van concrete, inhoudelijke doelen. Ik weet niet hoe het op dit moment, driekwart tot een heel jaar na de mislukte participatietrajecten, staat met de beleving en de wensen van de bewoners van de Parkstraat en de Prinshendrikstraat Zuid.

Wel weet ik dat er afgelopen zomer in de Prinshendrikstraat Zuid door bewoners een straatdiner werd georganiseerd (thema: Italië), mede in een poging om de straat na de door de gemeente aangerichte kaalslag weer "eigen" te maken.

Blijft natuurlijk het probleem van de smalle stoep waar twee mensen elkaar niet kunnen passeren en waar minder valide mensen (bijvoorbeeld met een rollator) risico's lopen of zelfs niet verder kunnen wanneer een grote SUV of andere auto zijn neus over de stoeprand drukt (de vroegere varkensruggen zijn niet teruggekeerd). Het gemeentebestuur, onder leiding van een "milieu"-partij, heeft hier een vreemde voorkeur aan de dag gelegd voor het vergroten van de ruimte per auto en het verkleinen van de ruimte per voetganger. Je zou dit de "gentrification" (veryupping) van een politieke partij kunnen noemen. Het herstel van een voldoende brede stoep aan die kant van de straat ligt voor de hand.

Ik woon daar zelf niet, maar zie verschillende mogelijkheden voor het alsnog bijplanten van een aantal bomen. Bijvoorbeeld ter plekke van het zeer ruim uitgevallen, betegelde veld waar de stoep van de Hendrikstraat (westzijde, de "brede stoep" sinds de herinrichting) overgaat in die van de Boulevard Heuvelink. Daar is ruimte voor een grote, monumentale boom, bijvoorbeeld een eik, die dan te zien zou zijn vanaf de Bouleverard Heuvelink (in beide richtingen), de Prinshendrikstraat Zuid en de tegenovergelegen Van de Spieghelstraat.

Veel bewoners zouden waarschijnlijk ook voorstander zijn van een versmalling van de nodeloos verbrede parkeerplaatsen in de Hendrikstraat Zuid, waardoor er ruimte kan ontstaan voor een groen tussenperkje of een uitbreiding van trottoir, waar dan weer een boom kan worden geplant.

In de Parkstraat zijn bomen gerooid en daar vinden op dit moment graafwerkzaamheden plaats, waardoor de uiteindelijke inrichting nog niet te zien is. Wellicht vallen hier vergelijkbare aanpassingen aan het plan te maken die de leef- en groenkwaliteit verhogen.

Met vriendelijke groet,
Michiel Jonker

Bijlagen:

- *Schijnparticipatie in Arnhem* (27 februari 2023, gericht aan de werkgroep Burgerparticipatie van uw raad);
- *Burgerparticipatie of cliëntelisme?* (25 maart 2023, gericht aan uw raad; zienswijze op de door het gemeentebestuur opgestelde Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en parkeerbeleid).

Notitie voor de werkgroep ”burgerparticipatie” van de gemeenteraad van Arnhem

Schijnparticipatie in Arnhem

27 februari 2023

Geachte raadswerkgroep Burgerparticipatie,

Inleiding

U heeft eind vorig jaar Anne Elise Saris, bewoner van de wijk Spijkerkwartier, uitgenodigd om samen met een andere bewoner, Arnold Brouwer, in te spreken op de eerstvolgende bijeenkomst van uw werkgroep over het onderwerp ”burgerparticipatie in Arnhem”.

In januari 2023 heeft Anne Elise mij gevraagd namens haar in te spreken. Ik heb daar toen mee ingestemd. De bijeenkomst stond toen nog gepland voor 25 januari 2023. Later is de bijeenkomst uitgesteld tot 8 maart 2023. Ik ben dan verhinderd. Van Anne Elise heb ik begrepen dat zij nu alsnog zelf wil inspreken.

Zij heeft mij gevraagd of zij enkele teksten van mij als ”onderlegger” aan u mag toesturen, ter voorbereiding van die bijeenkomst. Het betreft impressies, een analyse en conclusies over hoe burgerparticipatie in Arnhem in de praktijk nu werkelijk (dis)functioneert. Ik heb deze teksten al eerder gedeeld met Bob Roelofs, de wethouder met het onderwerp ”burgerparticipatie” in zijn portefeuille, tevens wijkwethouder van het Spijkerkwartier. Mogelijk neemt hij deel aan uw werkgroep.

Inhoudsopgave:

1 **Conclusies** n.a.v. mijn waarnemingen van gepretendeerde ”burgerparticipatie” in drie recente trajecten in het Spijkerkwartier/Statenkwartier (Statenlaan, Parkstraat, Prins Hendrikstraat Zuid), alsmede een korte mailwisseling naar aanleiding daarvan met wethouder Roelofs over het vraagstuk **”bestuurlijke verantwoordelijkheid”** **Pag. 2**

2 Gespreksverslag 2 nov. 2022 overleg Roelofs met drie bewoners - het **overslaan van participatie** m.b.t. Statenlaan; samenvatting v.d. daaruit voortvloeiende rechtszaak **Pag. 8**

3 Impressie **participatiebijeenkomst op 29 november 2022** m.b.t. Parkstraat. Beslissing bleek al te zijn genomen. Een deel van deze impressie was als bijlage gevoegd bij de protestbrief van bewoners aan de gemeenteraad, d.d. 21 december 2022 **Pag. 19**

4 Impressie **participatiebijeenkomst op 17 januari 2023** m.b.t. Prins Hendrikstr. Zuid **Pag. 26**

5 Analyse over**”trechteren” en ”micro-keuzes”** in participatietrajecten **Pag. 36**

6 Nawoord ter verantwoording **Pag. 40**

Ik ben benieuwd of uw werkgroep een manier vindt om **in de praktijk te bewerkstelligen** dat de gemeente Arnhem stopt met het organiseren van pseudo-participatie (schijnparticipatie) en alsnog overgaat, mede met het oog op de Omgevingswet, tot het realiseren van echte burgerparticipatie.

Met vriendelijke groet,
Michiel Jonker

1 Conclusies m.b.t. Arnhemse pretentie van burgerparticipatie

Van: Michiel Jonker
Aan: Bob Roelofs <bob.roelofs@arnhem.nl>
Cc: [zes actieve bewoners]
Datum: 29-01-2023 11:31 EET
Onderwerp: Conclusies tav Arnhemse pretentie burgerparticipatie

Hallo Bob,

Aanleiding voor dit bericht zijn de antwoorden d.d. 24 januari 2023 die het Arnhemse College van Burgermeesters en Wethouders heeft gegeven op de schriftelijke vragen van het gemeenteraadslid G.A.A. Luurssen, mede naar aanleiding van de protestbrief d.d. 21 december 2022 van bewoners van de Parkstraat en de Prins Hendrikstraat.

Ik heb de antwoorden van het College gelezen. Die komen op mij over als een muur van woorden, waarmee het College de geuite kritiek over het ontbreken van werkelijke participatie onder het vloerkleed probeert te vegen. In de kern zendt het College hiermee de boodschap uit dat de gemeente het op het gebied van burgerparticipatie best goed doet en ook goede bedoelingen heeft, maar alleen grenzen moet stellen aan wensen van burgers die volgens het College niet gehonoreerd "kunnen" worden. Impliciet worden de burgers hiermee weggezet als onredelijk, alhoewel dit door het College ongetwijfeld ook weer zal worden ontkend.

Jij bent de wethouder in dit College die gaat over het onderwerp "burgerparticipatie". De afgelopen maanden heb ik vier substantiële gesprekken met je mogen voeren, en twee korte nagesprekjes aan het eind van de bijeenkomsten op 29 november 2022 (over Parkstraat) en 17 januari 2023 (over Prins Hendrikstraat). Daarnaast heb ik met enkele van jouw ambtenaren nagesprekjes gevoerd. Ik heb kunnen volgen hoe jij als wethouder "burgerparticipatie" omgaat met drie trajecten op het gebied van ruimtelijke ordening in de wijk waar ik woon: Statenlaan, Parkstraat en Prins Hendrikstraat.

Op grond van die ervaringen is het voor mij nu mogelijk om bepaalde conclusies te trekken. Daarnaast is het voor mij ook **nodig** om op dit punt conclusies te trekken, omdat het van mij als burger tijd en energie vergt om deze trajecten te volgen en er gedachten over te formuleren en te delen met gemeentefunctionarissen (bijvoorbeeld de impressies van de twee bewonersbijeenkomsten die ik jou heb toegestuurd). Ik moet mijn eigen tijd en energie voldoende beschermen en proberen die niet te veel te verspillen aan zinloze of zelfs contraproductieve activiteiten.

Ik heb de volgende conclusies getrokken:

--- Attitude en benadering van de kant van de gemeente ---

(1) Jij als wethouder "burgerparticipatie" stelt jezelf niet in dienst van de bevordering van echte burgerparticipatie. In plaats daarvan stel je jezelf met prioriteit in dienst van de bevordering van een **toneelstuk** van burgerparticipatie en het **verdedigen en doorzetten van de wensen van jouw ambtenaren**. Je gaat geen werkelijke dialoog aan met burgers zoals ik. Je probeert burgers te verleiden met mooie woorden, maar je gaat niet in op bepaalde vragen, je verschuilt je achter diezelfde mooie woorden en je gebruikt je ambtenaren als buffer tussen jezelf en kritische groepen burgers op bijeenkomsten. Je richt je op het scheppen van een prettige sfeer. Zodra dat niet lukt komt de aap uit

de mouw en trek je één lijn met ambtenaren die tegenover burgers een autocratische houding aannemen.

(2) Omdat er in Arnhem, zoals bij zoveel lokale, regionale en nationale overheden, geen sprake is van werkelijke democratie (waarin "volksvertegenwoordigers" conform de Grondwet zonder last of ruggespraak hun vertegenwoordigende rol vervullen), maar van coalitiepartijen die het zittende bewind hoe dan ook steunen zolang er niet tijdelijk een iets te groot schandaal plaatsvindt, is er geen realistisch uitzicht dat jij of het College tijdens jouw wethouderschap op dit punt door de gemeenteraad effectief zou worden gecorrigeerd.

(3) Dit maakt de kans dat het in Arnhem onder jouw wethouderschap tot werkelijke burgerparticipatie zal komen, heel klein. Ik twijfel er niet aan dat je het **toneelstuk** van burgerparticipatie verder zult vormgeven, en daarbij ook gebruik zult maken van het materiaal dat ik jou daarvoor met mijn gespreksimpressies ongewild heb aangeleverd. In voorkomend geval zullen de antwoorden van het College op kritische vragen nog uitgebreider en wolliger worden, voor elk punt van kritiek zal een **rhetorisch afweermiddel** worden bedacht waarmee dat punt **politiek zal worden geneutraliseerd**, in plaats van werkelijk geadresseerd.

--- Inhoudelijke zaken waarover de gemeente weigert in dialoog te gaan ---

(4) Een kernelement van de boodschap van het College aan de raadsleden is dat burgers mogen participeren, maar wel **binnen de "kaders"** die de gemeente stelt. In concreto ging dat bijvoorbeeld over de door de gemeente gekozen "norm" (lees: wens) om parkeerplaatsen voor auto's groter te maken dan ze in de uitgangssituatie waren (door bewoners de "SUV-norm" genoemd). Door politiek zulke "kaders" te stellen, maar tegelijk **te verdoezelen dat dat politieke keuzes zijn**, maakt de gemeente het onmogelijk om tot een dialoog met bewoners te komen over de vermeende nut en noodzaak van deze politieke keuzes, en daardoor ook om tot een door bewoners breed gedragen oplossing tekomen.

(5) Op de achtergrond lijkt hier een wens van het College mee te spelen om het aantal auto's in de wijk te verminderen door auto's "weg te drukken" door middel van een stapsgewijze vermindering van het aantal parkeerplaatsen in de wijk. Het gaat hier om zogeheten **"nudging" - met andere woorden: manipulatie van de kant van de gemeente om bewoners te dwingen tot een andere levensstijl**. Over de consequenties van deze wens en dit deels ongeschreven beleid communiceert het College niet open met de bewoners. Met andere woorden, over twee wezenlijke zaken weigert de gemeente een dialoog aan te gaan met bewoners:
- nut en noodzaak van bepaalde "kaders";
- de werkelijke agenda van de gemeente die tot zulke "kaders" leidt.

(6) De gevolgen van deze houding en aanpak van het College voor andere straten dan de Parkstraat en de Prins Hendrikstraat (namelijk verplaatsing van parkeerdruk naar omliggende straten) wordt **al helemaal niet besproken met bewoners van die omliggende straten**. In mijn eigen straat heb ik gezien dat de parkeerdruk sinds de invoering van het vergunningstelsel geleidelijk aan weer steeds verder toeneemt, terwijl dat stelsel juist expliciet bedoeld was om aan een te grote parkeerdruk een eind te maken. Dat was de kern van de rechtvaardiging daarvan. Ik heb zelf geen auto (mede omwille van het milieu), maar heb wel last van verkeersbewegingen door mijn straat. Wat de gemeente met de ene hand heeft gegeven bij de invoering van het vergunningstelsel (in ruil voor hoge parkeertarieven), neemt de gemeente met de andere hand nu stilletjes en geleidelijk weer weg. Maar het gratis parkeren geeft de gemeente **niet** terug aan de bewoners.

(7) Een vergelijkbare weigering van de gemeente om een echte dialoog aan te gaan, doet zich ook voor met betrekking tot afwegingen ten aanzien van het behoud of kappen van bomen en de aanplant van nieuwe bomen. Ook daar stelt de gemeente "kaders" of "normen" zonder over die door de gemeente gekozen kaders of normen in discussie te willen gaan, terwijl die kaders en normen ondertussen wel de door burgers meest gewenste oplossingen uitsluiten.

--- Hoe verhoud ik me als burger tot een autocratisch gemeentelijk regime ---

(8) Als bewoners hebben we dus te maken met een gemeente die autocratisch opereert, maar tegelijk voorwendt dat er sprake zou zijn van "democratie" (dat wordt opgevat als één keer in de vier jaar een stemhokje mogen aanvinken - net zoals dat in het Rusland onder Poetin ook mag) en van "burgerparticipatie". In een land als Nederland wordt het aan burgers **niet verboden om te roepen** dat dit geen echte democratie en geen echte burgerparticipatie is. Burgers mogen dit roepen, maar de inhoud van wat zij roepen, wordt door het overheidsapparaat normaliter eenvoudigweg **genegeerd**. Als burgers zichzelf en voldoende oppositionele gemeenteraadsleden weten te mobiliseren, wordt de inhoud van de kritiek weggedrukt met behulp van een **muur van woorden**, waarmee het gemeentebestuur zichzelf meent te rechtvaardigen.

(9) Het politieke en bestuurlijke circuit van een gemeente als Arnhem continueert deze autocratische houding en werkwijze door middel van **coöptatie** van nieuwe ambtenaren en politici die er **dezelfde mentaliteit** op na houden. Wie deze mentaliteit niet heeft, komt namelijk in een heel akelige omgeving terecht. Er is mij bijvoorbeeld herhaaldelijk gevraagd waarom ik met mijn inzichten niet de gemeentepolitiek in ga. Mijn antwoord is steeds dat ik mij doodongelukkig en gestresst zou gaan voelen als ik dagelijks met een grote meerderheid van mensen zou moeten omgaan die vasthouden aan hun geloof in hun eigen fantasieën en in hun eigen voortreffelijkheid, en die zich niet bewust wensen te zijn van hoe zij met hun gedrag veel bewoners van Arnhem schade toebrengen. Er bestaat slechts een kleine minderheid van politici die, althans wanneer zij in de oppositie zijn, bereid zijn de luis in de pels te zijn van die autocratische machine.

(10) In de meeste gevallen zal het gemeentebestuur goed wegkomen met deze benadering. Veel bewoners zullen, na deelname aan een door de gemeente opgezet toneelstuk met in de hoofdrollen een "wethouder burgerparticipatie" en "Teams Leefomgeving", het gevoel hebben dat ze "gehoord" zijn en dat er een redelijk compromis is uitgekomen. Dat is namelijk de functie van het toneelstuk en de reden waarom er veel belastinggeld aan wordt gespendeerd.

(11) Jij voelt je prima thuis in deze autocratische machine. Je hebt in ons gesprek op 20 oktober 2022, in het toenmalige café Metropole, tegenover mij aangegeven dat je geen volgende termijn als wethouder ambieert en dus **ontspannen en onafhankelijk** kunt omgaan met de problematiek die je als wethouder "burgerparticipatie" tegenkomt. Ik heb onderzocht of dat echt zo is. Mijn conclusie is dat je **inderdaad relatief ontspannen** met de materie omgaat, waarbij je vertrouwt op je jarenlang geoefende vaardigheid met woorden en sociale vriendelijkheid. Maar je wilt **niet onafhankelijk** met de materie omgaan, en je wilt zelfs niet weten wat echte onafhankelijkheid is (dat zou maar tot cognitieve dissonantie leiden en dus jouw leven minder prettig maken). Je hebt je verbonden met een autocratisch bestuursapparaat en je houd je aan de ongeschreven spelregels daarvan. Dit is comfortabel voor jou. Je gedijt goed in de biotoop van het gemeentebestuur.

(12) Voor mij als burger betekent jouw opstelling dat ik, met het oog op zowel mijn persoonlijke belang als het collectieve belang van bewoners, er goed aan doe bestuurders zoals jij **zo min mogelijk te**

voeden, zodat ik zelf zo min mogelijk door jullie leeggezogen word, en jij zo min mogelijk brandstof krijgt voor het opvoeren van jouw toneelstuk. Dit is deels vergelijkbaar met de manier waarop mensen het beste met psychopaten kunnen omgaan (zie bijv. Jan Storms - *Destructieve relaties op de schop*). Er is in feite sprake van een vorm van bestuurlijke sociopathie. Op 2 december 2022, in ons laatste uitgebreide gesprek, vroeg jij aan de door mij meegebrachte vertrouwenspersoon, die de hele tijd rustig had zitten te luisteren, om meer te vertellen over haar achtergrond. Zij antwoordde dat zij in het verleden wel eens actief was geweest om dingen voor bewoners te bereiken, maar dat zij op een gegeven moment had gekozen om verder zo min mogelijk met de gemeente te maken te hebben, omdat zij zo min mogelijk energie wilde verliezen aan zinloze interactie met de gemeente. Alleen omdat ik haar had meegevraagd als vertrouwenspersoon, was ze gekomen.

(13) Dus terwijl jij verder gaat met het optuigen van een toneelstuk van burgerparticipatie en het onder het vloerkleed vegen van mensen die erop wijzen dat de keizer geen kleren aan heeft, zal ik zorgvuldig proberen te kiezen waar ik wel en geen energie aan besteed. Ik zal doorgaan met de jou bekende, lopende rechtszaak met betrekking tot mijn eigen straat. In dat kader zal ik blijven wijzen op het ontbreken van burgerparticipatie. Maar voor een los daarvan staand, meer algemeen gericht, minnelijk traject zie ik op dit moment **geen realistisch perspectief.** Ik had wat ideeën over hoe ik de gemeente Arnhem zou kunnen helpen om tot kwalitatief goede burgerparticipatie te komen. Maar die ideeën ga ik nu niet met jou delen, omdat dat zinloos en zelfs contraproductief zou zijn. Gezien jouw attitude en mentaliteit, zou je ze alleen aangrijpen om je eigen toneelstuk te perfectioneren en je positieve beeld over je eigen handelen en jezelf verder op te poetsen. Dat is niet bevorderlijk voor werkelijke burgerparticipatie. Pas als ik in Arnhem tekenen zie van een realistische voedingsbodem voor de mogelijke groei van echte burgerparticipatie, zal ik opnieuw kijken of ik daarbij kan helpen.

(14) Ik zal deze tekst, net als mijn impressies van de twee "participatiebijeenkomsten", **delen** met andere bewoners van de wijk waar ik woon (niet "mijn" wijk, want het is duidelijk dat die niet in handen is van bewoners, maar van het gemeentebestuur van Arnhem). Mogelijk zullen die bewoners het weer delen met sommige gemeenteraadsleden. Ieder kan er dan desgewenst zijn voordeel mee doen.

--- Slotconclusie ---

(15) Mocht je je op enig moment in de toekomst afvragen waarom zoveel burgers zijn "afgehaakt" van "het democratische proces" of van "de samenleving", dan kun je het antwoord vinden in de spiegel.

Mochten er op enig moment ergens in Nederland gewelddadige protesten ontstaan, vergelijkbaar met de protesten afgelopen jaar m.b.t. de Stikstofcrisis, en mocht je je dan afvragen waar al die volkswoede vandaan komt, dan kun je het antwoord daarop eveneens in de spiegel vinden.

Ik vind de manier waarop jij bestuurt, kortzichtig en onverantwoord.

Met vriendelijke groet,
Michiel Jonker

Op 29-01-2023 12:36 EET schreef Bob Roelofs <bob.roelofs@arnhem.nl>:

Michiel, heldere taal, dankjewel! Waardeer de moeite die je neemt op jouw betrokkenheid met mij te delen! Ik mis in jouw analyse de blik op bestuurlijke verantwoordelijkheid. Dat hoeft ook niet, in ieder geval ben en blijf ik bereid met jou hierover in gesprek te gaan!

Groet, Bob

Van: Michiel Jonker
Aan: Bob Roelofs <bob.roelofs@arnhem.nl>
Cc: [zes actieve bewoners]
Datum: 29-01-2023 12:47 EET
Onderwerp: Re: Conclusies tav Arnhemse pretentie burgerparticipatie

Bob,

Het laatste woord in mijn bericht is "onverantwoord". Dat gaat over bestuurlijke verantwoordelijkheid. Een bestuur dat zich achter de coulissen en decorstukken van een toneelopvoering isoleert van de werkelijkheid waarin bewoners leven, neemt geen bestuurlijke verantwoordelijkheid voor wat er in ***die*** werkelijkheid gebeurt.

Groet, Michiel

Van: MJ: Michiel Jonker
Aan: Bob Roelofs <bob.roelofs@arnhem.nl>
Cc: [zes actieve bewoners]
Datum: 30-01-2023 00:20 EET
Onderwerp: Re: Conclusies tav Arnhemse pretentie burgerparticipatie

Hallo Bob,

In aanvulling op mijn onderstaande mailtje eerder vandaag, nog het volgende. De manier waarop jij reageert op mijn conclusies van vanochtend, illustreert het probleem. Je doet in die mail, naast het uitspreken van waardering, twee dingen:
(1) Je verklaart dat je iets "mist" in mijn analyse, namelijk een visie op "bestuurlijke verantwoordelijkheid";
(2) Je verklaart je "bereid" om over het onderwerp opnieuw met mij in gesprek te gaan.

Je doet hiermee twee keer dezelfde twee dingen, namelijk geen verantwoordelijkheid nemen en geen initiatief nemen. Beide keren leg je de bal terug bij mij, in plaats van die zelf op te pakken.

Ad (1): Waarom geef je niet zelf jouw visie op wat "bestuurlijke verantwoordelijkheid" in dit geval volgens jou inhoudt, en waarom die kennelijk **niet** inhoudt dat je met bewoners in dialoog gaat over de door de gemeente gekozen "kaders" en de achterliggende gemeentelijke agenda - of dat je een andere wethouder krachtig verzoekt om hierover met bewoners in een echte dialoog te gaan?

Ad (2): Waarom geef je niet zelf aan dat jij met mij hierover in gesprek WILT gaan, en waarom vraag je me niet wat je kunt doen om dat voor mij alsnog weer zinvol te maken? In plaats daarvan leun je achterover, maar je schuift wel de verantwoordelijkheid om opnieuw in gesprek te komen, van je af. Jij hebt je immers "bereid" verklaard, en dan hoef je in jouw eigen ogen niets meer te doen. Dan moet Michiel maar weer moeite gaan doen en jou tactvol verzoeken of jij zo goedgunstig wilt zijn om in te stemmen met een concrete afspraak voor een nieuw gesprek.

Dit zijn voorbeelden van de eerder door mij genoemde "micro-keuzes" die ik ambtenaren en bestuurders in zg. "participatie-" of andere overlegprocessen telkens zie maken. Op die manier creëren mensen zoals jij voor burgers geen mogelijkheid tot participatie, maar een uitputtingsslag als ze proberen om ECHT met je in gesprek te komen en zich niet te laten afschepen met wat franje en lieve, vrijblijvende, vage woordjes.

Kortom:
(1) Ik mis in jouw reactie een analyse van jouw bestuurlijke verantwoordelijkheid en die van het College in relatie tot de betreffende casussen (Statenlaan, Parkstraat, Prins Hendrikstraat Zuid). Ik doel op een analyse waarin je de door mij geleverde inbreng betrekt en adresseert (d.w.z. erop ingaat).

(2) Uiteraard ben ik ook "bereid" om met jou hierover in gesprek te gaan, in ieder geval als je op enige wijze aannemelijk kunt maken dat dat zinvol is - niet alleen voor jou, maar ook voor mij. Ik zou zeggen, zet eens wat op papier! Ik zal het met aandacht lezen. Of als het voor jou makkelijker is, spreek eens een MP4'tje in en stuur het me over de mail. Dan zal ik daarnaar luisteren en kijken of ik er wat zinnigs over kan zeggen.

Mijn advies aan jou is: wacht niet op mij als je opnieuw met me in gesprek wilt komen. Het is effectiever als je zelf iets doet om dat te realiseren.

Met afwachtende maar oprechte belangstelling,
Groet,
Michiel

2 Verslag gesprek met wethouder over perceel Statenlaan 6-8 door Michiel jonker

woensdag 2 november 2022, 14:00-15:00 uur, Stadhuis gemeente Arnhem

Aanwezig:
Dick van Aken, Michiel Jonker, Yolanda Kluen (omwonenden);
Bob Roelofs (wethouder burgerparticipatie); Arno Tiernego (Team Leefomgeving gem. Arnhem).

Aanleiding voor het gesprek was een door Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) gemaakte ontwerpbeschikking, strekkende tot een vergunning voor projectontwikkelaar Schipper Bosch om af te wijken van het bestemmingsplan voor het perceel Statenlaan 6-8. Naar aanleiding hiervan hadden verschillende omwonenden zienswijzen ingediend. Ook hadden zij verzocht om een gesprek met de wethouder om zo alsnog te komen tot burgerparticipatie over de plannen voordat er een definitief besluit zou worden genomen. Enkele dagen voorafgaand aan het gesprek, op 28 oktober, ontvingen de indieners van zienswijzen echter een brief van ODRA met de aankondiging dat er inmiddels definitief besluit was genomen (op 27 oktober).

Naar aanleiding hiervan had de afgelopen dagen een mailwisseling tussen Jonker en wethouder Roelofs plaatsgevonden (zie bijlage), waarin Jonker had aangegeven dat omwonenden zich op deze manier natuurlijk niet serieus voelden genomen. ”Burgerparticipatie” die pas plaatsvindt als er al een besluit is genomen, is geen serieuze participatie. Jonker had ook verzocht om intrekking van het besluit om alsnog ruimte te maken voor echte burgerparticipatie

* * *

Direct voorafgaand aan het gesprek, wanneer men is gaan zitten, merkt **Roelofs** tegen Jonker op dat het feit dat ODRA juist nu een definitief besluit heeft genomen, niets te maken heeft met zijn eerdere gesprek met Jonker. ”Het is een samenloop van omstandigheden.” Hij hoopt dat Jonker hem op dat punt vertrouwt.

Roelofs start het gesprek met de opmerking dat hij dit ziet als een gesprek waar hij van wil leren. Hij geeft aan dat de gemeente de afgelopen jaren stappen heeft gezet om burgerparticipatie meer substantie te geven. In het verleden zijn er wel eens dingen niet goed gegaan. Er worden soms fouten gemaakt. ”Het is jammer voor jullie dat jullie zaak al in 2015 begon, toen waren we nog niet zo ver. Voor jullie is het te laat.”

Kluen: ”Ik wil het graag over meer hebben dan alleen hoe het in de toekomst beter kan met burgerparticipatie in het algemeen. Wij komen hier vanwege de toekomst van onze eigen woonomgeving. Op deze manier voelen we ons niet serieus genomen.”

Van Aken beaamt dat: ”Na het ontwerpbesluit hebben wij drie wethouders benaderd met wat in essentie een hulpvraag is. Er gaat iets niet goed, graag overleg voordat er een definitief besluit wordt genomen. Maar nu is er al een definitief besluit genomen.”

Roelofs geeft naar aanleiding daarvan aan: ”Ik moet het gewoon eerlijk zeggen zoals het is. Het is [mij] niet gelukt. Deels vanwege de vakantieperiode afgelopen zomer. De begroting kreeg alle

aandacht. Er zijn moties, amendementen. Maar ik wil wethouder Van der Wel (die over ODRA gaat) met alle plezier adviseren nog eens met jullie te praten."

Kluen toont zich sceptisch: "Maar het besluit is al genomen."

Roelofs bevestigt dat gedane zaken geen keer nemen.

Jonker geeft aan dat het niet zo hoeft te zijn. Als de gemeente wil, kan de gemeente nog wel iets doen, namelijk het besluit intrekken. Het besluit is nog niet onherroepelijk en nog niet in werking.

Roelofs zegt dat dat juridisch niet kan.

Jonker zegt, verwijzend naar een email van Roelofs, dat dat is wat ambtenaren van ODRA aan Roelofs hebben verteld. De gemeente kan, als zij dat maar wil, wel degelijk naar juridische middelen zoeken. De ambtenaren van ODRA hebben wel vaker dingen verteld die niet klopten of eenzijdig waren. "Bijvoorbeeld de ons welbekende heer Sherwin Zandwijken."

Kluen: "Die heeft ons vaker met een kluitje in het riet gestuurd."

Van Aken geeft een voorbeeld: "De ChristenUnie heeft over de zaak schriftelijke vragen gesteld aan het College. Het college heeft geantwoord dat er een mediatietraject is geweest en dat is afgerond. Dat is niet waar. Het is plotseling afgebroken en er is daarna door de gemeente niet meer gecommuniceerd. Maar ODRA presenteert het dan als iets dat er is geweest, en dus is alles goed. Vinkje erachter en klaar is kees."

Tiernego (Team Leefomgeving; TL) vertelt dat de wethouder die in 2015 over burgerparticipatie ging, destijds uitspraken heeft gedaan over participatiebelied. "Er is toen een besluit genomen en daarmee is een proces in gang gezet. Er zijn toen Teams Leefomgeving opgericht. Toen het Team Leefomgeving bij de zaak m.b.t. perceel Statenlaan 6-8 werd betrokken, was er al het één en ander misgegaan. "Er is toen [in 2018] een mediatietraject geweest, dat heeft toen ook veel geld gekost, maar het leverde niets op. De conclusie van TL was dat er niks van te bakken viel. Daarom heeft TL geadviseerd: neem de vergunningaanvraag [van de projectontwikkelaar] maar in behandeling en zorg dat die juridisch klopt. Verdere participatie heeft geen zin."

Jonker zegt: "Het is goed dat je hier ook aanwezig bent, want nu kan ik je vragen: waarom heb je na het plotselinge afbreken van het mediatietraject niets meer van je laten horen, ook niet na twee mails van mij, waarin ik vroeg of de gemeente het mediatietraject wilde voortzetten met een nieuwe onafhankelijke mediator of niet? Het was radiostilte. Waarom reageerde je drie jaar lang niet?"

Tiernego: "Omdat er met jou niet te praten valt."

Na een stilte zegt **Jonker:** "We moeten het hier nu misschien niet te uitvoerig over hebben, gezien het doel van dit gesprek."

Tiernego: "Nee. Ik wil er best een keer een boom met je over opzetten."

Jonker: ”Maar toch één vraag. Waarom heb je destijds helemaal niet gereageerd. Als je dacht dat er met mij niet te praten viel, waarom heb je dat dan niet aan mij of de andere omwonenden verteld? Nu hebben de omwonenden helemaal niets meer gehoord van het Team Leefomgeving, dat er voor hen heette te zijn.”

Tiernego: ”Reageren op jouw mails heeft geen zin. We komen er niet uit. Dat was de conclusie van ons team.”

Roelofs: ”Als het vertrouwen weg is, valt het niet terug te halen. We verwachten van ODRA niet dat die participatie mogelijk maakt. Ik heb verkend of het besluit uit te stellen viel. Daar is ambtelijk geen draagvlak voor.”

Jonker: ”Maar het is toch het College van B&W dat de beslissingen neemt?”

Roelofs: ”We varen op de kennis en ervaring van de ambtenaren. Die zitten er al jaren. Dat is ook een realiteit waar we vanuit moeten gaan. Daarom heb ik zelf wel gereageerd op jullie mails. Maar inhoudelijk is het mijn portefeuille niet. De wethouder die over de inhoud gaat, maakt een afweging, gevoed door zijn ambtenaren.”

Van Aken: ”Maar het College zei [tegen de ChristenUnie]: er is een participatieproces geweest, en dat is afgerond. Dat klopt niet. Bewoners hebben niks meer gehoord.”

Tiernego: ”Intern [binnen de gemeentelijke organisatie] is er wel degelijk over gecommuniceerd.”

Van Aken: ”Ik wil wel benadruken dat Michiel [Jonker] hierin niet alleen staat. Hij heeft verwoord wat we als omwonenden allemaal hebben ervaren. We hebben allemaal een gebrek aan communicatie van de gemeente ervaren.”

Jonker: ”Het dilemma waar ik in contact met gemeenteambtenaren telkens voor kom te staan, is dat ik moet kiezen tussen ofwel dingen duidelijk benoemen, en dan vinden gemeenteambtenaren dat er met mij niet te praten valt, ofwel ik benoem die dingen niet, en dan wordt er door die ambtenaren over ons heen gewalst.”

Roelofs: ”Het is goed dat je dingen juist wel benoemt. Anders verlies je ook het gevoel dat je zelf ergens voor staat. Ik kan wethouder Van der Wel adviseren om nog eens met jullie te praten. Hij gaat over ODRA. Maar helpt dat?”

Kluen brengt naar voren dat de gemeente het steeds aan de bewoners en de projectontwikkelaar heeft overgelaten om er zelf met elkaar uit te komen. De projectontwikkelaar heeft geprobeerd de bewoners tegen elkaar uit te spelen. Volgens Kluen heeft de gemeente een taak om bewoners te beschermen. In plaats daarvan werden bewoners tegen elkaar uitgespeeld en dat heeft tussen de bewoners tot grote spanningen geleid en de sfeer verziekt. Verschillende bewoners zijn zelfs om die reden wegverhuisd. ”Op een gegeven moment geven bijna alle bewoners het op, ze denken: dit hou ik niet vol, dan maar een parkeerplaats tegenover mijn huis...”

Kluen wijst erop dat het terrein werd aangekocht onder het motto dat het twee particuliere kunstenaars waren die er zelf wilden wonen en daar iets wilden doen in overeenstemming met de

maatschappelijke bestemming van het terrein, ”samen met de buurt”. Maar een jaar later was het terrein doorverkocht aan een commerciële projectontwikkelaar die eigendom was van de vader van die particuliere kunstenaar. Een grote projectontwikkelaar met veel invloed binnen de gemeente. Nu leest Kluen dat de functie van de gymzaal wordt omgezet naar wonen, evenals de conciërgewoning. Ze geeft aan dat ze beseft dat wat er feitelijk is gedaan en wat nu met dit definitieve besluit na acht jaar overtreding door de gemeente wordt gelegaliseerd, door de bewoners niet meer teruggedraaid kan worden.

Van Aken: ”We hadden graag gezien dat het terrein ontwikkeld was in overeenstemming met de maatschappelijke doelstelling ervan, zoals die in het bestemmingsplan staat.”

Roelofs: ”Het betrekken van de buurt bij [de voorbereiding van] een bouwbesluit is nu gemeentelijk beleid, vooruitlopend op de Omgevingswet. Dat wil zeggen: participatie vooraf, en goede verslaglegging daarvan. Maar ja, daar hebben jullie niets aan.”

Tiernego: ”In het begin [van het participatiebeleid met de Teams Leefomgeving] zijn dingen echt niet goed gegaan, nu gaat het anders. Bijvoorbeeld het traject met het ROC aan de Thorbeckstraat. Een projectontwikkelaar moet aangeven waarom hij iets wel of niet doet. In jullie geval gingen er in het begin al dingen fout. Wij [Team Leefomgeving] kwamen er pas later bij. Toen waren er al moeilijkheden en was het vertrouwen al weg.”

Jonker: Hoe zit het dan met [het traject met het schoolgebouw aan] de Schoolstraat 35?

Tiernego: Dat is geen goed voorbeeld. Dat begon ook al in 2015, net als bij jullie. Tegenwoordig gaat het anders. Je kunt beter kijken naar het ROC of naar de kerk aan de Willem Barendszstraat.

Jonker: ”Wat er [aan de Statenlaan] in het begin fout ging, was dat de projectontwikkelaar zich niet aan de regels hield en feitelijke veranderingen aanbracht op het terrein, zonder overleg met omwonenden. Dat was de oorzaak. Wij verzochten om handhaving en eerst gaf ODRA daar ook gehoor aan. Maar na een aantal maanden veranderde er bij ODRA opeens iets - het is me nog steeds niet duidelijk waarom - en wilden ze opeens niet meer handhaven. Toen ging ODRA zelf de regels overtreden, met illegale verlengingen van de begunstigingstermijn, het ambtshalve verminderen van een [door de projectontwikkelaar] verbeurde dwangsom met 90%, weigeren om te handhaven enzovoort. Ik weet nog steeds niet wat de reden was voor die omslag in de benadering van ODRA.

Roelofs en Tiernego geven aan dat ook niet te weten.

Tiernego: ”De wethouder die over ODRA gaat, die neemt de beslissing.”

Jonker: ”De gemeente kent toch collegiaal bestuur? Het is toch het College van B&W dat de beslissingen neemt?”

Roelofs: ”Dat is formeel zo. Maar ik het red het niet in 24 uur, ik weet dingen niet in detail. Je gaat pas terug naar elkaar in het College als er reuring is, bijvoorbeeld media of omwonenden. Voor de rest doet een wethouder het alleen. Je gaat dan af op de kennis van je ambtenaren.”

Tiernego: ”Tegenwoordig is het beleid dat er altijd met een projectontwikkelaar wordt afgesproken dat die de bewoners moet informeren.”

Roelofs: (tegen Tiernego) ”Kan Team Leefomgeving aan projectontwikkelaar Schipper Bosch doorgeven dat die de omwonenden even moet informeren over de huidige stand van zaken? Wanneer heeft Schipper Bosch de omwonenden eigenlijk voor het laatst geïnformeerd?”

Jonker: ”Dat was tijdens het mediatietraject... In 2018. Dat is dus vier jaar geleden. Sindsdien hoorden we helemaal niets, niet van de projectontwikkelaar en niet van de gemeente.”

Van Aken: ”Alleen via [de automatische attenderingsmails van] Mijnoverheid.nl. Als er een formeel besluit werd genomen, bijvoorbeeld dat ontwerpbesluit.”

Jonker: ”Ik check consequent elk bericht [m.b.t. mijn buurt] van Mijnoverheid.nl, omdat ik weet dat ik niet kan vertrouwen op de gemeente. Hoeveel tijd dat bij elkaar kost...”

Kluen: ”Ik heb weinig fiducie in de communicatie met Schipper Bosch. Die hebben hun eigen doelen en hun eigen plannen. Ze laten zo min mogelijk los tegenover ons, ze vertellen alleen iets als ze er niet onderuit kunnen. We moeten beschermd worden door de gemeente. Er waren plannen voor nieuwbouw op het achterterrein . Die plannen zijn er stilzwijgend nog steeds. Dat heeft te maken met het verdienmodel van een commerciële projectontwikkelaar, het is hun core business, zo zijn projectontwikkelaars nu eenmaal.”

Van Aken: ”De vraag is: wat geeft de gemeente bij verkoop van een perceel als waarden mee, en als voorwaarden? Bijvoorbeeld de betekenis van groen voor het klimaat. Dat is een maatschappelijke waarde.”

Tiernego: ”Als jullie zaak in 2020 was begonnen in plaats van 2015, dan was het anders gegaan. De speelruimte voor ontwikkelaars is nu kleiner.”

Van Aken: ”Het gaat erom wat er gebeurt als een projectontwikkelaar iets nieuws wil. Het oude bestemmingsplan bood bescherming. Die is nu [met het definitieve besluit tot verlening omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan] overboord gegooid.

Tiernego: ”Het plan van de ontwikkelaar lijkt geen erge gevolgen te hebben. Het besluit legaliseert alleen wat de ontwikkelaar al heeft gedaan.”

Jonker: ”Ik heb het definitieve besluit inmiddels gelezen. Er zit op een paar punten vooruitgang in, in reactie op mijn zienswijze. Er is nu bijvoorbeeld een voorschrift opgenomen dat er buiten geen horecaterras mag zijn. En dat ze de omschrijving 'horeca A' vervangen door 'ondergeschikte horeca'. Dat is op zich goed. Maar ik lees bij een plan of een besluit niet alleen wat er wel in staat, maar ook wat er niet in staat. Dit besluit biedt ruimte voor allerlei verdere plannen, terwijl we weten dat we te maken hebben met een projectontwikkelaar die de juridische grenzen opzoekt. Het is niet duidelijk wat er na de vergunningverlening gehandhaafd kan worden.”

Roelofs: ”ODRA heeft meer budget voor handhaving gekregen. Het is nu een andere situatie dan vroeger.”

Jonker: ”Het gaat ook om de vraag of ODRA eigenlijk wil handhaven. Soms wil ODRA de regels niet handhaven. Denk bijvoorbeeld aan het 'kruimelgevallenbeleid' van de gemeente. Dat wordt dan weer aangegrepen om bij kleine overtredingen niet te handhaven. En wat is 'klein'? Het is allemaal boterzacht. De rechter biedt in veel gevallen geen soelaas.”

Roelofs: ”Je moet jezelf niet onderschatten. Kijk ook naar je succesjes. Je hebt in de loop der tijd best wat dingen bereikt. Bijvoorbeeld dat jouw zienswijze wordt opgepakt. Geen horecaterras meer tegenover jullie woningen. Dat is toch heel wat!”

Van Aken: ”Wat er eigenlijk nodig is, en waar wij ook op hoopten met onze brief aan de wethouders, is dat we met een schone lei kunnen beginnen. Een moment nul. Wij zouden een 'envelop' willen rond het huidige bouwvolume, zodat de projectontwikkelaar straks, als hij mag afwijken van het bestemmingsplan, niet opeens hoge nieuwbouw mag neerzetten.”

Tiernego: ”Stel even dat de projectontwikkelaar een flat van twaalf verdiepingen wil neerzetten...”

Van Aken: ”Dat mag hij niet... maar vijf verdiepingen zou straks wel kunnen...”

Tiernego: ”Maar stel nu even... ik zet het expres even heel sterk neer... Dan kunnen jullie alsnog bezwaar maken.”

Jonker: ”Het is juist onze ervaring dat we dan geen gehoor vinden, onze belangen worden niet meegewogen en de gemeente vindt dat juridisch ook niet nodig. Een ruimtelijke toets [die door een gemeentelijke afdeling wordt uitgevoerd] vindt de gemeente voldoende.”

Tiernego: ”De gemeente wil de rechten van bewoners beter beschermen.”

Kluen: ”Wat kunnen we in de praktijk nog doen nu de gemeente afwijking van het bestemmings-plan toestaat? We kunnen juridisch dimdammen... Maar inderdaad: wat staat er niet in het besluit waar het wel ruimte voor biedt? Onze ervaring is dat de projectontwikkelaar de grenzen opzoekt. Wij willen die ellende niet. We willen een prettige, veilige woonomgeving. Hoe krijgen we daar zekerheid over?”

Tiernego: ”Daar krijgen jullie geen juridische zekerheid over. We kunnen wel aan Schipper Bosch vragen wat hun plannen zijn voor de toekomst.”

Van Aken: ”Daar gaat Schipper Bosch niet open over communiceren. Ze zeggen telkens: ' Daar willen we het niet over hebben.' Dat hebben we zo vaak van ze gehoord.”

Tiernego: ”We kunnen als gemeente vragen. Zo van: we hebben al vier jaar niks gehoord, hoe staat het ermee? Het besluit [de definitieve vergunningverlening] is nu eenmaal genomen. Daarom moet je goed kijken: wat kan er nu nog wel [door de bewoners worden bereikt]?”

Van Aken: ”De formulering van het besluit is heel algemeen. De projectontwikkelaar mag nu heel veel. Ik zou willen vragen: wat mag er nu binnen dit bestemmingsplan, met deze vergunning om ervan af te wijken, en waarvoor zou een wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn?”

Tiernego: ”Afhankelijk van de grootte [van een beoogd project] zijn er verschillende participatietrajecten.”

Van Aken: ”Wie bepaalt de grootte? Wat zijn de criteria?”

Tiernego: ”Dat wordt beoordeeld door ODRA.”

Roelofs: ”ODRA is eigenlijk alleen de uitvoerder. Zo willen we dat eigenlijk zien. ODRA is niet verantwoordelijk voor participatie, maar alleen voor uitvoering. Dat is de wethouder die over ODRA gaat.”

Jonker: ”Maar wie neemt er dan verantwoordelijkheid voor de beslissingen? Dat zou dan toch het College van B&W moeten zijn?”

Van Aken: ”Mijn vraag is: zal er bij nieuwe plannen van de projectontwikkelaar naar de buurt gegaan moeten worden?”

Roelofs en Tiernego antwoorden dat de projectontwikkelaar in dat geval in ieder geval door de gemeente verplicht zal worden om met de buurt te gaan ”praten”.

Roelofs wijst op de beperkte tijd en vat samen dat hij drie toezeggingen doet:

(1) Roelofs zal aan wethouder Marco van der Wel adviseren (deze week) om in gesprek te gaan met de omwonenden;

(2) Tiernego zal aan zijn opvolger bij Team Leefomgeving, Bram Bos, vragen om aan projectontwikkelaar Schipper Bosch te vragen om met de omwonenden te gaan communiceren over de actuele stand van zaken m.b.t. (de plannen voor) het perceel Statenlaan 6-8;

(3) Roelofs zal nagaan welke juridische bescherming omwonenden na het definitieve besluit nog hebben als er nieuwe plannen van Schipper Bosch komen voor het terrein, en dat aan Van Aken, Jonker en Kluen laten weten.

Roelofs kondigt een laatste ronde aan voor Van Aken, Jonker en Kluen. ”Hoe kijken jullie naar dit gesprek? Is er in jullie ogen gezegd wat er gezegd moest worden? Is er een dialoog geweest?”

Kluen geeft aan dat er iets is uitgewisseld. Roelofs is de enige van de drie aangeschreven wethouders die überhaupt heeft gereageerd. Maar hij gaat als wethouder burgerparticipatie niet over de inhoud. In ieder geval heeft Roelofs snel op de mails van omwonenden gereageerd.

Roelofs: Dat lijkt me normaal.

Kluen: Dit is in al die jaren de enige keer dat dit is gebeurd.

Roelofs: Als ik dit hoor, ben ik wel even stil. Daar krijg ik bijna een traan van in mijn oog...

Kluen vraagt zich af welke veiligheid er voor de omwonenden nog is nu het definitieve besluit zonder overleg met omwonenden is genomen. Ze vindt dat de gemeente alsnog het voortouw moet nemen bij de bescherming van de woon- en leefomgeving van bewoners.

Roelofs antwoordt dat hij dit aan wethouder Van der Wel zal zeggen.

Tiernego geeft aan dat het erom gaat welke juridische stappen er gezet kunnen worden. ”Ze mogen niet zomaar nieuwbouw zetten. Daar zou nog weer een nieuwe vergunning voor nodig zijn.”

Van Aken: ”Het gaat telkens in stappen. Als de functie van het terrein eenmaal gewijzigd is van maatschappelijke doelen naar kantoren/wonen, kunnen ze vervolgens dingen doen die de gemeente en ODRA dan weer bereidwillig gaan legaliseren of vergunnen.”

Jonker: ”Misschien gaat ODRA dan weer opnieuw zeggen dat als het bestemmingsplan het toelaat, ODRA verplicht is daarvoor vergunning te verlenen.” Jonker zegt dat hij in het gesprek een eerste begin van een dialoog heeft ervaren, maar niet meer dan dat. Aan het gesprek houdt hij de indruk over dat de cultuur van het gemeentelijke apparaat, zowel wethouders als ambtenaren, er één is waarin het bewustzijn en de wil ontbreken om bewoners echt te beschermen. In dit geval lijken de wensen van de projectontwikkelaar steeds het uitgangspunt en het richtsnoer voor het gemeentelijke handelen te hebben gevormd, niet het algemeen belang. Op basis van zijn langjarige ervaring met het gedragspatroon van gemeentefunctionarissen vermoedt Jonker dat dit heel diep in de bestuurlijke en ambtelijke cultuur zit.

Roelofs antwoordt dat er stapsgewijs vooruitgang wordt geboekt en dat hij daar optimistisch over is. ”Als ik niet optimistisch ben, kan ik niet verder in deze functie als wethouder.”

Jonker vraagt nog naar reactie van Roelofs en Tiernego ten aanzien van de mogelijkheid dat Jonker eventueel bij de rechtbank in beroep zou gaan tegen het definitieve besluit. Op grond van zijn ervaringen met Nederlandse rechtspraak beseft hij dat de kans beperkt is dat een rechter een eventueel beroep gegrond zou verklaren. Maar hij wil graag weten hoe zij daar tegenover staan.

Roelofs geeft aan dat hij vindt dat Jonker zich zeker vrij moet voelen om in beroep te gaan. ”Je mag dit van mij opschrijven: Als er niet geprocedeerd wordt, denkt een bestuurder dat hij het goed gedaan heeft...”

Van Aken: ”Nog een laatste vraag: als we dit gesprek drie weken eerder hadden gehad [voorafgaand aan het definitieve besluit van de gemeente], had het dan een andere impact gehad? Heeft dit gesprek impact op u?”

Roelofs: ”Ja. Dit soort gesprekken hoor je ook te voeren. Dan voel je wat er in een straat wordt ervaren.”□

Gevolg van het ontbreken van burgerparticipatie: alweer een nieuwe juridische procedure

[Excerpt uit beroepschrift in traject-Statenlaan, ingediend door Jonker nadat de wethouder ”burgerparticipatie” er niet voor had gezorgd dat het besluit na jaren stilzitten nog enkele weken werd uitgesteld, zodat er burgerparticipatie had kunnen plaatsvinden]

Arnhem, 6 december 2022

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Onderwerp: beroepschrift inzake besluit verlening omgevingsvergunning voor functiewijziging in afwijking van het bestemmingsplan voor perceel Statenlaan 6-8 te Arnhem

Edelachtbare,

Op 27 oktober 2022 heeft de gemeente Arnhem, via een mandaat aan de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), besloten een definitieve omgevingsvergunning te verlenen aan project-ontwikkelaar Schipper Bosch, de eigenaar van het perceel Statenlaan 6-8. Tegen dit besluit stel ik bij dezen beroep in bij uw rechtbank. Mijn zienswijze d.d. 1 juni 2022 (zie bijlage) moet geacht worden deel uit te maken van dit beroepschrift.

Inhoudsopgave van dit beroepschrift pag.

1	Inleiding en samenvatting van het beroep		2
2	Uitgangspunt: een bestemmingsplan dat bescherming biedt		
	2.1	Samenvatting	4
	2.2	Redenen voor mijn uitgangspunt dat het bestemmingsplan bescherming biedt	4
	2.3	Redenen waarom ik twijfel of mijn uitgangspunt eigenlijk wel klopt	8
3	Ontbrekende informatie		11
4	Belangenafweging		12
	4.1	Ontbrekende noodzaak voor afwijken van het bestemmingsplan	13
	4.2	Ontbrekende inventarisatie van belangen van omwonenden	16
	4.3	Ontbrekend onderzoek naar alternatieven	19
	4.4	Bestemming ”maatschappelijke doelen” vergt transparantie over o.a. financiën	23
5	Ontbrekende burgerparticipatie voorafgaand aan het besluit		
	5.1	Burgerparticipatie	25
	5.2	Ontbrekende burgerparticipatie in de huidige casus	27
	5.3	Een structureel gedragspatroon in strijd met basisbeginselen van behoorlijk bestuur	32
6	Verzoek aan de rechtbank		33

1 Inleiding en samenvatting van dit beroep

Het door mij in dit beroep bestreden besluit van 27 oktober 2022 strekt ertoe dat Schipper Bosch mag afwijken van de bepalingen van het huidige, geldende bestemmingsplan ”Statenlaan 2012”. Met name strekt het besluit tot een vergunning voor wijzigingen en commerciële activiteiten die in strijd zijn met de bestemming van het terrein voor ”maatschappelijke doelen”.

In mijn zienswijze van 1 juni 2022 (zie bijlage) over het ontwerpbesluit van 12 april 2022 dat voorafging aan het definitieve besluit van 27 oktober 2022, heb ik een aantal bezwaren aangevoerd tegen het toen voorgenomen besluit. Op één punt (begrenzing van de horeca) is de gemeente hieraan tegemoetgekomen in het definitieve besluit, maar op andere, cruciale punten niet. Ook gaat de gemeente in het definitieve besluit ten onrechte voorbij aan de in mijn zienswijze geuite bezwaren tegen het ontbreken van wezenlijke informatie.

De projectontwikkelaar overtreedt al sinds 2015 het bestemmingsplan, door het terrein en de twee panden daarop te gebruiken voor commerciële doelen (kantoren, wonen). Op verschillende manieren brengt dat schade toe aan de leefomgeving van de bewoners. Het karakter van onze buurt is veranderd doordat het terrein op dit moment feitelijk geen maatschappelijke invulling meer heeft en de eigenaar anderen dan zijn commerciële huurders op willekeurige momenten de toegang tot het terrein ontzegt. De onzekerheid over de toekomst van het terrein (nieuwbouw? Toename autoverkeer?) legt al jaren druk op het leefklimaat van directe omwonenden.

Met dit besluit legaliseert de gemeente de jarenlange overtredingen, in plaats van het bestemmingsplan te handhaven. Omwonenden, onder wie ik, verzoeken al sinds 2015 om handhaving van het bestemmingsplan. Zelf heb ik op 23 januari 2015 een handhavingsverzoek ingediend. Aanvankelijk was de gemeente, bij monde van Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), ook bereid om te handhaven, hetgeen resulteerde in een handhavingsbesluit d.d. 30 juli 2015.

Maar kort daarna veranderde de houding van de gemeente, inclusief ODRA, opeens om onduidelijke redenen. Sindsdien stelt de gemeente alles in het werk om het bestemmingsplan juist niet te handhaven. Hierbij negeert de gemeente ook zoveel mogelijk de uitspraken van uw rechtbank n.a.v. rechtszaken die door mij en andere omwonenden zijn gevoerd.

Het nu bestreden besluit is door de gemeente (ODRA) getroffen:
- zonder voldoende informatie te verschaffen;
- zonder aangetoonde noodzaak voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- zonder een adequate belangenafweging of een afweging van (compromis-)alternatieven;
- zonder dat belanghebbende burgers de mogelijkheid hebben gekregen in de planvorming of de voorbereiding van het besluit te participeren (in strijd met mededelingen en toezeggingen die de gemeente hierover keer op keer heeft gedaan, en die deels ook zijn vastgelegd in beleid; de beweringen van de gemeente over burgerparticipatie blijken keer op keer een wassen neus te zijn).

Met het oog hierop verzoek ik uw rechtbank het besluit te vernietigen en de gemeente opdracht te geven tot een heroverweging waarbij belanghebbende omwonenden alsnog de gelegenheid krijgen om in de planvorming m.b.t. het terrein en onze woonomgeving te participeren.

Chronologisch overzicht (zeer beknopt samengevat, indicatief) sinds 2004[1]

Tijdstip /periode	**Gebeurtenis**
2004-2005	Vertrek gymnasium wordt bekend; bewoners beginnen de zaak te volgen.
2006	(mei) infobijeenkomst: gepland bouwvolume onthuld; omwonenden mobiliseren zich.
2008	Proj. ontwikkelaars Bouwfonds (vh. Rabo), Westerbeek stellen nieuwe projectleiders aan.
2009	Wethouder Roeland Kreeft (PvdA) drukt plannen door zonder draagvlak omwonenden.
2010	Proj. ontwikkelaars trekken zich terug; woningcorporatie Habion komt en gaat. SLAK komt.
2012	Geheim overleg gemeente en nieuwe proj. ontwikkelaar lekt uit. Openbare biedprocedure.
2013 jan-aug	Initiatief v. huurders/bewoners door gemeente uitgekozen, vier maanden later verworpen
2013 nov.	Onderhandse biedprocedure lekt uit. Gemeente verkoopt perceel aan kunstenaar F. Schoonderbeek. Weth. Elfrink (SP): ”Bestemmingsplan is de waarborg voor omwonenden.”
2014/2015	Schoonderbeek verkoopt perceel aan eigen bedrijf: proj. ontw. Schipper Bosch (SB). Begin commerciële activiteiten op perceel in strijd met ”maatsch. doelen” in bestemmingsplan.
2015	(jan.) Eerste handhavingsverzoek (door Jonker); (juli) handhavingsbesluit door ODRA; (sep-dec.) onrechtmatige verlenging begunstigingstermijnen; Jonker vraagt voorl. voorz.; voorzieningenrechter doet uitspraak; (31 dec.) ontwerpbesluit ODRA vergunning afwijken bestemmingsplan (functiewijziging terrein van maatsch. doelen naar wonen/bedrijven).
2016	(jan-feb.) SB weigert mediation; (mei) bewonersbijeenkomst - bouwvolume, toezegging ODRA; (juni) def. besluit; (juli) beroep Jonker; (okt) rechter wijst voorl. voor toe aan Jonker; SB probeert Jonker in klankbordgroep te isoleren; (dec.) oprichting bewonersgroep Statengroen; eerste kennismaking met Team Leefomgeving (TL) v.d. gemeente.
2017	(voorjaar) SB zaait verdeeldheid over locatie parkeerplaatsen; SB sloopt grote vijver; eerste bewoners verhuizen weg vanwege de spanningen. Jonker richt eigen bewonersgroep op en start diverse juridische procedures; (najaar) gemeente stel mediation voor, afhankelijk v. uitkomst rechtszaak; Jonker maakt kennis met beoogde mediator en stemt in.
2018	(jan.) rechtbank stelt Jonker e.a. in het gelijk in bodemprocedure. Vanaf nu houdt SB zich rustig op het perceel. Start voorbereiding mediation; bewoners komen weer iets nader tot elkaar; (feb.) ODRA zet bewoners onder tijdsdruk; (mrt.) Jonker herinnert gemeente en ODRA aan handhavingsplicht; (apr-aug.) voorbereiding mediation: TL komt toezeggingen niet of niet tijdig na; ”onafhankelijke” expert blijkt advocaat gemeente; (nov.) eerste mediationbijeenkomst; (dec.) onafh. mediator trekt zich terug met schr. toelichting.
2019	ODRA verleent in strijd met eerdere toezegging vergunning voor slagbomen. Jonker begint bezwaarprocedure. Jonker vraagt periodiek info over voortgang voorbereiding nieuw ontwerpbesluit; (juli) ODRA antwoordt: aanvullende documenten aanvraag ingekomen; (okt.) ODRA antwoordt: nog niet bekend wanneer ontwerpbesluit wordt genomen. (dec.) bezwaarschrift Jonker stilzitten gemeente mbt handhaving bestemmingsplan.
2020	voortzetting jur. procedures m.b.t de slagbomen (beroep, hoger beroep).
2021	(feb.) beroepschr. Jonker tegen stilzitten gemeente mbt handhaving bestemmingsplan; (aug.) rechtbank draagt gemeente op besluit te nemen en legt last onder dwangsom op; (sep, okt, dec.) Jonker zoekt contact met gemeente, krijgt in okt. één email v. jurist terug.
2022	(feb.-mrt.) Jonker vraagt om betaling dwangsom, gemeente stemt in en betaalt maar handhaaft nog steeds niet; (apr.) Jonker in beroep; gemeente neemt ontwerpbesluit; (juni) zienswijzen Jonker e.a.; (juli) omwonenden vragen wethouders om overleg; (okt) gemeente/ODRA neemt def. besluit kort voorafgaand aan overleg met omwonenden.

[1] Voor meer gedetailleerde overzichten, zie beroepschriften 29-7-2016 en 1-4-2022, opgenomen in bijlage 2.

3 Impressie van participatiebijeenkomst op 29 november 2022 over de Parkstraat

Van: Michiel Jonker
Verzonden: woensdag 30 november 2022 10:49
Aan: Bob Roelofs
Onderwerp: Verwachtingen over gesprek op 2 december as

Hallo Bob,

Ter voorbereiding van ons gesprek met ambtenaar Arno Tiernego (Team Leefomgeving) en mijn vertrouwenspersoon op 2 december a.s. wil ik je op de hoogte stellen van een verandering in mijn verwachtingen ten aanzien van ons komende gesprek.

Gisterenavond (29 november) was ik, zoals je weet, aanwezig op de bijeenkomst in buurthuis/wijkcentrum de Lommerd over de plannen van de gemeente voor de Parkstraat (riool, bomen, parkeren). Ik was door enkele mensen gevraagd om "mee te kijken" naar het proces. Ik zat daar mede omdat de parkeerproblematiek ook effecten kan hebben op omliggende straten, waaronder mijn straat (als het aantal parkeerplaatsen in de Parkstraat en bijv. de Hendrikstraat vermindert, kan dit ook leiden tot een hogere parkeerdruk in mijn straat). Maar persoonlijk zat ik er niet in de eerste plaats voor de inhoud van het onderwerp, maar vooral om te zien hoe een proces van "burgerparticipatie" of "dialoog tussen bestuur en burgers" op dit moment in de praktijk verloopt. Is er, zoals Arno Tiernego in ons vorige gesprek (op 2 november jl.) naar voren bracht, op dit moment sprake van een andere omgang van de gemeente met burgerparticipatie dan bijv. vijf of tien jaar geleden?

Naar aanleiding van wat ik gisteren heb waargenomen en meegemaakt, heb ik geconcludeerd dat in essentie weinig veranderd is. Ik heb mijn verwachtingen over ons gesprek op 2 december a.s. daarom bijgesteld. Aan het einde van deze email zal ik daar meer over zeggen. Eerst wil ik je een impressie geven van wat ik gisterenavond heb waargenomen en meegemaakt.

-- Verloop van bijeenkomst 29 november over Parkstraat

De avond begon ermee dat de gespreksleider vertelde dat er na de inleiding van twee functionarissen (één door de gemeente ingehuurde boomdeskundige over de huidige situatie m.b.t. bomen, één gemeenteambtenaar over de overige aspecten van de plannen), ruimte zou zijn voor dialoog en overleg. Even later bevestigde de gemeenteambtenaar [Arno Schuring], na kritische vragen van bewoners, dat er ambtelijk tot dusverre alleen aan advies aan de bestuurders (het College met jou en andere wethouders) was opgesteld, en dat er dus nog serieus overleg tussen bewoners en de gemeente mogelijk was over de plannen.

Er volgde een steeds roeriger avond, waarin een hele reeks bewoners aangaf dat ze weinig vertrouwen hadden dat de gemeente, in tegenstelling tot het verleden, deze keer wel open en eerlijk zou handelen. Sommige bewoners hadden een geschiedenis met onbetrouwbaar gedrag van de gemeente die terugging tot ver in het verleden, bijvoorbeeld tot het begin van de planvorming over de Parkstraat in 2011.

De vertegenwoordigers van de gemeente gingen hier niet op in, maar schoten in het defensief. Ze gingen verdedigen dat het huidige ambtelijke plan inhoudelijk goed was en er eigenlijk geen andere oplossing was. Een aantal bewoners trapte in de valkuil om zich mee te laten slepen in een discussie over de merites van dit nieuwe plan (kort samengevat: "alle huidige bomen weghalen en opnieuw beginnen") versus een eerdere, niet-nagekomen gemeentelijke toezegging (uit 2014, kort samengevat: "gefaseerde vervanging van de huidige bomen").

Een aantal andere bewoners constateerde dat er sprake was van een op ervaringen gebaseerd ontbreken van vertrouwen en probeerden daarover met de gemeente in gesprek te komen. Dit lukte niet. Want ook over dit onderwerp reageerden de vertegenwoordigers van de gemeente defensief. In plaats van ruiterlijk te erkennen dat de bewoners jarenlange, slechte ervaringen hebben met gemeentefunctionarissen wiens woorden en daden niet met elkaar stroken, en in plaats van te benoemen dat dat voor het overleg en de participatie op dit moment en in de toekomst relevant is, werd dat door de gemeentefunctionarissen weggewuifd met opmerkingen als "In het verleden zijn er wel eens dingen niet goed gegaan, maar nu doen we dat anders. We moeten naar de toekomst kijken."

Als bewoners dan zeiden dat ze dit in het verleden ook vele malen hadden gehoord, maar dat het daarna gewoon opnieuw niet goed was gegaan, bleven de gemeentefunctionarissen herhalen dat het dit keer wel goed zou gaan, en dat de bewoners "vertrouwen moeten hebben". De bewoners voelden zich op die manier niet gehoord. Na elk retorisch middel dat de gemeentefunctionarissen inzetten om het onderwerp "ontbrekend vertrouwen" terzijde te kunnen schuiven, werd de sfeer in de zaal werd nog ontevredener en wantrouwiger.

Uiteindelijk verwees de ambtenaar die het ambtelijke advies had gepresenteerd, naar jou als wethouder die op de bijeenkomst aanwezig was. Jij vertelde dat je eerlijk wilde zijn en dat er nu eenmaal een keer "knopen moeten worden doorgehakt". Je onthulde dat de beslissing over het plan eigenlijk al genomen was. Je presenteerde dat als een moedige stellingname van jouw kant. Maar voor de bewoners die naar een bijeenkomst waren gekomen waar zij verwachtten te "participeren" in de gedachtenvorming, en die een uur geleden, aan het begin van die bijeenkomst, nog hadden gehoord dat er op dit moment alleen een "ambtelijk advies" lag, vormde jouw onthulling natuurlijk een bevestiging van hun talloze eerdere slechte ervaringen met de gemeente. Namelijk dat de gemeente haar plannen gewoon doordrukt, zonder echte burgerparticipatie, en alleen lippendienst bewijst aan "goed overleg met burgers" of aan "burgerparticipatie".

Jij veegde de opmerkingen van omwonenden over het ontbreken van participatie van tafel door te zeggen dat "er al een lang proces aan het plan vooraf is gegaan. We zijn er al sinds 2011 mee bezig."

Je negeerde opmerkingen van bewoners over de slechte kwaliteit van juist dat proces, het langdurig niet-communiceren van de gemeente tijdens die periode en het niet nakomen van de gemeente van afspraken die in 2014 met de bewoners waren gemaakt en ook op schrift waren gesteld. Namelijk afspraken over het geleidelijk vervangen van bomen die aan het einde van hun levenscyclus zijn.

In plaats daarvan sprak je van een "unieke kans" omdat er juist op dit moment gemeentelijk budget beschikbaar is om een goed plan uit te voeren. Je negeerde vervolgens de riposte van enkele bewoners dat het juist nu aanwezig zijn van gemeentelijke budget "geen toeval" is, en dat als de gemeente jarenlang niets heeft gedaan (dus bomen niet heeft vervangen - behalve één boom in dat proefvak), het geen wonder is dat er nu budget is "opgespaard".

Het vertrouwen bij een groot deel van de aanwezigen in de zaal, inclusief mij, was nu helemaal weg. Ik roerde mijn stem één keer en stelde aan jou de vraag hoe de gemeente, na alle eerdere slechte ervaringen van bewoners met niet-nagekomen toezegggingen en non-communicatie, bewoners ervan zou kunnen overtuigen dat het deze keer wèl goed zou gaan.

Je ging niet in op die vraag van mij.

Enkele bewoners liepen walgend weg uit de zaal. Dit hadden ze al zo vaak meegemaakt: een gemeente die beweert "open te staan voor overleg en participatie", maar die achter die dunne facade van lippendienst een onaanspreekbare houding aanneemt en een eigen, bestuurlijke monoloog blijft herhalen. En die daarin, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau (jij als wethouder) niet alleen vasthoudt aan die monoloog, maar ook vasthoudt aan jullie eigen geloof dat wat jullie in die monoloog zeggen, klopt. Bewoners zien zich dan geconfronteerd met een ondoordringbare bestuurlijke bubbel, waarbinnen zich een andere wereld bevindt waarin het bestuur, achter een glazen wand, vasthoudt aan een bepaald positief zelfbeeld over het eigen handelen, de eigen redelijkheid en de eigen attitude.

Bewoners zien dan een bestuur dat zoekt naar handvatten om bewoners te kunnen framen en wegzetten als "onredelijk" en "moeilijk aanspreekbaar", als excuus voor het doordrukken van een bestuurlijk en ambtelijk geconcipieerd plan. Dit staat los van de vraag naar de "objectieve" kwaliteit van zo'n plan. Het plan is hoe dan ook in bestuurlijk isolement tot stand gekomen.

-- Bevindingen in informele gesprekken na afloop

Na afloop van het officiële programma bleven er nog enkele mensen napraten. Ik kreeg de gelegenheid even kort met jou te praten en probeerde je het verschil uit te leggen tussen het als bestuurder "een knoop doorhakken" **aan het eind** van een serieus participatieproces, en "een knoop doorhakken" **zonder** dat er serieuze, oprechte, vertrouwenwekkende participatie heeft plaatsgevonden. Ik kwam er bij jou niet doorheen. Je bleef verwijzen naar "het proces dat al sinds 2011 heeft plaatsgevonden", zonder te willen ingaan op de vraag wat er dan in *dat* "proces" eigenlijk is gebeurd. Alsof het aantal jaren dat het proces geduurd heeft, iets zou zeggen over de mate waarin bewoners hebben kunnen participeren. Dat is niet zo.

Ik vroeg je waarom de gemeente deze bijeenkomst dan niet vanaf het begin een "informatiebijeenkomst" had genoemd, waarin een reeds door het bestuur en ambtenaren genomen besluit aan bewoners zou worden toegelicht, met gelegenheid voor vragen maar niet voor dialoog. Nu was ons een mogelijkheid voor "burgerparticipatie" en "dialoog" voorgespiegeld, die grotendeels een wassen neus bleek te zijn. Dat is geen handig verwachtingenmanagement. Op deze vraag kreeg ik van jou geen antwoord, behalve iets in de trant van dat het nu al beter gaat dan een aantal jaren geleden.

Even later sprak ik ook nog even met een ambtenaar die jou begeleidde (een vrouw in een lange witte jurk, ze heette geloof ik Jeanette). Zij vertelde me dat jullie aanvankelijk inderdaad aan het begin van de bijeenkomst hadden willen zeggen dat het besluit al genomen was, maar dat dit jullie was afgeraden door de Spijkerbrigade. De Spijkerbrigade had geadviseerd het wat "zachter in te steken" om zo bij de bewoners minder weerstand op te roepen.

Ik vertelde die ambtenaar dat veel wijkbewoners met gemengde gevoelens naar die Spijkerbrigade kijken. Die "brigade" is een select groepje van wijkbewoners met een netwerk binnen het gemeentelijke apparaat, die zich al lobbiënd in een positie hebben gemanoeuvreerd waarin de gemeente hen opvat als vertegenwoordigers van "de wijk", en waarin deze "brigade" veel invloed heeft op hoe het wijkbudget wordt besteed. Delen van het wijkbudget gaan als gevolg daarvan soms ook naar mensen (ondernemers) met goede relaties met de kern van de Spijkerbrigade.

Ik zag hoe onaangenaam de ambtenaar deze uitleg van mij vond. Ze straalde uit dat ze dit pijnlijk vond en eigenlijk niet wilde horen. Ze reageerde: "Maar wil je dan dat wij niet met de Spijkerbrigade praten?" Ik legde uit dat de gemeente natuurlijk ook met de Spijkerbrigade mag en kan praten, maar dat er niet het misverstand zou moeten bestaan dat de Spijkerbrigade alle wijkbewoners vertegenwoordigt. Ik zei dat de gemeente (bestuurders en ambtenaren) zelf kunnen kiezen om meteen eerlijk te zijn tegen bewoners, en dus voorafgaand aan, of uiterlijk aan het begin van zo'n bijeenkomst als gisteren duidelijkheid kunnen geven dat er al een besluit is genomen, zodat de bewoners zich tijdens die bijeenkomst niet of minder om de tuin geleid voelen.

Maar ook in mijn gesprekje met deze gemeenteambtenaar merkte ik dat ik niet door de glazen wand heen kwam die zij om zichzelf heen had opgetrokken. De weerstand tegen wat ik vertelde, viel van haar gezicht af te lezen.

- Mijn bijgestelde verwachtingen over ons gesprek van 2 december a.s.

Uit het verloop van zowel het officiële gedeelte als mijn informele nagesprekjes met jou en de ambtenaar die jou begeleidde, heb ik helaas moeten opmaken dat jullie wel graag het zelfbeeld in stand houden dat jullie "in dialoog" (willen) zijn met bewoners, maar dat jullie op dit moment niet kunnen of willen zien dat jullie vooralsnog een glazen wand tussen jullie zelf en bewoners in stand houden die een werkelijke dialoog onmogelijk maakt.

In die bubbel leggen jullie impliciet (zonder het hardop te zeggen) de schuld bij bewoners dat die lastig zijn en moeilijk aanspreekbaar, terwijl jullie dat als bestuurders en ambtenaren eigenlijk zelf juist zijn - zonder julllie daarvan bewust te (willen) zijn.

Dit is een psychische bubbel, een vorm van "in ontkenning zijn", waar ik als bewoner naar verwachting niet doorheen zal komen, ook niet in het gesprek van 2 december a.s. met jou en Arno Tiernego.

Aanleiding voor dat gesprek is dat in het eerdere gesprek van 2 november jl. ambtenaar Arno Tiernego zonder enige ironie zei dat de reden dat hij in een andere casus drie jaar lang niet had gecommuniceerd met mij of andere omwonenden, was dat er met mij "niet te praten" zou vallen. Wat ik dan zie, is dat iemand, om zich niet bewust te hoeven zijn van zijn eigen gedrag van onaanspreekbaarheid, dit gedrag projecteert op een ander.

Psychologen hebben dat soort projectie al talloze malen beschreven.

- Aard van het probleem met burgerparticipatie

Het echte probleem is niet dat bewoners moeilijk aanspreekbaar zouden zijn, maar dat ze door gemeentefunctionarissen als moeilijk aanspreekbaar worden **opgevat** en **geframed** als ze niet gehoorzaam ja en amen zeggen tegen de wensen van gemeentefunctionarissen.

Tijdens de bijeenkomst gisterenavond (29 november) zei één bewoner die pas kort in de wijk woonde, dat dit soort bijeenkomsten met veel mensen geen zin heeft. Volgens hem was er een "leider" nodig die knopen doorhakt. Hij wilde graag dat de gemeente zo snel mogelijk een beslissing nam en wat hem betreft mochten alle bomen weg.

Het gaat mij hier niet om de inhoud van de mening van die bewoner over de omgang met bomen, maar om zijn idee dat een dialoog van het gemeentebestuur met een flink aantal omwonenden geen zin heeft, en dat alleen een "leider" die "knopen doorhakt" soelaas kan bieden. Je ziet hier in een notendop de reden waarom er in veel zogeheten democratische rechtsstaten "rechts-populistische" politieke partijen in opkomst zijn. Die "populistische" partijen zijn op een bepaalde manier namelijk eerlijker over hun wens om tot een meer autoritaire bestuursstijl te komen dan traditionele partijen zoals VVD, D66, CDA, PvdA en dergelijke. Ook in die traditionele partijen is autoritarisme in opkomst, maar daar wordt dat deels verhuld met retoriek over "burgerparticipatie". Steeds meer burgers prikken daardoorheen en constateren dat het gepraat over burgerparticipatie, en de opname daarvan in komende nieuwe wetten (Omgevingswet, Participatiewet) op de huidige manier een wassen neus is.

Sommigen van hen hebben nog liever een politicus die er relatief openlijk voor uitkomt autoritair te zijn, dan een politicus die praat over dialoog en participatie, maar ondertussen precies even autoritair handelt.

Zolang bestuurders en ambtenaren de eerder genoemde psychologische glazen wand om zich heen optrekken, zullen formele wetten die dialoog en burgerparticipatie voorschrijven, alleen leiden tot het opvoeren van een toneelstuk van burgerparticipatie. Dit toneelstuk kan steeds verder worden verfijnd, en er kan in een rijk land zoals Nederland steeds meer budget voor dat theatergebeuren worden vrijgemaakt. Maar uiteindelijk verandert dat niets aan het feit dat het een toneelstuk is zolang het bewustzijn bij bestuurders en ambtenaren ontbreekt over de manier waarop zij zelf een werkelijke dialoog en werkelijke participatie onmogelijk maken.

Burgers die in die situatie erop wijzen dat er sprake is van een toneelstuk, maar niet van echte participatie, zullen dan worden weggezet als lastig en moeilijk aanspreekbaar - niet alleen door bestuurders en ambtenaren, maar ook door andere burgers die snelle, technische oplossingen willen en geen binding meer ervaren met een cultuur van democratische participatie.

Dit is hoe democratie in Nederland ten onder gaat, "not with a bang, but with a whimper". De mogelijkheid van echte burgerparticipatie wordt door het bestuur onbewust of halfbewust gesaboteerd, en vervolgens wordt het mislukken ervan aangegrepen om te impliceren dat

burgerparticipatie niet realistisch is en er dus een autoritaire benadering ("knopen doorhakken") moet worden gevolgd om goede resultaten te behalen.

- Representatieve democratie versus "repressieve democratie"

Tijdens het officiële gedeelte, maar vooral tijdens het informele napraten, verwees jij naar het feit dat we in Nederland een "representatieve democratie" hebben met gekozen volksvertegenwoordigers, waarvoor burgers eens in de vier jaar hun stem kunnen uitbrengen. Die gekozen bestuurders moeten vervolgens "knopen doorhakken".

Het was voor mij een verrassing dat jij, nota bene als wethouder met "burgerparticipatie" in jouw takenportefeuille, onder druk van de gisterenavond geuite kritiek je toevlucht nam tot een dergelijke, minimalistische opvatting over wat democratie is, en tot een autoritaire benadering van de zaak ("knopen doorhakken").

De hele aanleiding voor het opstellen van de Omgevingswet en de Participatiewet is nu juist dat steeds meer mensen binnen en buiten het bestuur beseffen dat eenmaal per vier jaar een hokje aanvinken op een stembiljet, niet voldoende is om te kunnen spreken van "democratie". Via formele stemprocedures krijgt het bestuur niet voldoende feedback om bij de les te worden gehouden ter preventie van willekeur en machtsmisbruik.

Het bestuur (nationaal en lokaal) heeft wel degelijk gezien dat er een vertrouwensbreuk aan het ontstaan is tussen bestuur en bevolking, die de legitimiteit van het bestuur begint aan te tasten. Het bestuur probeert die vertrouwenskloof te dichten met nieuwe bepalingen over verplichte burgerparticipatie voorafgaand aan bestuurlijke besluitvorming. Wat bestuurders en ambtenaren echter niet lijken te beseffen, is dat zulke nieuwe bepalingen alleen het beoogde effect zullen hebben als bestuurders en ambtenaren zich psychisch bewust worden van wat participatie en dialoog werkelijk inhouden en van hen vergen. De interactie zoals die gisterenavond plaatsvond tussen jou als wethouder en de bewoners, maakt duidelijk dat het bij jou als bestuurder op dit moment nog aan dat bewustzijn ontbreekt - in ieder geval op het moment dat er kritiek op jou afkomt, afkomstig van bewoners. Je schiet dan in het defensief en in het rechtvaardigen van een autoritaire benadering.

Dit vind je waarschijnlijk niet leuk om te horen. Maar ik moet het je zeggen, omdat ik anders iets voor je zou verbergen in de aanloop naar ons gesprek van 2 december a.s. Ik wil op transparante wijze dat gesprek ingaan.

- Kwetsbaarheid

Mijn eigen ervaring is dat mijn bewustzijn van het verschil tussen echte dialoog en pseudo-dialoog me extra kwetsbaar maakt, zowel in werksituaties als privé. Voor iemand in de positie van een wethouder, zoals jij, zal dat denk ik nog sterker gelden.

De groei van iemands bewustzijn maakt diegene bijna altijd enerzijds sterker, maar anderzijds ook kwetsbaarder.

De onbewuste angst om kwetsbaarder te worden, roept bij veel mensen (ongeacht welke functie ze precies vervullen) weerstand op, die leidt tot een reactie waarbij het bewustzijn juist krimpt, zich afsluit, en problemen projecteert op externe factoren en personen. Dit was wat ik gisterenavond bij jou (bestuurder) en enkele ambtenaren zag gebeuren.

Het resultaat was dat jullie het vertrouwen van de meeste burgers niet wonnen, maar juist hun wantrouwen en gevoelens van wanhoop en desillusie opnieuw bevestigden.

Doordat ik gisterenavond heb gezien hoe jij je eigen bewustzijn afsloot voor bepaalde input en bepaalde uitnodigingen van anderen, zijn mijn verwachtingen over ons komende gesprek van 2 december a.s. verminderd. Ik acht de kans groot dat jij daarin een vergelijkbare houding zult aannemen als gisterenavond.

- Hoe om te gaan met het komende gesprek van 2 december a.s.

Hoewel mijn verwachtingen ten aanzien van ons komende gesprek zijn verminderd, wil ik dat gesprek wel laten doorgaan. Ik acht een kans aanwezig dat door de kleinschaligheid van dat gesprek (vier deelnemers) jij en Arno Tiernego minder (onbewuste) angst en daardoor meer ruimte zullen voelen voor een werkelijke ontmoeting met een burger zoals ik.

Tot dan!

Met vriendelijke groet,
Michiel Jonker

4 Impressie buurtbijeenkomst inzake Prins Hendrikstraat Zuid op 17 januari 2023

Van: Michiel Jonker
Aan: Bob Roelofs <bob.roelofs@arnhem.nl>
Cc: (drie bewoners)
Datum: 18-01-2023 15:47 EET
Onderwerp: Burgerparticipatie - impressie gesprek Pr. Hendrikstr. Zuid 17 januari 2023

Hallo Bob,

Gisterenavond (17 januari 2023) hebben we elkaar gezien op de extra bijeenkomst in wijkcentrum De Lommerd over de inrichting van de Prins Hendrikstraat Zuid. Door enkele bewoners was me gevraagd mee te kijken, net als bij de sessie op 29 november vorig jaar over de Parkstraat. Ik heb gisteren tijdens het officiële gedeelte geen inbreng geleverd, maar alleen geluisterd. Aan de informele nagesprekken in het zaaltje in De Lommerd heb ik wel deelgenomen. Ik heb deze keer geen schriftelijke aantekeningen gemaakt, en schrijf dit vanuit mijn persoonlijke herinnering (mentale notities) gisteren.

Tijdens ons korte nagesprekje vroeg je me gisterenavond of ik weer, net als vorige keer, een lijvige "impressie" van de bijeenkomst naar je zou sturen, en ik antwoordde van niet. Maar bij nader inzien lijkt me dat toch de moeite waard, gezien het licht dat de dynamiek van gisterenavond werpt op problemen die zich bij burgerparticipatie-trajecten kunnen voordoen.

Dit keer bevat mijn impressie niet alleen kritiek op jou en de gemeente, maar ook op sommige bewoners. Ik stuur deze impressie cc. naar onder andere die bewoners, want ik vind het belangrijk om tegenover hen even open te zijn als ik tegenover jou ben.

Inleiding: twee werelden die apart bleven

In het algemeen wil ik zeggen dat ik me herken in wat bewoner Leo tijdens de bijeenkomst gisteren naar voren bracht, namelijk dat er ook tijdens deze zesde bijeenkomst inzake de Pr. Hendrikstr. Zuid twee werelden apart van elkaar bleven voortbestaan. Ten eerste de wereld van gemeentebestuurders en ambtenaren die de straat anders willen inrichten en die zich daarbij beroepen op abstracte normen die zij zelf gekozen hebben en die zij gebruiken als criteria welke grenzen er zijn aan de manier waarop de straat ingericht mag worden.

Ten tweede de wereld van de bewoners van de straat zelf. Zij zijn in essentie tevreden met de huidige situatie en vragen de gemeente om in de gemeentelijke planvorming niet te redeneren vanuit abstracte, door de gemeente gestelde normen, maar vanuit de behoefte van de bewoners van de straat zelf. Zij hadden die behoeften ook vertaald in een eigen plan voor de straat, dat zij op 31 oktober 2022 in de vijfde participatiebijeenkomst aan de gemeente presenteerden en waar zij zich in die bijeenkomst unaniem achter schaarden (via een stemming ter plekke). In de bijeenkomst gisteren (17 januari 2023) werd dit verzoek door de vertegenwoordigers van gemeente niet gehonoreerd en zelfs niet besproken. Het plan van de bewoners zelf werd ook buiten de presentatie van scenario's gelaten. De eigen bestuurlijke normen werden door de gemeente voorop gesteld en de concrete wereld van bewoners raakte tijdens de bijeenkomst opnieuw (net als in bijeenkomsten 1 t/m 4) ondergesneeuwd.

Reconstructie van het participatie(?)-proces

Omdat ik zelf tot gisteren niet bij de beoogde burgerparticipatie m.b.t. de Pr. Hendrikstraat Zuid betrokken was geweest, kan ik het voorafgaande proces alleen grofweg reconstrueren op basis van informatie die ik informeel tot me heb genomen. Mede vanwege tijdgebrek kan ik niet alles checken. Voor een adequate analyse van wat er op de bijeenkomst gisteren gebeurde, is een dergelijke reconstructie wel nodig.

-- De huidige situatie in de Pr. Hendrikstraat Zuid is dat er halverwege een knik in de rijbaan zit met twee verkeersdrempels ("varkensruggen") die de snelheid van auto´s en daarmee ook sluipverkeer effectief tegengaan. Bovendien biedt deze "knik" ruimte voor aaneengesloten groen naast de rijbaan, en voor schuine parkeerplaatsen (60 graden t.o.v. de rijbaan voor en na de knik). De rijbaan is volgens metingen van bewoners nu vier meter breed (de gemeente hanteerde gisteren grotere afmetingen), de stoepen aan beide kanten zijn ca. 150-170 cm. breed. Het schuine parkeren biedt ook ruimte voor twee speciale parkeerplaatsen voor twee gehandicapte bewoners van de straat. Zij zijn tevreden met de huidige situatie. Het aaneengesloten groen draagt bij aan het aanzien en de ingang van de binnentuin halverwege de straat, bij de knik. Dit vinden veel straatbewoners belangrijk.

-- Werkzaamheden aan het riool zijn noodzakelijk, daarover bestaat geen verschil van mening. De gemeente wil deze werkzaamheden echter combineren met een verandering van de inrichting van de straat (dus niet alleen een vervanging van oude bestrating, bomen, lantaarnpalen). Bewoners zien de noodzaak daarvan niet in, en ook de wenselijkheid niet.

-- In de eerste helft van vorig jaar (2022) hield de gemeente drie participatie-bijeenkomsten over de toekomstige inrichting van de straat. Hierover heb ik gisterenavond twee heel verschillende dingen gehoord. Volgens de gemeentelijke projectleider, ambtenaar Arno Schuring, ontstond er tijdens die bijeenkomsten, in een open sfeer, een consensus onder de aanwezige bewoners dat het gemeentelijke plan om een rechte rijbaan aan te leggen met minder bomen èn minder parkeerplaatsen dan in de huidige situatie, een goed idee was. Volgens bewoners die ik gisteren sprak, ontstond er tijdens die bijeenkomsten echter een gevoel onder bewoners dat ze gemanipuleerd werden en dat hun visie ondergesneeuwd raakte onder een door de gemeente op dominante wijze gepresenteerd plan, dat volgens de gemeente in essentie "alternatiefloos" was. Op de mogelijke oorzaken van deze discrepantie zal ik later in deze impressie terugkomen.

-- Na afloop van de derde bijeenkomst namen twee bewoners (ik meen: Anne-Elise en Vera of Eunice) contact op met de gemeente en gaven aan dat er op deze manier iets niet goed ging. In reactie daarop ging de gemeente ermee akkoord om in het najaar nog twee extra participatie-bijeenkomsten te organiseren (nummers 4 en 5).

-- Op de vierde bijeenkomst ervoeren bewoners echter opnieuw dat de gemeente haar eigen plan (verwijdering van de knik, minder bomen en minder parkeerplaatsen) op dominante wijze voorop stelde. In naam was er participatie, maar bewoners ervoeren geen echte dialoog. De gemeente presenteerde een tweede plan, opnieuw met een rechte straat, waarin het verlies aan parkeerplaatsen wat minder groot was dan in het eerste plan, maar nog steeds aanzienlijk.

-- In reactie daarop stelden bewoners een eigen plan (ontwerp) op, dat zij op de vijfde bijeenkomst (31 oktober 2022) aan de gemeente presenteerden. In dit plan bleef de knik in de rijbaan behouden, bleef er meer groen behouden en werd het verlies aan parkeerplaatsen beperkt tot 4. Dit plan was voor de bewoners in alle opzichten beter dan de twee voorliggende gemeentelijke ontwerpen. Straatbewoners kwamen voor het eerst in grote getale (ca. 40 mensen) naar de bijeenkomst. Ondanks tegensputteren van de vertegenwoordigers van de gemeente, hielden de bewoners onder aanvoering van bewoner Arnold (een ex-politicus die zich door de gemeente niet onderste boven liet praten) ter plekke een stemming en schaarden zich unaniem achter het door henzelf gepresenteerde plan.

-- Op 29 november vond er een participatiebijeenkomst plaats over de inrichting van een andere, aangrenzende straat, de Parkstraat. In die bijeenkomst kondigde jij (wethouder Bob Roelofs, met zowel de wijk als het onderwerp "burgerparticipatie" in jouw portefeuille) aan dat er in die casus eigenlijk helemaal geen burgerparticipatie zou zijn omdat de gemeente intern al een besluit had genomen. Dit veroorzaakte grote verontwaardiging bij bijna alle aanwezige buurtbewoners (zie mijn impressie van die bijeenkomst), waarvan sommigen afkomstig waren uit de Pr. Hendrikstr. Zuid. Het vertrouwen dat de gemeente "burgerparticipatie" ook maar enigszins serieus nam, was weg. Dit voorspelde ook weinig goeds hoe de gemeente met de inbreng van bewoners van de Pr. Hendrikstraat Zuid zou omgaan.

-- Begin december vond er een bijeenkomst plaats tussen jou (wethouder Bob Roelofs, met zowel de wijk als het onderwerp "burgerparticipatie" in jouw portefeuille) en twee vertegenwoordigers van bewoners van de Pr. Hendrikstr. Zuid, Anne Elise en Vera. In die bijeenkomst gaf jij aan dat je een besluit had genomen en het plan van de bewoners zelf afwees. Je hield vast aan het gemeentelijke plan voor een rechte rijbaan zonder knik, een vermindering van het aantal bomen (van 20 naar 12 of 13) en een vermindering van het aantal parkeerplaatsen. Je verwees daarbij naar dwingende regels waaraan de gemeente zich volgens jou moet houden. Je wekte de indruk dat er, met jouw besluit, sprake was van een voldongen feit, een "gelopen race".

-- Als gevolg daarvan legde Anne Elise zich tijdens dat overleg met jou neer bij jouw besluit, vertelde zij mij achteraf. Wel hoopte ze nog mee te denken over de keuze van bomen en planten. Hiermee versterkte zij bij jou de indruk dat bewoners zouden berusten in het gemeentelijke plan om de "knik" en het aaneengesloten groen uit de straat weg te halen. Achteraf, in gesprek met o.a. bewoner Arnold en met mij (na onze nadere kennismaking na afloop van de bijeenkomst op 29 november), kwam zij tot de conclusie dat zij voorbarig had meebewogen met jou als wethouder, omdat ze niet aan de mogelijkheid had gedacht dat wij nog via leden van de gemeenteraad invloed zouden kunnen uitoefenen. Dit was een begrijpelijke vergissing. Lang niet alle inwoners van Arnhem zijn geverseerd in gemeentepolitiek of in de juridische aspecten daarvan.

-- Als uitkomst van onderlinge gesprekken van straatbewoners, en nadat ik mijn impressie van de bijeenkomst van 29 november 2022 met enkelen van hen had gedeeld, stelden bewoners van de Parkstraat en de Pr. Hendrikstr. Zuid een protestbrief op, die op 21 december 2022 werd verstuurd aan alle gemeenteraadsleden. In samenhang hiermee werd er door enkele bewoners persoonlijk contact opgenomen met gemeenteraadsleden ("lobbiën"). Hiermee werd het belang van de bewoners van de Pr. Hendrikstr. Zuid, nadat jij het als wethouder grotendeels onder het vloerkleed had geveegd, alsnog weer politiek en dus bestuurlijk "op de kaart gezet".

-- In de eerste helft van januari 2023 leek de cohesie tussen de acties van verschillende bewoners echter te verminderen, evenals de onderlinge communicatie. Hoewel ik de zaak niet actief volgde (ik had heel andere dingen aan mijn hoofd), ving ik af en toe een glimp op van vragen die bij enkele bewoners leefden over de stand van zaken en/of de voortgang. Op een gegeven moment hoorde ik dat er in overleg tussen bewoner Arnold en jou een bijeenkomst op 17 januari (gisteren) was gepland, die geleid zou worden door jou en waarin je n.a.v. de protestbrief alsnog met bewoners in dialoog zou gaan. Ik begreep dat ook verschillende gemeenteraadsleden hadden aangegeven bij deze bijeenkomst aanwezig te willen zijn.

-- Ik hoorde vaag iets over een compromisvariant, opgesteld door de gemeente zelf, waarin de knik in de rijbaan behouden bleef en het verlies aan parkeerplaatsen beperkt bleef tot -7. Deze variant zou aan jou als wethouder worden voorgelegd. Mijn indruk was dat bewoner Arnold ondertussen intensief bij gemeenteraadsleden aan het lobbiën was, maar andere bewoners niet altijd even nauwkeurig van (de voortgang van) zijn initiatieven op de hoogte hield. Er leek een gebrek aan transparantie tussen Arnold en andere actieve bewoners te ontstaan. Ik sondeerde e.e.a. voorzichtig (d.w.z. zonder mijn zorg uit te spreken) in een gesprek met Arnold, waarna ik me deels gerustgesteld voelde. Ondanks mijn zorgelijke voorgevoel over de effecten die de kennelijk nogal rommelige /deels ontbrekende onderlinge communicatie tussen bewoners zou kunnen hebben op het succes van de "burgerparticipatie", zag ik het niet als mijn rol om te interveniëren. Ik woon zelf immers niet in de Pr. Hendrikstr. Zuid. Er was mij alleen gevraagd af en toe "mee te kijken".

-- Kort voor 17 januari verwierp de gemeente ook de door haarzelf opgestelde compromisvariant "-7" met verwijzing naar de door de gemeente gehanteerde "normen" (”kaders”). In plaats daarvan stelde de gemeente een variant voor met behoud van de "knik", maar met verlies van 14 parkeerplaatsen (variant "-14"). Uiteraard was de gemeente zich ervan bewust dat dit voor bewoners een uitermate onaantrekkelijke, en eigenlijk onverteerbare optie was. Dit leek een poging om, via een soort indirecte chantage, alsnog en in strijd met de wens van bewoners, te komen tot een variant met een volledig rechte rijbaan. "Willen jullie voldoende parkeerplaatsen houden, dan moeten jullie instemmen met een rechte rijbaan."

-- Vervolgens gebeurden er op 17 januari (gisteren) een aantal dingen vlak na elkaar.

1. Zonder overleg met andere bewoners zette bewoner Arnold een alternatief plan voor de Pr. Hendrikstr. Zuid in elkaar, samen met de invloedrijke buurtbewoner Willem van Gent, voorzitter van de buurtwerkgroep "Verkeer" van het Spijkerkwartier. In dit voorstel zou de "knik" behouden blijven, maar zouden er 9 parkeerplaatsen verloren gaan (variant "-9"). Willem van Gent heeft talrijke contacten binnen het gemeentelijke apparaat en lijkt gecommitteerd te zijn aan (deels ongeschreven) beleid van het huidige gemeentebestuur om het aantal parkeerplaatsen in het Spijkerkwartier te verminderen om op die manier autobezit en autogebruik te ontmoedigen (zogeheten "nudging" - d.w.z. manipulatie zonder rechtsstatelijke en zonder voldoende democratische legitimering - in de richting van de bevolking. Ik zeg dit overigens als iemand die zelf geen auto bezit en die op zichzelf voorstander is van vermindering van autogebruik. Alleen heiligt zo'n doel in mijn ogen niet dergelijke middelen).

Vermoedelijk hoopte Arnold hiermee, na de verwerping van compromisvariant "-7" door de gemeente, alsnog de mogelijkheid op tafel te houden dat het gemeentebestuur, onder druk van een meerderheid van raadsleden (die hij had opgetrommeld voor de bijeenkomst op 17 januari),

zou besluiten tot een plan met behoud van de "knik" in de rijbaan en een minder groot verlies aan parkeerplaatsen dan in de door de gemeente schijnbaar serieus genomen variant "-14". Dit leek van de kant van Arnold een stukje "realpolitik" om, rekening houdend met het machtsvertoon van het gemeentebestuur dat al verschillende varianten zonder dialoog had verworpen, toch nog zoveel mogelijk het bewonersbelang gerealiseerd te krijgen.

Maar wat Arnold in zijn ijver leek te vergeten, was dat hij gaandeweg steeds meer solo was gaan opereren in relatie tot de bewoners van de Pr. Hendrikstraat Zuid. Net zoals de gemeente bewoners niet werkelijk "meeneemt" in de zogeheten burgerparticipatie, zo nam Arnold de bewoners niet werkelijk mee in zijn politieke inspanningen om hun belangen te verdedigen. Waren het eigenlijk nog wel *hun* belangen die hij verdedigde, of was het behalen van een politiek succes in de praktijk voor hem een doel op zichzelf geworden?

2. Arnold bedong bij jou als wethouder dat de bewoners tijdens de bijeenkomst een "pauze" van een kwartier zouden krijgen om onderling met elkaar te overleggen of ze bereid waren hun eigen plan op te geven ten gunste van variant "-9".

3. Als wethouder veranderde jij zonder overleg met bewoners de opzet van de bijeenkomst. Je vertelde aan Arnold dat je de gespreksleiding had gedelegeerd aan Arno Schuring. Die kwam daarmee in een dubbelrol terecht, namelijk enerzijds projectleider die tijd en energie had geïnvesteerd om, samen met andere gemeenteambtenaren uit diverse afdelingen, te komen tot een plan met een rechte rijbaan, en anderzijds "neutrale" gespreksleider. Hiermee creëerde jij voor jezelf de mogelijkheid om achterin de zaal plaats te nemen, beschermd door de buffer van jouw projectleider die dan de kolen voor jou uit het vuur moest halen, waarna jij in de laatste fase naar voren kon treden, bijvoorbeeld als brenger van een "oplossing" of anders als "boven de partijen staande, redelijke bestuurder".

4. Pas enkele minuten voorafgaand aan het begin van de bijeenkomst hoorde projectleider Arno Schuring dat er door Arnold en Willem van Gent een nieuwe compromisvariant was opgesteld (variant "-9").

5. Pas enkele minuten voorafgaand aan het begin van de bijeenkomst hoorden de bewoners van de Prins Hendrikstr. Zuid dat er door Arnold en Willem van Gent een nieuwe compromisvariant was opgesteld (variant "-9").

-- Toen begon de bijeenkomst (17 januari om 19:30 uur).

Impressie van de bijeenkomst op 17 januari 2023

De onduidelijkheid over de functie van deze bijeenkomst leidde ertoe dat die functie van te voren ook niet eenduidig of krachtig was gecommuniceerd naar de bewoners van de Pr. Hendrikstr. Zuid. Het gevolg daarvan was dat de opkomst laag was: slechts ongeveer vijftien tot twintig bewoners waren aanwezig. Dit bleef uiteraard bij de wel in grote getale aanwezige gemeenteraadsleden niet onopgemerkt. Resultaat: de bewoners stonden meteen al aan het begin op 0-1 achterstand.

Aan het begin van de bijeenkomst werd aangekondigd dat niet wethouder Bob Roelofs, maar ambtelijk projectleider Arno Schuring het gesprek zou leiden, terwijl Roelofs achterin de zaal plaats

nam en afwachtte. Hiermee kwam Arno Schuring in een dubbelrol terecht, die ik hem in het gesprek ook een aantal keren effectief zag gebruiken. Achteraf, tijdens een nagesprekje, gaf hij tegenover mij ook toe dat dit een bewuste keuze was geweest en dat hij de mogelijkheden van die dubbelrol ook had benut. Resultaat: de bewoners stonden op 0-2 achterstand.

Daarnaast vervulde bomenambtenaar Marjolein twee keer een ondergeschikte rol in de vorm van twee "technische" toelichtingen die zij gaf: één over de feiten met betrekking tot "de" drie voorliggende planvarianten (twee varianten met rechte rijbaan (als ik me goed herinner "-4" met verlies van veel groen, en "-14"), alsmede de kersverse, enkele uren eerder opgestelde variant met behoud van de knik (variant "-9"). De eerdere compromisvariant "-7" werd niet getoond, en ook niet het plan van de bewoners zelf (variant "met knik, -4"). Het kon dus geen open, onpartijdige presentatie worden genoemd. Het door de bewoners ingebrachte alternatief was door de gemeente alweer afgevoerd voordat het serieus vergeleken kon worden met de door de gemeente acceptabel geachte alternatieven. Resultaat: de bewoners stonden op 0-3 achterstand.

De gemeentelijke gespreksleider gaf aan bewoner Arnold aanvankelijk veel ruimte om een toelichting te geven. Arnold vertelde, in bijzijn van jou als wethouder en van ongeveer acht aanwezige gemeenteraadsleden uit een groot aantal verschillende partijen (in ieder geval BBA, CU, D66, FvD, GL, PvdA) over de door hem en Willem van Gent zojuist opgestelde planvariant "-9". Hij werkte in zijn toelichting duidelijk toe naar het bewegen van de bewoners tot instemming met deze compromisvariant en het loslaten van hun eigen plan. Hij deed dit in bijzijn van de gemeenteraadsleden die de politieke basis konden vormen voor steun aan een plan dat door de bewoners echt gedragen werd. Daarmee verzwakte hij de politieke positie van de bewoners, en dwong de bewoners om (ook voorafgaand aan eventuele formele, verbale reacties) stelling te nemen in termen van de sfeer die op de vergadering ontstond en die door de gemeenteraadsleden natuurlijk aandachtig opgesnoven zou worden. De sfeer die Arnold daarmee onder auspiciën van wethouder Bob Roelofs creëerde, was er één van verwarring onder de bewoners. Dit bleef bij de gemeenteraadsleden niet onopgemerkt. Resultaat: de bewoners stonden op 0-4 achterstand.

Enkele bewoners, waaronder Leo (zie begin van deze impressie), probeerden alsnog het samengevoel en de moed onder de bewoners te herstellen door een aantal zaken te benoemen. Maar dat kon het tij niet meer keren. De bewoners waren hun saamhorigheid, hun kracht en het stukje regie dat die had opgeleverd, kwijt.

Weliswaar had Arnold bij jou bedongen dat bewoners een "pauze" van een kwartiertje zouden krijgen waarin ze onderling over compromisvariant "-9" zouden kunnen overleggen, maar dat was volstrekt niet realistisch. Voor goed onderling overleg is namelijk nodig dat bewoners tijdens zulk overleg niet onder tijdsdruk staan, en ook dat ze beschikken over een werkelijk afgezonderde, fysieke ruimte waar ze niet omringd worden door wethouders, gemeenteambtenaren en gemeenteraadsleden. Er was nu geen focus en geen mogelijkheid om als bewoners te komen tot gedeeld commitment aan een bereikte consensus.Resultaat: de bewoners stonden op 0-5 achterstand.

Arnold wilde ook dat de aanwezige bewoners na de "pauze" zouden kunnen stemmen of ze bereid waren van hun eigen plan ("met knik -4") af te zien ten gunste van variant "-9". Maar op een rommelige manier, waarbij gespreksleider Arno Schuring aan Arnold spreekbeperkingen oplegde, kwam het daar niet van - wat misschien maar beter was ook.

De aanwezige bewoners uitten een soort gemompelde consensus dat zij in ieder geval de voorkeur gaven aan een planvariant met knik in de rijbaan. Eén bewoner, Anne Elise, gaf met enige emotie aan dat zij zich daar niet in kon vinden als dat tot gevolg zou hebben dat er maar liefst negen parkeerplaatsen verloren zouden gaan. Ik dacht: *"Operatie geslaagd, patiënt overleden"*. Iedereen, d.w.z. de wethouder, de ambtenaren en de raadsleden van zowel coalitiepartijen als oppositiepartijen, hadden nu kunnen zien dat omwonenden niet langer een eenheid vormden, maar potentieel verdeeld waren geraakt en in ieder geval niet langer in hun kracht stonden. Resultaat: de bewoners stonden op 0-6 achterstand.

Aan het eind van de bijeenkomst kwam jij als verantwoordelijke wethouder eindelijk naar voren. Je zei iets in de geest van dat je het een waardevolle bijeenkomst had gevonden en dat je alles wat was ingebracht zou meenemen in de uiteindelijke besluitvorming van de gemeente. Je zei niets over nader overleg met de bewoners over welke van de drie gepresenteerde planvarianten (laat staan de twee niet gepresenteerde varianten) er uiteindelijk zou worden gekozen. Resultaat: de bewoners stonden op 0-7 achterstand

Kortom, de uitkomst van het formele gedeelte van de bijeenkomst op 17 januari 2023 was dat jij als wethouder je handen vrij had gekregen om een willekeurig besluit te nemen. Precies het resultaat dat voor een bestuurder zoals jij comfortabel is. Pseudo-burgerparticipatie geslaagd, bewoners afgevoerd. Jij had projectleider Arno Schuring en bewoner Arnold de ruimte gegeven om de eenheid en kracht van bewoners te breken, terwijl jij zelf in de coulissen rustig toekeek alvorens het resultaat van dit proces kalm in ontvangst te nemen.

In het oog springende fouten in het proces van burgerparticipatie

De vraag is nu of jij, als wijkwethouder en als wethouder burgerparticipatie, deze uitschakeling van de empowerment van bewoners als een succes beschouwt, of juist als een nederlaag.

Als ik er nu even van uitga dat jij in je hart voorstander bent van werkelijke burgerparticipatie, en niet van dit soort pseudo-participatietrajecten (zoals ik er in de afgelopen jaren al zoveel voorbij heb zien komen), dan constateer ik dat er, met het oog op werkelijke participatie, onder andere de volgende fouten zijn gemaakt.

(1) De gemeente is geen werkelijke dialoog met bewoners aangegaan over het door de bewoners zelf op 31 oktober 2022 gepresenteerde plan ("met knik - 4"), waarover onder de bewoners consensus bestond en waarschijnlijk nog steeds bestaat. De gemeente heeft het slechts van tafel geveegd met dubieuze argumenten (zie de protestbrief van bewoners van 21 december).

(2) Jij als wethouder èn Arnold als bewoner hadden allebei moeten eisen (ook van elkaar) dat de bewoners eerst de gelegenheid zouden krijgen om in een aparte bijeenkomst, zonder aanwezigheid van gemeentefunctionarissen, samen hun mening te bepalen over compromisvariant "-9" in relatie tot zowel de gemeentelijke varianten met rechte rijbaan als de bewonersvariant "met knik -4". Als jij echt geïnteresseerd was geweest in het realiseren van serieuze burgerparticipatie, dan had je gewild en geëist dat Arnold eerst bij bewoners ging toetsen of die zich achter dit compromisvoorstel konden schaderen. Door dat niet te doen, heb je een zwakte in Arnolds eigen buurtvertegenwoordigende kwaliteiten gebruikt om de eensgezindheid,

en daarmee de kracht van de bewoners te ondermijnen. Dat levert jou op korte termijn waarschijnlijk politiek en bestuurlijk gemak op. Maar voor de bewonersparticipatie is het slecht.

Zelfs Arno Schuring had, vanuit het perspectief van een integere en professionele projectleider die het gemeentelijk beleid inzake burgerparticipatie echt tot uitvoering wil brengen, moeten zeggen dat hij, met het oog op draagvlak voor een uiteindelijk gekozen oplossing, een bespreking van variant "-9"op dit moment niet werkbaar achtte. Immers, die variant was pas enkele minuten voorafgaand aan de bijeenkomst onder ogen gekomen van hemzelf en van de bewoners. Kunnen projectleiders tegenwoordig niet meer projectmatig denken, of willen ze dat niet? De basale processtappen van burgerparticipatie zijn op deze wijze opnieuw niet gevolgd.

Zoals het nu gegaan is, zijn de bewoners door jou, bewoner Arnold en de ambtelijke projectleider Arno Schuring in een situatie "gerommeld" waarin ze hun stem over de inrichting van hun straat wellicht tijdelijk, wellicht definitief verloren zijn. Dit is geen burgerparticipatie.

(3) Het verwachtingenmanagement over de bijeenkomst van 17 januari 2023 was non-existent, en om die reden uitermate slecht. Er was geen transparantie van de kant van de gemeente richting bewoners, en ook te weinig transparantie van de kant van bewoner Arnold.

Fundamentele problematiek zoals zichtbaar in deze casus

De hamvraag bij zogeheten participatietrajecten is uiteindelijk of gemeentelijke beslissers (wethouders, projectleiders, ambtenaren met specialismen, in sommige gevallen ook gemeenteraadsleden) bereid zijn een deel van hun macht en invloed werkelijk af te staan aan bewoners (burgers). Het is een illusie om te denken dat burgers kunnen en willen participeren in een situatie waarin ze, als puntje bij paaltje komt, niet werkelijk iets te vertellen hebben.

Als die bereidheid tot machtsdeling er niet werkelijk is, kan er ook geen werkelijke burgerparticipatie ontstaan.

In dit specifieke geval (Pr. Hendrikstraat Zuid) drong jij als wethouder de burgers begin december 2022 in het nauw door te stellen dat jij al een besluit had genomen. Dit noodzaakte de bewoners zich politiek te mobiliseren en de gemeenteraad te benaderen. Dat ging uiteindelijk ten koste van de regie van de meeste bewoners over het proces, en leidde tot een *alleingang* van bewoner Arnold die goed bij de gemeente kon lobbiën, mede dankzij zijn verleden als gemeentepoliticus. De bewoners van de Pr. Hendrikstraat, in hun hoedanigheid van "participanten", hebben op deze manier het nakijken.

Deze casus toont ook opnieuw een voorbeeld van een ontwikkeling die ik in onze wijk vaker heb gezien, namelijk de ontwikkeling van een actieve bewoner die opkomt voor bewonersbelangen, in de richting van een regelaar of regent die geleidelijk aan, tijdens het proces, meer affiniteit krijgt met het bestuurlijke netwerk waarmee hij zaken probeert te doen, dan met diegenen die hij oorspronkelijk vertegenwoordigde.

Eerder heb ik dit bijvoorbeeld zien gebeuren met de Spijkerbrigade, en met verschillende werkgroepen in de buurt (Spijkerenergie, Verkeerswerkgroep). Hieruit zijn inmiddels verschillende kleine "wijkelitegroepjes" ontstaan, die elk voor zich speciale betrekkingen onderhouden met het

gemeentelijke bestuursapparaat, waardoor hun agenda mede wordt beïnvloed. In sommige gevallen ontlenen deze "wijkelitegroepjes" niet alleen immateriële, maar ook materiële voordelen aan hun relatie met het gemeentelijke bestuursapparaat (denk bijvoorbeeld aan de gemeentelijke budgetten die het Bewonersoverleg en de Verkeerswerkgroep mogen aanwenden).

Dit soort elitevorming in het Spijkerkwartier, ten koste van werkelijke burgerparticipatie, kan heel in de verte worden vergeleken met klassieke processen van machtsvorming, zoals die van:
(1) een volksleider die eerst functioneert als bevrijder maar zich, nadat hij invloed of macht heeft gekregen, ontwikkelt tot een ritselaar, een potentaat of een dictator;
(2) een vakbondsactivist die zich ontwikkelt tot insider-bestuurder (denk aan Wim Kok of Paul Rosenmüller);
(3) de elite van een economisch gekoloniseerd land, die in de praktijk steeds meer gaat functioneren als netwerk van onderaannemers van buitenlandse "donoren" van financiële en andere "hulp", ten koste van de vrijheid en zeggenschap (empowerment) van de eigen bevolking.

Hoe nu verder? Advies: beschouw het als een oefening

De vraag is wat jij als wethouder (zowel met het oog op de wijk als met het oog op burgerparticipatie) nu wilt met betrekking tot deze specifieke casus. Politiek-bestuurlijk heb je nu gewonnen, maar als voorbeeld van geslaagde burgerparticipatie is dit traject vooralsnog ook weer mislukt.

Als ik ervan uitga dat jij burgerparticipatie echt belangrijk vindt, en wilt laten zien dat die mogelijk is, dan zou mijn advies aan jou zijn om de casus van de Prins Hendrikstraat Zuid te gebruiken als een *oefening* voor de gemeente om, ook nadat er dingen mis zijn gegaan, de draad **alsnog weer op te pakken** en in de praktijk echte burgerparticipatie te realiseren. Dus om het nu niet op te geven, maar een nieuwe ronde in te lassen.

Hiermee zou je ook aan jouw eigen ambtenaren laten zien dat het belangrijk is om burgerparticipatie serieus te nemen en niet slechts te beschouwen als een soort "hoepel waar linksom of rechtsom even doorheen gesprongen moet worden".

Ik heb verschillende malen tijdens mislukte participatietrajecten te horen gekregen dat een bepaalde ambtenaar of wethouder *"op een rijdende trein was gestapt"* en daarom de fouten die in het verleden waren gemaakt, niet meer ongedaan kon maken en dus ook in het vervolg van datzelfde traject maar geen rekening meer ging houden met bepaalde belangen van bewoners. Dit is een gemakzuchtige, funeste houding. Op die manier zullen Arnhemse gemeenteambtenaren *nooit leren* om adequate burgerparticipatie te entameren.

Ik adviseer jou om als wethouder verantwoordelijkheid te nemen en de moed te vinden om, samen met je collega-bestuurders, jouw ambtenaren top-down zodanig aan te sturen dat het lonend voor ze wordt om echte bottom-up-burgerparticipatie van de grond te krijgen.

Dit begint bij bewustwording wat burgerparticipatie eigenlijk is. Die bewustwording kan vanaf alle kanten groeien: top-down, bottom-up, lateraal. Deze impressie is een voorbeeld van een poging bottom-up of lateraal iets bij te dragen.

De vraag is of het jouw doel is om van burgerparcipatie op instrumentele wijze een *kosmetisch succes* te maken, m.a.w. een toneelopvoering, een Potemkin-dorp, een schijndialoog die "echt" overkomt in de gemeentelijke archieven of om in een rechtszaal groen licht te krijgen, of dat het jouw intrinsieke doel is om *echt in dialoog* te gaan met burgers.

Ik hoop dat de raadsleden die gisteren op 17 januari aanwezig waren bij de bijeenkomst, het belang van echte burgerparticipatie onderschrijven.

Tot slot

Ik begrijp dat ik mij met deze impressie mogelijk niet bij alle bewoners geliefd zal maken. Maar dat risico hoort erbij. Als ik jou als wethouder durf te bekritiseren, moet ik ook mijn mede-bewoners durven te bekritiseren. Door de manier waarop "democratische rechtsstaten" zich momenteel in Europa en elders ontwikkelen, wordt het steeds duidelijker dat de formele arrangementen om democratie en participatie te bewerkstelligen, op zichzelf niet langer voldoen. Het is nodig om de persoonlijke houding van diegenen die de democratie vorm geven, te betrekken bij het nadenken over het ontstane democratische tekort.

Met andere woorden, de formele democratie kan alleen haar betekenis behouden als we ook onze informele democratie redden. Voor dat laatste is het vereist dat we bereid zijn naar onze eigen en elkaars informele houding te kijken, en dus ook naar onze psyche. Het is nodig om wat we daar waarnemen, onder woorden te brengen en zo bespreekbaar te maken, ook als dat pijnlijk is voor onszelf en anderen.

Voor mij zit de pijn in het sociale risico dat ik neem door dit te schrijven. Voor anderen kan de pijn zitten in de scherpte van de hier door mij geuite kritiek.

Dat doet niets af aan de constructieve bedoeling waarmee ik deze impressie heb geschreven.

Met vriendelijke groet,
Michiel Jonker

5 De werking van ”trechteren” en ”micro-keuzes” in participatieprocessen

Van: Michiel Jonker
Aan: Bob Roelofs <bob.roelofs@arnhem.nl>
Cc: (enkele bewoners)
Datum: 19-01-2023 15:55 EET
Onderwerp: Aanvulling over burgerparticipatie, trechteren, microkeuzes en beëindiging machtsstrijd

Hallo Bob,

In mijn impressie van 18 januari jl. over de bewonersbijeenkomst op 17 januari jl. over de Pr. Hendrikstraat Zuid heb ik één ding vergeten te noemen. Het gaat over dit onderdeel ervan:

"-- In de eerste helft van vorig jaar (2022) hield de gemeente drie participatie-bijeenkomsten over de toekomstige inrichting van de straat. Hierover heb ik gisterenavond twee heel verschillende dingen gehoord. Volgens de gemeentelijke projectleider, ambtenaar Arno Schuring, ontstond er tijdens die bijeenkomsten, in een open sfeer, een consensus onder de aanwezige bewoners dat het gemeentelijke plan om een rechte rijbaan aan te leggen met minder bomen èn minder parkeerplaatsen dan in de huidige situatie, een goed idee was. Volgens bewoners die ik gisteren sprak, ontstond er tijdens die bijeenkomsten echter een gevoel onder bewoners dat ze gemanipuleerd werden en dat hun visie ondergesneeuwd raakte onder een door de gemeente op dominante wijze gepresenteerd plan, dat volgens de gemeente in essentie "alternatiefloos" was. Op de mogelijke oorzaken van deze discrepantie zal ik later in deze impressie terugkomen."

Mede door tijdsdruk ben ik gisteren vergeten daarop later in de tekst terug te komen. Daarom nu alsnog.

Hoe kan het dat de ambtelijke projectleider en de bewoners zulke verschillende herinneringen hadden aan die eerste drie participatie-bijeenkomsten? Ik denk dat het antwoord te maken heeft met de manier waarop ambtenaren gewend zijn inspraak- en "participatie"-processen te "trechteren".

De methodiek van het trechteren

Het basisidee van de methodiek van "trechteren" is dat er in een zoekproces van een groep naar een optimale oplossing voor een bepaald probleem, geleidelijk aan minder optimale oplossingsrichtingen en oplossingen worden weggestreept, zodat de groep zich, met behoud van consensus, steeds meer kan concentreren op veelbelovende oplossingen. Zo wordt er toegewerkt naar een uiteindelijke, beste oplossing waarover binnen de groep dan consensus bestaat, of in ieder geval ruim voldoende "draagvlak".

Op zichzelf hoeft er niets mis te zijn met deze methodiek. Maar het hangt er wel van af hoe gemeenteambtenaren deze methodiek toepassen. Er zijn namelijk verschillende manieren waarop "trechteren" kan worden toegepast.

Eén manier - en dit is hoe het zou moeten - is dat er in de groep als geheel, dus inclusief zowel de ambtenaren als de bewoners, een authentiek, oprecht zoekproces plaatsvindt, waarbij de ambtenaren die het proces leiden en/of begeleiden, werkelijk luisteren naar de groep. Dat wil zeggen niet alleen "instrumenteel luisteren", maar echt.

Wat ik Arnhemse gemeenteambtenaren -en bestuurders echter keer op keer heb zien doen, is dat ze het groepsproces proberen in te zetten als een **instrument** om bij de bewoners **op manipulatieve wijze een consensus te creëren ten gunste van een reeds vooraf door de gemeente gemaakt plan**, dat wil zeggen een consensus met als inhoud dat een vooraf door het gemeentebestuur reeds bepaald doel, agenda of oplossingsrichting de beste is en dus gerealiseerd moet worden. Er is dan alleen ruimte voor marginale aanpassingen (franje, strooigoed, spiegeltjes en kraaltjes om bepaalde bewoners tevreden te stellen, het gevoel te geven dat ze serieus genomen worden, en hun ego te strelen).

Deze aanpak "werkt" in veel gevallen ook, in die zin dat veel bewoners zich inderdaad op die manier laten manipuleren, om diverse redenen. Een paar van zulke manipulatieve technieken zijn bijvoorbeeld:
-- een sessie waarin "geeltjes" (gele plakvelletjes) vrijelijk door bewoners mogen worden beschreven en op een bord geplakt, waarna ambtenaren die gaan ordenen in door de ambtenaren bepaalde categorieën, waarbij de ambtenaren die ordening zo maken dat er al een beetje wordt gestuurd naar een bepaalde oplossingsrichting;
-- het interpreteren van inbreng van bewoners zodat die lijkt overeen te komen met bepaalde categorieën, waarvan sommige duidelijk suboptimaal zijn zodat daarmee ook de inbreng van de betreffende bewoners alvast terzijde kan worden geschoven;
-- het toezeggen dat er over bepaalde zaken in een latere bijeenkomst nog meer informatie zal worden gegeven, en deze toezegging dan vergeten.

Het gaat hier om subtiel sturende **microkeuzes** van ambtenaren tijdens het overlegproces

Ontbrekend bewustzijn over het eigen manipulatieve gedrag

Gemeenteambtenaren zijn zich er vaak niet van bewust dat ze op deze manier manipulatief bezig zijn. Het is voor hun een handelingsstijl geworden waaraan ze gewend zijn en die ze vanzelfsprekend vinden en ervaren als gewoon een onderdeel van hun "professionaliteit". Ze vinden het dus professioneel om bewoners op een instrumentele, niet-transparante manier te manipuleren, en zien daar geen kwaad in.

In de jaren dat ik als bewoner inmiddels met gemeentelijke overlegtrajecten op het gebied van ruimtelijke ordening te maken heb, zie ik dit telkens gebeuren. Dankzij bepaalde werk- en andere ervaring ben ik hier persoonlijk alert op, en kan dit daarom ook benoemen en mijn waarnemingen ook schriftelijk vastleggen - bijvoorbeeld in "impressies" of analyses zoals de drie die ik jou als wethouder recentelijk heb toegestuurd (over ons overleg op 2 november 2022 m.b.t. Statenlaan, de bijeenkomst van 29 november 2022 m.b.t. Parkstraat, en die van 17 januari 2023 m.b.t. Prins Hendrikstraat Zuid).

In overlegprocessen tussen gemeente en bewoners waaraan ik heb deelgenomen, zag ik hoe de procesmatige microkeuzes van ambtenaren bepalen in welke richting het proces gaat en welke

inhoudelijke uitkomst het proces krijgt. Als die uitkomst niet in het belang van bewoners was, benoemde ik de door ambtenaren gemaakte microkeuzes, omdat er geen andere manier was om die keuzes bespreekbaar te maken en zo tot bijsturing van het proces te komen.

Dit werd mij door de betreffende ambtenaren en hun bestuurders echter nooit in dank afgenomen. Sterker nog, het wekte bij hen grote onvrede. Zozeer zelfs, dat in een andere, jou welbekende casus een groep ambtenaren besloot überhaupt niet meer met mij of andere bewoners te communiceren. Dat hielden die ambtenaren jarenlang vol.

Alleen door buitengewoon volhardend te zijn, hield ik het in die casus vol om mijn steeds moeiere hoofd niet in de schoot te leggen, en met communicatieve en juridische middelen zichtbaar te blijven maken wat er gebeurde. Verreweg de meeste burgers hebben niet de tijd, de energie of de juridische kennis om dat vol te houden. En dus komen de gemeentelijke ambtenaren en hun bestuurders bijna altijd goed weg met zulk manipulatief gedrag. Dat "resultaat" versterkt vervolgens weer hun idee dat dit gedrag normaal en prima is. Maar dat is het niet. Het is niet integer.

Effect van het manipulatieve gedrag op bewoners

Mensen zijn niet alleen cognitieve wezens, maar vooral ook sociale wezens. Verreweg de meeste mensen passen hun cognitie aan om bij sociale groepen te kunnen blijven horen. Dit verschijnsel doet zich ook voor in zogeheten "inspraaktrajecten" of "burgerparticipatietrajecten".

De gemeentelijke ambtenaren of een door de gemeente ingehuurde "gespreksleider" of "begeleider" voor zulke trajecten kunnen een sociale omgeving creëren waarin de deelnemende bewoners zich (meestal onbewust) genoodzaakt voelen om hun gedachten en uitlatingen aan te passen om niet buiten de groep te gaan vallen. Vervolgens kunnen de ambtenaren de gehoorzame uitlatingen van bewoners dan weer op "face value" gaan interpreteren (wel zo makkelijk), en daarbij gemakshalve de mogelijkheid "vergeten" dat er sprake kan zijn van sociaal-wenselijke aanpassing van de kant van de bewoners.

In de praktijk wordt zulke sociale en cognitieve aanpassing door de ambtenaren juist gewenst. Dat is immers een onmisbare schakel in hun methodiek om bewoners zover te krijgen dat ze in een schijnbaar vrijwillige "consensus" gaan instemmen met een reeds door de gemeente gemaakt plan of een reeds door de gemeente bepaalde agenda.

Daarom zullen zulke ambtenaren aannemen dat hun beeld van bewoners die instemmen met de richting die het bestuur op wil, gewoon klopt. Eventuele signalen van afwijkende meningen zullen ze, zolang die signalen niet hinderlijk worden, gladstrijken of negeren en vervolgens vergeten. Zo ontstaat er bij de gemeenteambtenaren een selectieve herinnering aan hoe het inspraak- of participatieproces is verlopen.

Verklaring voor verschillende herinneringen aan de eerste drie bijeenkomsten

Het bovenstaande biedt een mogelijke verklaring voor het verschil in de herinnering van projectleider Arno Schuring aan de eerste drie bijeenkomsten over de Prins Hendrikstraat Zuid, en de herinnering van (sommige) deelnemende bewoners.

Die bewoners ervoeren binnen de procesmatige en sociale omgeving die met het "participatietraject" werd gecreëerd, sturing van de kant van de gemeente en onvoldoende sociale ruimte om hun bezwaren krachtig en duidelijk naar voren te brengen.

In deze specifieke casus hebben twee bewoners (ik meen: Anne Elise en Vera) na de derde bijeenkomst gereflecteerd op wat er was gebeurd, en vervolgens actie ondernomen door de gemeente aan te spreken, waardoor hun onvrede met de gang van zaken alsnog op tafel kwam te liggen.

Ik was er niet bij, maar de daaropvolgende reactie en inschatting van de gemeente lijkt geweest te zijn, dat er kennelijk nog wat extra bijeenkomsten nodig waren om de bedenkingen van deze bewoners weg te masseren - m.a.w. "weg te trechteren". Toen de bewoners tijdens de vierde bijeenkomst merkten dat de gemeentelijke methodiek in essentie niet was veranderd, hebben ze de koppen bij elkaar gestoken en op de vijfde bijeenkomst (die door de gemeente was gepland als laatste bijeenkomst) een eigen planversie gepresenteerd en daarover in grote getale ook ter plekke gestemd, zodat de gemeente het moeilijk kon negeren.

Vervolgens heb jij als wethouder geprobeerd die door de bewoners breed gedragen planversie alsnog van tafel te krijgen door simpelweg te besluiten die versie van tafel te vegen en dat mee te delen aan twee betrokken bewoners (Anne Elise en Vera).

Hierdoor zagen bewoners zich genoodzaakt de zaak verder te escaleren, d.m.v. de protestbrief van 21 december, gericht aan alle leden van de gemeenteraad. Dit leidde weer tot de bijeenkomst op 17 januari waar mijn impressie over gaat.

Wat er van jou als wethouder burgerparticipatie vereist is

Wat de hierdoor ontstane situatie van jou als wethouder met "burgerparticipatie" in je takenportefeuille nu vereist, is dat je om te beginnen eerlijk erkent dat je hebt deelgenomen aan een **machtsstrijd** tussen het gemeentelijke apparaat en de bewoners van de Prins Hendrikstraat Zuid, waarbij jij aan de kant van het gemeentelijke apparaat meevocht, ten koste van de mogelijkheid voor echte burgerparticipatie.

Alleen door die machtsstrijd duidelijk te benoemen en het bestaan ervan te erkennen, kan die bewust en bespreekbaar worden gemaakt en vervolgens ook worden beëindigd.

Daarmee kan dan alsnog ruimte voor echte burgerparticipatie ontstaan.

Zoals ik gisteren in mijn impressie ook al aan jou adviseerde, lijkt het me goed om de casus Prins Hendrikstraat Zuid te benutten als een oefening in het alsnog mogelijk maken van echte burgerparticipatie.

Met vriendelijke groet,
Michiel Jonker

6 Nawoord ter verantwoording

De tekst van deze notitie (t/m hoofdstuk 5) heb ik op 12 februari 2023 naar Anne Elise Saris gestuurd, met de vraag of zij deze bruikbaar vond als achtergrondinformatie (onderlegger) ten behoeve van haar inspraak bij uw werkgroep op de geplande bijeenkomst van 8 maart 2023. Zij reageerde aanvankelijk enthousiast over het deel t/m pagina 24 (in hoofdstuk 3). Op 25 februari belde ik haar met de vraag of zij tevreden was met de onderlegger als geheel. Zij vertelde dat zij toch wat bedenkingen had.

Hoewel zij nog steeds volledig achter de inhoud kon staan, wilde zij bepaalde onderdelen toch schrappen alvorens het document aan uw werkgroep voor te leggen. Zij dacht hierbij met name (ook?) aan het laatste stuk van mijn correspondentie met wethouder Bob Roelofs op 29 januari 2023, dat te lezen valt op pp. 6-7 van deze notitie.

Ik vroeg waarom ze dit stuk tekst wilde schrappen. Zij gaf (zoals ik het analyseer) vier redenen:

1. Het past niet bij haar stijl;
2. Zij wil Bob Roelofs niet persoonlijk aanvallen;
3. Zij wil haar relatie met de gemeente niet onnodig belasten of schaden;
4. Zij wil haar mogelijkheid behouden om invloed ten goede uit te oefenen, en ze schatte in dat het op deze wijze inbrengen van zaken juist afbreuk kan doen aan haar mogelijkheden om invloed uit te oefenen.

Ik heb hier als volgt op gereageerd:

Ad 1: Ik gaf aan dat het uiteraard aan ieder mens zelf is om zijn eigen stijl te kiezen. Ik wees Anne Elise er wel op dat dit om een tekst van mij gaat, die op zichzelf niets zegt over haar stijl. Zij biedt dit slechts ter informatie aan aan uw werkgroep. Maar iets ruimer opgevat, kan het begrip ”stijl” natuurlijk ook keuzes omvatten welke informatie je aan een werkgroep burgerparticipatie aanbiedt, en welke informatie je die werkgroep liever bespaart - bijvoorbeeld om het voor iedereen (jezelf en die werkgroep) makkelijker te maken. Daarin is iedereen vrij.

Ad 2: Ik gaf aan dat het betreffende stuk tekst (pp. 6-7) correspondentie betrof die gevoerd was met Bob Roelofs in diens hoedanigheid als wethouder, dus als bestuurder. Wanneer kritiek op iemands handelen als bestuurder opgevat wordt als een persoonlijke aanval, wordt het onmogelijk om bepaalde zaken die misgaan in het bestuur, duidelijk te benoemen. Dit maakt het ook onmogelijk om bepaalde problemen of misstanden doeltreffend aan te pakken.

In dit geval heeft Bob Roelofs, in zijn hoedanigheid van bestuurder, zelf steeds consequent aangegeven dat hij kritische teksten van mij waardeerde. Op mijn laatste bericht op 29 januari 2023 heeft hij niet meer gereageerd. Dat wil echter niet zeggen dat hij dat als een persoonlijke aanval zou hebben opgevat, maar alleen dat hij het niet nodig achtte daarop te reageren.

Ad 3: Vanuit mijn eigen ervaringen met de gemeente Arnhem, begrijp ik deze zorg van Anne Elise volkomen. Want in de praktijk wordt zakelijke kritiek op bestuurlijk of ambtelijk handelen door functionarissen van de gemeente inderdaad vaak opgevat als een persoonlijke aanval. Dit is één van de cruciale problemen die zich voordoen bij de Arnhemse pogingen om burgerparticipatie te realiseren. Ik heb deze vicieuze cirkel in mijn correspondentie met Bob Roelofs nadrukkelijk aan de orde gesteld (zie hoofdstukken 1, 2 en 5 van deze notitie).

Zoals ik heb aangegeven, stellen gemeentefunctionarissen (bestuurders en ambtenaren) vaak ***impliciet*** de eis dat bepaalde kritiek niet wordt geleverd, op straffe van verlies van een goede relatie en daarmee van elke mogelijkheid om te participeren of invloed uit te oefenen.

Als dit cruciale onderdeel van de problematiek van burgerparticipatie niet aanschouwelijk gemaakt mag worden, zelfs niet voor de raadswerkgroep burgerparticipatie zelf, door middel van het delen van een ***concreet voorbeeld*** van correspondentie die met een bestuurder is gevoerd, dan zou er geen realistisch uitzicht meer bestaan op zelfs maar een gedeeltelijke oplossing van dit essentiële onderdeel van de problematiek.

Dit is des te relevanter omdat Bob Roelofs op dit punt zeker niet de slechtste bestuurder is. Hij was bijvoorbeeld de enige van drie aangeschreven wethouders die überhaupt reageerde op een urgente brief namens bewoners (zie hoofdstuk 2 van deze notitie). In zijn correspondentie met mij heeft hij mij ook aangemoedigd me te blijven uitspreken. Hij heeft mij op die manier een opening geboden om bepaalde dingen zichtbaar te maken door ze in correspondentie met de gemeente (in casu hemzelf) te beschrijven.

Alleen heeft Bob in zijn eigen psyche ook een soort Chinese muur gebouwd tussen zijn verbale en sociale toegankelijkheid en zijn (verantwoordelijkheid voor) bestuurlijk handelen, waardoor hij als wethouder ”burgerparticipatie” een ideale buffer vormt om andere wethouders uit de wind te houden. Er is hier een informele taakverdeling ontstaan, waarbij communicatie tussen enerzijds burgers en anderzijds wethouders die wèl beslissingen nemen, in de praktijk wordt verhinderd, terwijl de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor die verhindering ook nog eens zoek wordt gemaakt in het gat tussen de wethouder burgerparticipatie (die wel met de burgers communiceert) en de andere wethouders (die zo min mogelijk met de burgers communiceren).

Als dit mechanisme niet zichtbaar en bespreekbaar wordt gemaakt, is er geen hoop op de realisatie van werkelijke, effectieve burgerparticipatie met oprechte medewerking van de kant van de gemeente. Burgers hebben dan alleen de mogelijkheid om enige extra schijn van burgerparticipatie af te dwingen door zich te mobiliseren en politieke druk uit te oefenen, waardoor de gemeente zich gedwongen voelt wat extra schijn van burgerparticipatie te wekken. In deze notitie wordt dat zichtbaar in de beschrijving van activiteiten van Arnold Brouwer (casus Hendrikstraat, hoofdstuk 4) en mij (casus Statenlaan, hoofdstuk 2).

Ad 4: Ik gaf tegenover Anne Elise aan dat ik begrijp dat zij haar mogelijkheden om door middel van het opbouwen van goede relaties met gemeentefunctionarissen invloed uit te oefenen, niet wil schaden. Maar ik wees er ook op dat allerlei verworvenheden, bijvoorbeeld vrouwenkiesrecht of de vijfdaagse werkweek, alleen tot stand zijn gekomen doordat mensen hun nek hebben uitgestoken en rechtstreeks kritiek hebben geuit op het ontbreken van die verworvenheden en de oorzaken daarvan, ook als dit hun hun ”goede relatie” met de autoriteiten of machthebbers kostte, en daarmee hun positie, hun loopbaan, hun vrijheid of zelfs hun leven.

Het is een bekend gezegde dat ”de revolutie haar eigen kinderen verslindt”. Minder bekend is dat ook ***evolutie*** haar eigen kinderen verslindt. Ik ben zo'n kind. Al meer dan twintig jaar geleden, in 2000/2001, daagde het mij dat ik om verschillende redenen nooit in aanmerking zou komen voor een bestuurlijke functie waarin ik reële invloed zou kunnen uitoefenen. Voor mij bleef alleen een rol als criticus over. Dat deed ik bij mijn toenmalige werkgever met verve, zowel in mijn eigen afdeling als in het personeelsblad. Ca. 2005 waarschuwde mijn toenmalige afdelingshoofd me dat juist de ***schwung*** van mijn teksten in het personeelsblad ertoe zou

leiden dat men niet meer naar de inhoud zou kijken, maar mij als een soort clown zou gaan zien. Hij wilde graag dat ik een beetje zou gaan dimmen. Medio 2006 werd het me, tijdens een zomervakantie, duidelijk dat er voor mij ook als criticus geen geaccepteerde rol was weggelegd binnen de organisatie, en dat ik me op een doodlopend spoor bevond.

Dit gevoel dat ik geen enkel inspirerend loopbaanperspectief meer had, heeft er, achteraf gezien, waarschijnlijk aan bijgedragen dat ik er in 2007 voor koos een misstand te melden, waardoor ik vervolgens in de rol van klokkenluider terecht kwam. Later ben ik opgekomen voor privacy-bescherming, in rechtszaken en ook in de publiciteit. Op die manier heb ik talrijke ervaringen opgedaan met bestuurlijke, sociale en quasi-juridische mechanismen waarmee critici worden uitgestoten uit groepen om ze monddood te kunnen maken en om ervoor te zorgen dat ze niet of nauwelijks invloed kunnen uitoefenen. Ik begrijp dus volkomen de zorg van Anne Elise dat iets dergelijks haar in relatie tot de gemeente Arnhem zou kunnen overkomen als ze het zou wagen mijn notitie ter informatie aan uw werkgroep voor te leggen.

Naar aanleiding van de mededeling van Anne Elise dat ze stukken van de tekst geschrapt wilde zien, heb ik hierover nagedacht. Als het om een ondergeschikt punt was gegaan, was ik daar waarschijnlijk in meegegaan. Maar dit gaat om één van de kernpunten in de problematiek van burgerparticipatie, namelijk dat persoonlijke micro-keuzes van mensen in hun handelen als bestuurder, ambtenaar of politicus, bepalend zijn voor het slagen of falen van processen van burgerparticipatie.

De stukken tekst die Anne Elise wil schrappen, laten enkele belangrijke micro-keuzes van wethouder Roelofs zien, in zijn hoedanigheid als bestuurder. De keuze om die stukken tekst te willen schrappen, is zelf ook weer zo'n micro-keuze, maar dan van de kant van een burger die vreest haar toegang tot het bestuur anders te verliezen. De zorg van Anne Elise in haar hoedanigheid als burger, laat precies zien hoe het systeem in de praktijk werkt. Heel kort en indicatief samengevat: *”Burgers mogen van de overheid participeren als ze zichzelf en elkaar censureren. Burgers houden daar rekening mee.”*

Om bovengenoemde redenen kon ik niet akkoord gaan met Anne Elise's verzoek om mijn notitie een beetje te zelfcensureren. Er moest een andere oplossing worden gevonden.

De oplossing die ik Anne Elise heb voorgesteld, is drievoudig:

1. Door middel van het toevoegen van dit nawoord aan de notitie, wordt in de notitie zelf extra duidelijk gemaakt dat Anne Elise zich niet committeert aan de inhoud ervan. Zij biedt dit slechts ter informatie aan uw werkgroep aan. Deze notitie geeft dus de visie weer van ***een andere burger,*** maar wel een visie die door Anne Elise voldoende de moeite waard wordt gevonden om u ervan ***in kennis te stellen*** dat die bestaat.
2. Het is aan Anne Elise om tijdens de inspraak op 8 maart a.s. haar eigen standpunten en/of inzichten met u te delen en toe te lichten. Het kan heel goed zijn dat zij over sommige aspecten anders denkt dan ik, of bepaalde zaken anders zou willen formuleren.
3 Ik heb Anne Elise voor de keuze gesteld om ofwel deze hele notitie ongecensureerd met u te delen, ofwel hem ***in het geheel niet*** met u te delen. Als zij stukken tekst wil schrappen, geef ik haar geen toestemming deze tekst überhaupt met u te delen. Ik begrijp dat dit een lastige afweging voor haar kan zijn, maar het is aan haar om die te maken. Zij kan desgewenst zelf kiezen om, door het ***niet*** voorleggen van mijn notitie aan u, de ongemakkelijkheid van bepaalde waarheden op afstand te houden om het gesprek voor u en haar makkelijker te maken.

Op het moment van dit schrijven weet ik niet welke keuze Anne Elise gaat maken. In ieder geval wens ik u als werkgroep burgerparticipatie en Anne Elise als insprekende burger een mooi gesprek toe! □

Aan: Gemeenteraad van Arnhem
Van: Michiel Jonker (inwoner van Arnhem)
Datum: 25 maart 2023
Onderwerp: Zienswijze over Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en parkeerbeleid

Burgerparticipatie of cliëntelisme?

Geachte raadsleden,

Met deze zienswijze wil ik u verzoeken om in uw komende besluitvormende vergadering over de *Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid*, deze notitie ***niet*** vast te stellen, maar van het College van B&W te verlangen dat die de notitie op verschillende punten aanpast.

De gemeente berichtte mij op 15 maart 2023 dat de besluitvorming hoogstwaarschijnlijk in uw vergadering van 29 maart 2022 zou plaatsvinden en dat de agenda van die vergadering op 24 maart 2023 zou worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. Ik stuurde, ondanks tijdnood van mijn kant, de eerste versie van deze zienswijze op 23 maart 2023 in. De volgende dag, op 24 maart bleek dit onderwerp echter niet op de gepubliceerde agenda te staan.

Daarom stuur ik nu, op 25 maart, een gecompleteerde versie in. Deze bevat geen inhoudelijke wijzigingen, maar wel enkele verbeteringen van typefouten en enkele aanvullingen, met name paragraaf 2.4 ("Sociale drukmiddelen in het participatieproces"). Ook heb ik als bijlage mijn inspraaknotitie van 4 december 2017 toegevoegd, over het door de gemeente onmogelijk maken van participatie m.b.t. het toenmalige parkeerbeleid in de wijk Spijkerkwartier. Uit de thans voorliggende *"Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en parkeerbeleid"* blijkt dat de gemeente in de tussenliggende vijf jaar helaas weinig heeft geleerd.

Voorzorgshalve stuur ik deze nieuwe versie van mijn zienswijze zowel naar de medewerker die uw betreffende raadsvergadering voorbereidt, als rechtstreeks naar uzelf en uw fractievolgers, met cc. aan de griffie.

Inhoudsopgave van deze zienswijze:

		Pag.
1	Inleiding	2
2	De Startnotitie participatie Duurzame Mobiliteit en Parkeerbeleid	3
2.1	Doelen van het beoogde participatieproces - een top-down-benadering	4
2.2	Procesbeschrijving - ingewikkeldheid gaat ten koste van transparantie	8
2.3	Het belang van gemeentelijke attitudes en micro-keuzes	22
2.4	Sociale drukmiddelen in het participatieproces	28
3	Conclusie	31
4	Overzicht wijzigingsvoorstellen voor de Startnotitie	32

Bijlage : Inspraak 4 december 2017: *Wat te doen met parkeervoorstel zonder participatie?* 35

1 Inleiding

Binnenkort staat uw besluitvormende vergadering gepland over de *Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid*. Hierover wil ik graag mijn zienswijze naar voren brengen - in het besef dat dit aan uw besluitvorming hoogstwaarschijnlijk niets gaat veranderen. "Informatieve" en "meningsvormende" rondes van uw raad hebben al eerder plaatsgevonden, onder andere op 25 januari 2023 (inspreekmogelijkheid voor burgers) en daarna.

Ik raakte als burger pas op 14 en 15 maart stapsgewijs op de hoogte van uw naderende besluitvorming over dit onderwerp. Dit ondanks het feit dat ik in de periode september 2022 t/m februari 2023 maar liefst zes gesprekken had met de wethouder Burgerparticipatie, Bob Roelofs, over participatie en parkeerbeleid in mijn eigen wijk. In al deze gesprekken, en in de daaromheen plaatsvindende schriftelijke communicatie, heeft de heer Roelofs kennelijk geen aanleiding gezien mij op de hoogte te stellen van deze komende startnotitie, ondanks de grote relevantie daarvan voor de onderwerpen waar wij over spraken.

Ik betreur dat. Op deze wijze voel ik mij als burger door de wethouder "burgerparticipatie" onvoldoende serieus genomen.

Ook andere wijkbewoners die probeerden te participeren in de totstandkoming van het parkeerbeleid van de gemeente met betrekking tot onze wijk, en die in dat kader ook contact hadden met de werkgroep Burgerparticipatie van uw gemeenteraad, waren niet op de hoogte dat er ondertussen een traject liep met betrekking tot deze startnotitie.

Een en ander wekt bij mij de indruk dat relevante gemeentelijke actoren (in het College en wellicht in delen van de gemeenteraad en het gemeentelijke ambtenarenapparaat):

-- ofwel de totstandkoming van de Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en parkeerbeleid het liefst wilden laten plaatsvinden ***zonder*** onze participatie, omdat wij als te kritisch en daarom als verstorend werden beschouwd voor het door College en raad gewenste inspraakproces (m.a.w: een ***ontbrekende wil*** tot bevordering van participatie);

-- ofwel ***niet*** zelf op de gedachte kwamen dat de intensieve communicatie en pogingen tot participatie van wijkbewoners over parkeerbeleid in onze wijk iets te maken zouden kunnen hebben met... gemeentelijk parkeerbeleid en participatie
(m.a.w: een ***ontbrekende competentie*** m.b.t. het bevorderen van participatie).

-- ofwel een combinatie van beide factoren
(m.a.w. ontbrekende wil èn ontbrekende competentie).

Dit belooft natuurlijk weinig goeds voor de toekomstige, beoogde "participatie" die het onderwerp vormt van de Startnotitie waarover u op 29 maart gaat beslissen, die op haar beurt het onderwerp vormt van deze zienswijze. Mijn zienswijze kan daarom beschouwd worden als een attendering dat de gemeente bezig lijkt te zijn met het optuigen van (opnieuw) een proces van ***schijnparticipatie***.

Ik heb zulke processen van schijnparticipatie beschreven en geanalyseerd in mijn notitie ***Schijnparticipatie in Arnhem*** (27 februari 2023), aan de hand van drie recente casussen in en rond de wijk Spijkerkwartier. De betreffende notitie is door een andere Arnhemse burger reeds voorgelegd aan uw ***raadswerkgroep Burgerparticipatie***, in het kader van haar inspraak bij die

werkgroep op 8 maart jl. U kunt de notitie dus opvragen bij uw collega-raadsleden die hebben deelgenomen of nog steeds deelnemen aan die werkgroep. Ik twijfel er niet aan dat ook de wethouder Burgerparticipatie (de heer Roelofs) al bekend is met de inhoud van die notitie, die deels bestaat uit door mij aan hem toegestuurde verslaglegging en met hem gevoerde correspondentie.

In de thans voorliggende zienswijze hoop ik voor u inzichtelijk te kunnen maken waarom de aan de gemeenteraad voorgelegde Startnotitie:

-- een groot risico met zich meebrengt dat zij misbruikt zal worden voor het organiseren van schijnparticipatie en cliëntelisme ten aanzien van duurzame mobiliteit en parkeerbeleid;
-- geen waarborgen of zelfs maar adequate handvatten bevat om schijnparticipatie en cliëntelisme tegen te gaan.

Als de gemeenteraad instemt met deze Startnotitie, geeft de raad daarmee eigenlijk groen licht voor een uitgebreid en daardoor ook kostbaar proces van schijnparticipatie.

Ik wil de gemeente verzoeken om ***ofwel echte participatie te organiseren en te waarborgen, ofwel af te zien van een hoogstwaarschijnlijk disfunctioneel, geldverspillend traject*** dat vooral voor politici substantiële toegevoegde waarde heeft, namelijk kosmetische waarde, maar nauwelijks voor Arnhemse burgers zonder speciale connecties. Het gaat dan om zogeheten ***"participatie-washing"*** (analoog aan termen als "greenwashing"), m.a.w. schijnparticipatie.

In mijn bespreking van de Startnotitie zal ik ook (deels impliciet) een eerdere gemeentelijke notitie betrekken, namelijk het *Arnhems Stappenplan Participatie - leidraad voor het inrichten van burgerparticipatieprocessen bij beleid, plannen en projecten* (april 2022).

2 De Startnotitie participatie Duurzame Mobiliteit en Parkeerbeleid

De Startnotitie, gezien in samenhang met het Arnhems Stappenplan Participatie, behelst in de kern drie zaken:

-- Een beschrijving van de doelen van het beoogde participatieproces;
-- Een procesbeschrijving (in essentie een stroomschema van processtappen);
-- Een beschrijving van de (open) houding die gemeentelijke functionarissen tijdens het proces zouden moeten aannemen - zoals verwoord in het Stappenplan van april 2022.

Ik zal deze drie elementen achtereenvolgens bespreken in paragrafen 2.1 t/m 2.3. Daarna zal ik in paragraaf 2.4 bespreken hoe deze aspecten samenkomen in de problematiek van sociale drukmiddelen die door de gemeente in het participatieproces kunnen, en ook zullen worden aangewend, tenzij de gemeente bewust kiest om dat niet te doen, en voor dat laatste ook waarborgen schept.

2.1 Doelen van het beoogde participatieproces - een top-down-benadering

De doelen van het participatieproces worden op pag. 5 van de Startnotitie als volgt omschreven:

> - - - - - - - - - - - - - -
> ***3.1 Doel van de participatie***
> Het realiseren van de mobiliteitstransitie is een flinke opgave die veel van de stad vraagt. De transitie kan dan ook alleen worden gemaakt als het plan om er te komen met inbreng van alle betrokkenen tot stand komt. Met de participatie hebben we een aantal doelen voor ogen:
> • Inzicht
> • Bewustwording
> • Kwaliteit
> • Begrip
>
> **Inzicht**
> We willen graag inzicht in de belangen en wensen van betrokkenen; wat zijn de zaken waar we bij het opstellen van ons beleid rekening mee moeten houden?
>
> **Bewustwording**
> Door te communiceren en in gesprek te gaan worden bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden zich bewust van de wijziging in het duurzaam mobiliteitsplan en parkeerbeleid en de afwegingen die daarbij een rol spelen.
>
> **Kwaliteit**
> Met de inbreng van belanghebbenden wordt het duurzaam mobiliteitsplan en parkeerbeleid beter.
>
> **Begrip**
> Door samen in gesprek te gaan krijgen diverse groepen begrip voor elkaars belangen en voor de keuzes die gemaakt worden. Dat zorgt voor legitimiteit bij besluitvorming.
> - - - - - - - - - - - - - - -

Wat hier opvalt, is dat in de doelbepaling van de participatie volledig is geredeneerd vanuit het perspectief van het Arnhemse gemeentebestuur zelf (het College van B&W), en niet vanuit het perspectief van Arnhemse burgers.

Het gaat hier om:

-- Het vergroten van het "inzicht" van het Arnhemse gemeentebestuur (ophalen van info);
-- "Bewustwording" (lees: "bewustmaking" of indoctrinatie) van burgers over een reeds door het gemeentebestuur besloten "wijziging", over de wensen en afwegingen van het Arnhemse gemeentebestuur en over welke afwegingen het Arnhemse gemeentebestuur daarbij als relevant wenst te beschouwen;
-- Kwaliteitsverbetering, d.w.z. zoals beoordeeld door het Arnhemse gemeentebestuur;
-- Legitimiteit bij besluitvorming door het kweken van "begrip" bij verschillende, soms cliëntelistische belangengroepen voor de keuzes van het Arnhemse gemeentebestuur.

Dit is een zeer patriarchale benadering van een participatieproces. Dat is des te opmerkelijker omdat een grote meerderheid van Arnhemse politieke partijen zegt *genderdiversiteit* belangrijk te vinden. Gaat het dan misschien om genderdiversiteit onder een patriarchaal opgestoken paraplu?

Relatie tussen participatiedoelen en bestuurscultuur

De cultuurverandering die de partij GroenLinks in recente jaren heeft doorgemaakt, wordt hier ook zichtbaar. Ooit begonnen als een partij van idealistische, milieubewuste, op gelijkwaardigheid, "samen delen" en "vrijzinnigheid" gerichte mensen, heeft deze partij zich inmiddels, iets maar niet veel later dan D66, ontwikkeld tot een machtspartij die bepaalde milieu-oplossingen van bovenaf probeert op te leggen aan de bevolking. Maar voor wie zijn het "oplossingen"?

De manier waarop de doelen van het beoogde participatieproces in de Startnotitie zijn geformuleerd, doet vermoeden dat het gemeentebestuur het participatieproces vooral wil inzetten als een instrument om de meningsvorming van Arnhemse burgers te beïnvloeden, en niet als een manier om zich door Arnhemse burgers te ***laten*** beïnvloeden.

De tekst onder het vierde genoemde doel, "begrip", doet vermoeden dat het Arnhemse gemeentebestuur het participatieproces mede wil gebruiken om verschillende Arnhemse belangengroepen tegen elkaar uit te spelen, en wel ***voorafgaand*** aan de fase dat het Duurzame Mobiliteitsplan en het parkeerbeleid aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Dat zou de democratische functie van de gemeenteraad verzwakken. Voor oppositiepartijen is het moeilijker om met actieve burgers tijdig, vrijelijk en effectief te overleggen als die ondertussen al in beslag worden genomen door een uitgebreid en ingewikkeld (gemaakt) participatieproces, dat door het gemeentebestuur wordt georganiseerd en gekanaliseerd. Zie ook paragr. 2.4 van deze zienswijze.

Begrijp me goed, ik ben me zeer bewust van de ernst van klimaatverandering en de milieusituatie, en ben ook voorstander van een snelle omschakeling naar meer duurzame mobiliteit. In die zin vind ik veel doelen van GroenLinks en andere milieubewuste politieke partijen lofwaardig. Maar dit mag in mijn ogen niet ten koste gaan van werkelijke, functionerende democratie, of ten koste van respect voor de grondrechten en daarmee ook de vrijheden van mensen, d.w.z. niet alleen grondrechten en vrijheden formeel op papier (in theorie), maar vooral ook in de praktijk.

Door de overheid georganiseerde "participatieprocessen" mogen niet worden misbruikt om democratische besluitvormingsprocessen *"pre-emptively"* te omzeilen of minder relevant te maken.

Dialoog als onontbeerlijk onderdeel van burgerparticipatie

Ik mis bij de in de Startnotitie genoemde doelstellingen enkele ***cruciale doelen***, namelijk:

-- Het voeren van een dialoog tussen gemeentebestuur en bewoners op voet van ***gelijkwaardigheid***;
-- Een dialoog tussen gemeentebestuur en bewoners over wat alle betrokkenen als "kwaliteit" ervaren en welke waarde zij hechten aan verschillende eigenschappen en functionaliteiten van de stad - m.a.w. een dialoog over ***te eerbiedigen en na te streven waarden***;
-- Een dialoog tussen gemeentebestuur en bewoners over de met het Duurzame Mobiliteitsbeleid en het parkeerbeleid ***na te streven doelen, in het licht van zulke waarden***.

Het voeren van een dialoog is iets heel anders dan:

-- het ophalen van informatie;
-- het uitwisselen van standpunten of stellen van een kader ("alleen hierover praten wij"); of
-- het doen van een emotioneel (en vaak manipulatief) beroep op bewoners om meer "begrip" te tonen voor plannen of maatregelen van het gemeentebestuur.

Een dialoog vereist dat het gemeentebestuur en het gemeentelijke apparaat, dat wil zeggen wethouders en ambtenaren, zich daadwerkelijk openen voor de gezichtspunten van bewoners. Dit vereist een heel andere houding dan die van een "procesmanager".

Het vereist een houding van intrinsieke belangstelling, niet van instrumentele belangstelling.

>>> In de Startnotitie zou een doel moeten worden toegevoegd aan de genoemde, met participatie na te streven doelen, namelijk het doel van een open dialoog tussen gemeentebestuur en andere deelnemers aan het participatieproces over de voor het mobiliteitsbeleid en parkeerbeleid relevante waarden, en de vanuit die waarden na te streven doelen.

Zonder open cultuur kan er geen echte dialoog zijn

Zijn gemeentefunctionarissen tot zo'n houding bereid en in staat? In mijn contacten met Arnhemse wethouders (ik herinner me er zes met wie ik gesprekken heb gevoerd) en ambtenaren gedurende de afgelopen twintig jaar, is mijn ervaring telkens geweest dat zij, zo gauw er sprake is van een (al dan niet vermeende) belangentegenstelling, niet bereid of in staat zijn tot een open dialoog. Zij nemen dan telkens ofwel een manipulatieve (soms charmerende), ofwel een defensieve, ofwel (in enkele gevallen) een dreigende of chanterende houding aan.

Dit lijkt diep in de Arnhemse bestuurlijke en ambtelijke cultuur te zitten. Het rapport-Frissen (2017) over de Arnhemse bestuurscultuur heeft daarin geen merkbare verandering gebracht. Ik lees bijvoorbeeld:

> Bijna vier jaar na het verstrekken van de onderzoeksopdracht aan het NSOB is er weinig gedaan met de 'handreikingen' en aanbevelingen uit het rapport van Frissen. Volgens meerdere Arnhem-kenners is het structureel mis in de Arnhemse politiek. Eind februari 2021 konden twee wethouders ternauwernood voorkomen dat ze moesten aftreden nadat bleek dat de gemeente discrimineerde in het personeelsbeleid en ambtenaren besloten hadden het rapport hierover van de Universiteit van Tilburg jarenlang verborgen te houden.[1]

Op het rapport-Frissen zal ik verderop nog terugkomen. Waar het me hier om gaat, is om aan te geven dat verbaal gestelde doelen die met een "participatieproces" worden nagestreefd, zoals die in de thans aan de orde zijnde *Startnotitie participatie Duurzame Mobiliteit en Parkeerbeleid*, in de praktijk zullen sneuvelen als de bestuurscultuur niet in overeenstemming is met die doelen.

Als er bijvoorbeeld sprake is van een bestuurlijke vechtcultuur, van een autoritaire bestuurscultuur of van een cliëntelistische cultuur, dan zal dat doorwerken in elk "participatieproces" dat door het betreffende bestuur in gang wordt gezet. De Startnotitie besteedt hier ten onrechte geen enkele aandacht aan.

Zelf heb ik meegemaakt dat een groep Arnhemse ambtenaren (bij Team Leefomgeving, de Omgevingsdienst Regio Arnhem en de afdeling Juridische Zaken) in onderling overleg besloten om ***niet meer met bewoners over een bepaalde zaak te communiceren***, nadat deze bewoners zich in een bemiddelingstraject kritisch bleven tonen over bepaalde zaken. ***Dit besluit werd aan de bewoners niet verteld***. De betreffende ambtenaren hielden dit stilzwijgen jarenlang vol.[2] In een

1 https://arnhemspeil.nl/docs/2021-05-12-arnhemspeil-samenvatting-rapport-nsob-paul-frissen-patronen-van-politiek-de-arnhemse-bestuurscultuur-in-meervoud.pdf

2 Zie o.a. mijn eerder genoemde notitie *Schijnparticipatie in Arnhem*, hoofdstuk 2.

cultuur waarin iets dergelijks min of meer "normaal" wordt gevonden, en waarin aan zulk ambtelijk gedrag door de wethouder Burgerparticipatie geen enkele consequentie wordt verbonden, is er heel weinig ruimte voor echte dialoog of burgerparticipatie, ongeacht welke doelen er worden gesteld op papier. Papier is geduldig, met name ook in Arnhem.

2.2 Procesbeschrijving - ingewikkeldheid gaat ten koste van transparantie

In de Startnotitie wordt het gewenste participatieproces vanuit vier invalshoeken beschreven:
-- Uitgangspunten bij de participatie (paragraaf 3.2 van de Startnotitie)
-- Wie het gemeentebestuur bij het participatieproces wil "betrekken" (paragrafen 3.3 en 4)
-- "Niveaus" van participatie, met verwijzing naar de "participatieladder" (paragraaf 3.4)
-- Hoe het gemeentebestuur met de resultaten van het proces wil omgaan (paragraaf 3.5).

Ik zal deze vier onderdelen hieronder bespreken. Maar voordat ik daarmee begin, wil ik eerst opmerken dat er één onderdeel van het participatieproces op deze manier buiten beschouwing blijft, namelijk op welke wijze en door wie er **verslag wordt gedaan** van het proces.

Ontbrekende waarborgen op het gebied van verslaglegging

Verslaglegging is een zeer belangrijk onderdeel van elk serieus participatieproces. Bij de verslaglegging kunnen namelijk heel verschillende doelen worden nagestreefd:
a) Het achteraf inzichtelijk maken van hoe het proces is verlopen;
b) Tijdens het proces voor de deelnemers overzichtelijk maken waar men zich op enig moment in het proces bevindt (hulp bij oriëntatie);
c) Het legitimeren (rechtvaardigen) achteraf van de resultaten van het proces;
d) Het herschrijven van de geschiedenis van het procesverloop achteraf, ter ondersteuning van doel c), op een zodanige wijze dat dit de politieke positie van het gemeentebestuur versterkt ten opzichte van zowel burgers als raadsleden;
e) Het manipuleren van deelnemers tijdens het proces om op die manier toe te werken naar een door het gemeentebestuur gewenste uitkomst.

Ik heb zelf tijdens beoogde participatieprocessen bij de gemeente Arnhem herhaaldelijk meegemaakt dat gemeentefunctionarissen belangrijke zaken uit verslaglegging weglieten en onaangenaam verrast reageerden als ik verzocht die zaken alsnog in een verslag op te nemen. Het ging dan om door de gemeente gegeven informatie, door de gemeente gedane toezeggingen en om inbreng die bewoners hadden gegeven.

Daarnaast was de formulering van dingen die wèl waren gezegd, in de verslaglegging vaak deels onjuist, en dan altijd in het nadeel van bewoners. Gemeentelijke toezeggingen werden in verslagen vaak afgezwakt, terwijl inbreng van bewoners vaak ofwel heel vaag werd omschreven, ofwel in een verslag werd gepresenteerd als heel extreem of ongenuanceerd en daardoor onredelijk.

>>> Daarom zou er in de Startnotitie nadrukkelijk moeten worden genoemd dat er van de overleggen in het participatieproces verslag wordt gedaan door een onafhankelijke verslaglegger met wie alle deelnemers van te voren op goed geïnformeerde wijzen hebben kunnen instemmen. Daarnaast zou in de Startnotitie moeten worden opgenomen dat deelnemers aan overleggen het recht hebben om na afloop van elk overleg:
-- meteen het (concept-)verslag daarvan toegestuurd te krijgen (proactief door de gemeente);
-- daarover binnen een redelijke termijn opmerkingen in te sturen die als bijlage aangehecht worden aan het definitieve verslag (en opgenomen in elektronische documenten met het verslag, in hetzelfde pdf-document als het verslag);
-- schriftelijk aan te geven of zij zich in het (definitieve) verslag kunnen vinden of niet, waarna dit eveneens in het uiteindelijke verslagdocument zelf wordt opgenomen.

Alleen zo kan in de praktijk enigszins gewaarborgd worden dat de gemeente niet sjoemelt met de verslaglegging. Dit zeg ik als ervaringsdeskundige en ik kan hiervan desgewenst concrete voorbeelden geven. Het maken van tendentieuze verslagen, vermoedelijk met het oog op de hierboven genoemde doelen d) en e), lijkt helaas een praktijk te zijn die diep is geworteld in de Arnhemse ambtelijke cultuur.[3] Dit brengt grote risico's voor participatieprocessen met zich mee. Er staat in de Startnotitie nu alleen heel algemeen dat er dingen "worden vastgelegd".

Uitgangspunten bij de participatie

In paragraaf 3.2 (pagina 5) van de Startnotitie noemt het gemeentebestuur zes procesmatige "uitgangspunten" bij de participatie, die ik hieronder zal bespreken:

- - - - - - - - - - - - - -

3.2 Uitgangspunten bij de participatie

We gaan voor participatie en hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

-- We volgen de participatieladder en geven expliciet aan op welke trede van de participatieladder we werken.
-- We zijn eerlijk en duidelijk over de kaders waarbinnen de participatie mogelijk is: dus over datgene waar wel en geen invloed op mogelijk is.
-- We zijn duidelijk over wat we gaan doen en gedaan hebben met de opbrengst van de participatie. Als we zaken niet kunnen overnemen koppelen we dat ook terug.

De participatie is wat ons betreft geslaagd als:

-- De inwoners van en ondernemers en organisaties in Arnhem het proces goed hebben kunnen volgen.
-- De deelnemers aangeven dat ze gezien en gehoord zijn.
-- Er daadwerkelijk input is gekomen vanuit inwoners, ondernemers en organisaties.

- - - - - - - - - - - - - - -

Participatieladder - een moeilijk hanteerbaar stelsel van "treden" of "niveaus"

Het eerstgenoemde uitgangspunt betreft de "participatieladder". Deze wordt in de Startnotitie schematisch aangegeven (in paragraaf 3.4). In de begeleidende tekst wordt gesproken van "twee niveaus" waarop wordt geparticipeerd (namelijk "het raadplegen van belanghebbende participanten" en "Adviseren", waarbij het gemeentebestuur toelicht: *"Adviseren houdt in dat we in gesprek gaan met de belanghebbenden en kijken we of de aangedragen punten/oplossingen kunnen verwerken."*

Tegelijkertijd hanteert de gemeente ook een indeling in (vermoedelijk zes) "tredes" op de participatieladder, waartussen op grond van verschillende criteria heen en weer wordt gestapt. Het gaat dan om de tredes "faciliteren", "samenwerken", "(mee)beslissen", "adviseren", "raadplegen" en "informeren". Het lijkt erop dat er met "niveaus" hetzelfde bedoeld wordt als met "treden". De terminologie van de Startnotitie zou op dat punt om te beginnen eenduidig moeten worden.

3 Ik heb zelf beroepshalve ervaring met het opstellen en corrigeren van verschillende soorten verslagen, waaronder ook verslagen van politieke bijeenkomsten. Ik kan daarom goed inschatten of bepaalde omissies of tendentieuze formuleringen een (semi-)bewuste keuze zijn.

Uitsluiting van participatie op een goed niveau

Wat vervolgens opvalt, is het ***lage niveau*** (of: de lage trede) waarop de gemeente de participatie wil laten plaatsvinden. De gemeente kiest bijvoorbeeld *niet* voor het niveau/de trede van "samenwerken", die in het Stappenplan participatie (april 2022) als volgt wordt omschreven:

> - - - - - - - - - - - - - - -
> Deze participatievorm noemen wij *samenwerken.* Bij samenwerken ontwikkelen wij samen met inwoners een plan of zoeken wij samen naar oplossingen met inachtneming van vooraf meegegeven kaders. De gemeente verbindt zich aan deze oplossingen in de besluitvorming. Gemeente en betrokkenen bepalen samen de agenda en zoeken samen naar oplossingen. De rol van de participant is samenwerkingspartner. De betrokkenen zitten zelf aan tafel om over uitgangspunten, een plan of ontwerp mee te denken. Vaak al in een vroeg stadium om ook het proces mede vorm te geven.
> - - - - - - - - - - - - -

>>> In de Startnotitie wordt in het geheel ***niet gemotiveerd*** waarom het gemeentebestuur aan bewoners ***niet de mogelijkheid wil geven*** om op het niveau van "samenwerken" te participeren. Dat zou wel moeten.

Op deze manier lijkt de Startnotitie er vooral op gericht om participatie op een goed niveau juist bij voorbaat uit te sluiten en daarmee onmogelijk te maken. Dit valt samen met het door mij eerder genoemde ontbreken van "dialoog" als participatiedoel (zie paragraaf 2.1 van deze zienswijze). Het lijkt of de gemeente de participanten eerst in een klein hok wil opsluiten, en vervolgens alleen met ze wil communiceren door een klein, getralied luikje in de deur, dat ze "raadplegen" of "adviseren" noemt.

Het criterium dat de gemeente in de "participatieladder" noemt voor "samenwerken " als geschikte participatievorm, is het volgende:

> - - - - - - - - - - -
> Kan je vanuit gelijkwaardigheid met participanten iets realiseren?
> - - - - - - - - - - -

Kennelijk is het College van mening dat het Duurzaam Mobiliteitsbeleid en het parkeerbeleid van de gemeente niet op basis van "gelijkwaardigheid" met de burgers vorm kan krijgen. Nou, dan weten wij nu ook weer hoe het gemeentebestuur over ons als burgers denkt - namelijk als ***niet-gelijkwaardige*** deelnemers aan de meningsvorming over mobiliteit en parkeerbeleid. Er is bij het gemeentebestuur op dit punt dus sprake van een autoritaire en in essentie minachtende houding, niet van een democratische houding. Eerder gebruikte ik in dit verband al het woord "patriarchaal".

Let wel, het gaat hier om geheel nieuw beleid dat betrekking heeft op de hele stad. Een deugdelijk participatieproces zou beginnen met een openbare gedachtenwisseling op basis van volstrekte gelijkwaardigheid voor alle deelnemers. Met andere woorden: een echte dialoog. Pas daarna zou het gemeentebestuur op basis van de inbreng van burgers en andere betrokkenen, een eerste, gemotiveerde schets van een door het bestuur gesuggereerde of gewenste oplossingsrichting aangeven, met de mogelijkheid aan burgers om daar commentaar op te leveren.

Participatie over parkeerbeleid is op de huidige manier een lege huls

Als het gaat om het onderdeel "parkeerbeleid", wil het College van B&W zelfs het participatieniveau (de trede) "adviseren" ***niet*** toegankelijk maken voor deelnemers aan het participatieproces. Het criterium voor dit niveau is:

> - - - - - - - - - - -
> Kan je in gesprek met participanten? Kan je oplossingen horen met de intentie die te verwerken?
> - - - - - - - - - - -

Kennelijk meent het gemeentebestuur ***niet in gesprek te "kunnen"*** met participanten over parkeerbeleid. Kennelijk heeft de gemeente ***niet de intentie*** om door bewoners in het komende participatieproces aangedragen oplossingen op dat onderdeel waar mogelijk te verwerken.

Hoe kan er in dat geval in hemelsnaam gesproken worden over "participatie" van burgers in het gemeentelijke plannings- en besluitvormingsproces? Dat is geen participatie. Als het gaat om parkeerbeleid, had de "Startnotitie" beter een "Stopnotitie", een "Zwijgnotitie", een "Njet-notitie" of een "Afsluitnotitie" genoemd kunnen worden.

Vroeger, in het Osmaanse Rijk of in het Chinese Keizerrijk, mochten burgers in beginsel petities bij de overheid indienen, als ze dat heel eerbiedig deden, bijvoorbeeld door zich ter aarde te werpen en met hun hoofd de grond aan te raken terwijl ze smeekten om gehoord te worden. Vervolgens moesten ze afwachten of het een bevoegde ambtenaar of zelfs de Sultan of de Keizer wellicht behaagde om van zo'n petitie (of van een vermelding van het bestaan daarvan) kennis te nemen. Het hielp soms als er al bepaalde relaties gelegd waren met invloedrijke ambtenaren - en er waren verschillende manieren om dergelijke relaties te leggen. Je kunt van alles vinden van een dergelijke, cliëntelistische vorm van contact tussen overheid en onderdanen, maar één ding is zeker: **het was geen *"burgerparticipatie"***.

>>> Als de gemeenteraad vindt dat burgers bij de planvorming over toekomstig, stadsbreed, langjarig parkeerbeleid ***überhaupt moeten kunnen participeren***, dan zou de gemeenteraad van het College moeten eisen dat de "participatie" bij deze planvorming op zijn minst opgetild wordt naar het niveau van de trede "adviseren" op de participatieladder. Want dit is eerder nog niet gebeurd.

Maar zoals ik eerder al aangaf, zou er allereerst een open dialoog moeten plaatsvinden over waarden en doelen m.b.t. beide onderdelen ("duurzame mobiliteit" en "parkeerbeleid") voordat er op de participatieladder wordt afgedaald naar het beperkt gedefinieerde niveau "adviseren".

Een formele procesbeschrijving waarborgt geen daadwerkelijke participatie

Om drie redenen waarborgt deze formele procesbeschrijving zoals samengevat in de participatieladder geen daadwerkelijke participatie:

(1) De ingewikkeldheid van de procesbeschrijving maakt het voor burgers moeilijker om te participeren, niet makkelijker, en maakt het voor bestuurders en ambtenaren makkelijker om te manipuleren, niet moeilijker;
(2) De ingewikkeldheid van het proces bevordert cliëntelisme;
(3) De focus op een formele structuur leidt de aandacht af van cruciale voorwaarden voor werkelijke participatie, namelijk: integriteit, een open houding, communicatieve vaardigheden.

Ad (1) In de participatieladder definieert het gemeentebestuur verschillende gradaties van haar eigen bereidheid tot het aangaan van contact met burgers. Met andere woorden, de participatieladder is in feite een verzameling definities die door de gemeente, die de leiding heeft over het proces, gebruikt kunnen worden als excuses om bepaalde gespreksonderwerpen op bepaalde tijdstippen eenzijdig taboe te verklaren.

Ik heb dat zelf meermalen meegemaakt, onder andere bij de totstandkoming van het parkeerbeleid (de invoering van een vergunningenstelsel) voor de wijk Spijkerkwartier in 2017. Eerst werd er aan bewoners te kennen gegeven dat het nog te vroeg was voor bepaalde inbreng, en vervolgens werd er aangegeven dat ze al te laat waren met die inbreng, waarbij er door het College en verschillende raadsleden als argument werd aangevoerd dat er al "hard gewerkt was" door een select werkgroepje van bewoners in nauw overleg met gemeenteambtenaren.[4] In 2022 gebeurde met betrekking tot participatie over parkeerbeleid in essentie weer hetzelfde. Later meer daarover.

Ad (2) Hoe ingewikkelder een proces is vormgegeven, hoe meer dat aan ingewijden, bijvoorbeeld burgers die al een relatie met gemeenteambtenaren hebben opgebouwd, een informatie-voorsprong geeft op burgers die niet beschikken over dergelijk speciale relaties. De ingewikkeldheid van de formele structuur van het participatieproces ***vermindert*** de transparantie en overzichtelijkheid, en ***bevordert*** op die manier cliëntelisme.

Het hiervoor onder Ad (1) genoemde voorbeeld illustreert ook het risico van cliëntelisme. Een ander voorbeeld van de achterstelling van burgers met minder gemeentelijke connecties was de verwarring die ontstond in het participatieproces rond de herinrichting van Hendrikstraat Zuid (parkeren en groen), zoals beschreven in mijn eerder genoemde notitie "Schijnparticipatie in Arnhem".[5]

Ad (3) De focus op de beschrijving van een formele processtructuur levert het risico op dat een gemeentebestuur en raadsleden (met name die van coalitiepartijen) het doorlopen van die structuur opvatten als het gebeuren van participatie. Dat zijn echter twee geheel verschillende dingen. Kenmerkend hiervoor was de opmerking van de huidige wethouder Burgerparticipatie Bob Roelofs tegen mij op 29 november 2022 (bijeenkomst over de herinrichting van de Parkstraat) dat er voldoende participatie was geweest ***omdat*** het traject al in 2011 begonnen was - alsof de lengte in termen van kalenderjaren een waarborg vormde dat er in die jaren ook daadwerkelijk participatie had plaatsgevonden.[6]

De opdeling in "doelgroepen" verzwakt de positie van Arnhemse burgers

In paragraaf 4 van de Startnotitie presenteert het College een globale planning van het participatieproces. Hierbij valt op dat de gemeente de deelnemers aan het proces opdeelt in vier "doelgroepen", te weten: "samenwerkingspartners", "georganiseerde stakeholders", "individuen" en "raadsleden". Het zal bij u als gemeenteraadsleden misschien vreemd overkomen dat het College u behandelt als zijnde een "doelgroep", en niet als hoogste orgaan van de gemeente waaraan het College *verantwoording* moet afleggen. Dat zijn namelijk twee heel verschillende

4 Zoals beschreeven in mijn inspraaknotitie voor uw raadsvergadering op 4 december 2017 (politieke maandag, informatieve ronde), getiteld: *Wat te doen met parkeervoorstel zonder participatie?* Zie bijlage bij deze zienswijze.

5 Michiel Jonker, *Schijnparticipatie in Arnhem,* hoofdstuk 4.

6 Zie: Michiel Jonker, *Schijnparticipatie in Arnhem,* hoofdstuk 3.

dingen. Een doelgroep is een object dat men wil beïnvloeden met inzet van bepaalde middelen. Het College zou ten aanzien van uw raad niet een dergelijke, instrumentalistische benadering moeten volgen, maar meer intrinsiek respect voor u en uw functie moeten hebben.

Ook ten aanzien van burgers zou het College niet een dergelijke, instrumentalistische benadering moeten volgen. In dit verband vallen de volgende zaken op:

(1) Het College onderscheidt een doelgroep "samenwerkingspartners", bestaande uit collega-overheden (andere gemeenten, stadsregio, provincie), vervoerbedrijven (bus en spoor) en "hulpdiensten" (ik neem aan: brandweer en ambulancediensten). Dit roept de vraag op of deze partners in het participatieproces in de praktijk werkelijk alleen mogen "adviseren" of worden "geraadpleegd", zoals in paragraaf 3 van de Startnotitie vermeld, of dat zij door de gemeente stiekem toch op een hogere trede van de "participatieladder" worden gezet, namelijk die van "Samenwerken" - alleen niet in bijzijn van andere "doelgroepen". Dat zou betekenen dat de gemeente de door haarzelf opgestelde systematiek van de Participatieladder niet consequent volgt, maar in plaats daarvan het credo hanteert: *"All animals are equal, but some animals are more equal than others"*[7]

>>> Als het College zo omgaat met de inbreng van "samenwerkingspartners", dan zou dit in de Startnotitie expliciet moeten worden benoemd. Immers, in paragraaf 3.2 van de notitie geeft het gemeentebestuur aan: *"We zijn eerlijk en duidelijk over de kaders waarbinnen de participatie mogelijk is: dus over datgene waar wel en geen invloed op mogelijk is."*

(2) Wat ook opvalt, is sommige burgers een speciale behandeling krijgen, namelijk diegenen die zich verenigen als "georganiseerde stakeholders", bijvoorbeeld "bewonersplatformen" of "werkgroepen verkeer" (wij hebben zo'n werkgroep in het Spijkerkwartier, die is voortgekomen uit de werkgroep die een bevoorrechte behandeling kreeg bij de totstandkoming van het parkeerplan in 2017). Zulke burgers worden in aparte overleggen gehoord, terwijl de overige bewoners alleen in aanmerking komen voor overleg met de doelgroep "individuen".

Ook dit is weer een arrangement dat cliëntelisme in de hand werkt. In het Spijkerkwartier bestaan verschillende groepjes burgers die ik in mijn notitie *Schijnparticipatie in Arnhem* heb aangeduid als "wijkelitegroepjes". Bijvoorbeeld de Spijkerbrigade, de Werkgroep Verkeer en de werkgroep Spijkerenergie. Deze werkgroepen ontvangen en distribueren in sommige gevallen ook subsidie van de gemeente, waardoor zij niet geacht kunnen worden onafhankelijk te participeren. Kernleden van deze groepen hebben vaak al relaties opgebouwd met relevante ambtenaren in het gemeentelijke apparaat.

Dit wringt nog meer omdat sommige andere groepen die zich in de loop der tijd hebben georganiseerd, door de gemeente minder worden geraadpleegd. Denk bijvoorbeeld aan groepen zoals in de Parkstraat en Hendrikstraat, die in 2022 veel moeite moesten doen om door de gemeente überhaupt gehoord te worden, maar aan wie geen ruimte werd geboden voor adequate participatie over o.a. (de implementatie van) parkeerbeleid.[8]

7 Ontleend aan George Orwell, *Animal Farm.*

8 Zie mijn eerder genoemde notitie *Schijnparticipatie in Arnhem*, casussen beschreven in hoofdstukken 2, 3 en 4.

>>> De Startnotitie zou duidelijkheid moeten bieden wat voor soort georganiseerde groepen burgers toegang krijgen tot de overleggen met de "doelgroep georganiseerde stakeholders", en wat de criteria zijn voor toegang tot die overleggen. Dit zou kunnen stimuleren dat bewoners zich op straatniveau organiseren om meer doeltreffend te kunnen participeren.

>>> Ook zou het College helderheid en laagdrempelige openbaarheid moeten verschaffen over welke subsidiestromen er in de afgelopen vijf jaar van de gemeente of met medewerking van de gemeente naar alle bekende "georganiseerde stakeholders" zijn gevloeid, zodat burgers kunnen constateren of er in het participatieproces met betrekking tot duurzame mobiliteit en parkeerbeleid vormen van belangenverstrengeling dreigen op te treden.

Dit ter voorkoming van verhuld cliëntelisme.[9] Cliëntelisme, en met name verhuld cliëntelisme, kunnen in veel gevallen worden gezien als een vorm van netwerkcorruptie.[10]

---

9 **[In het Engels:] Clientelism** involves an asymmetric relationship between groups of political actors described as *patrons, brokers*, and *clients*. In client politics, an organized minority or interest group benefits at the expense of the public. Client politics may have a strong interaction with the dynamics of identity politics. This is particularly common in a pluralist system, such as in the United States, where minorities can have considerable power shaping public policy. The opposite of client politics is 'entrepreneurial' politics, or conviction politics.

Although many definitions for clientelism have been proposed, according to the political scientist Allen Hicken, it is generally thought that there are four key elements of clientelistic relationships:

- Dyadic relationships: Simply, these are two-way relationships.
- Contingency: Delivery of a service to a citizen by a politician or broker is *contingent* on the citizen's actions on behalf of the politician or party through which they are receiving services.
- Hierarchy: The politician or party is in a higher position of power than the citizen.
- Iteration: The relationship is not a one-off exchange, but rather, ongoing.

Contingency and iteration are the two components shared across most definitions of clientelism.

Bron: https://en.wikipedia.org/wiki/Clientelism, gedownload 23 maart 2023.

[In het Nederlands:] De Nederlandse versie van Wikipedia bevat opmerkelijk genoeg geen trefwoord "cliëntelisme", maar alleen een trefwoord **"patronage"**. Dit in tegenstelling tot Wikipedia in 25 andere talen, waaronder Engels, Frans, Duits, Italiaans, Noors, Fins, Catalaans, Chinees, Russisch, Hebreeuws en Koreaans.

De omschrijving van politieke "patronage" in de Nederlandse Wikipedia noemt geen Nederlandse voorbeelden, maar alleen een Engels voorbeeld. De tekst is als volgt:

In de politiek was en is de patronage een belangrijk instrument. Opvallend is de patronage van de Britse premier. Deze leider van de grootste partij in het Lagerhuis heeft de koninklijke patronage overgenomen. Tot in de 18e eeuw verbleef men aan het hof omdat daar de banen en eervolle titels zoals lidmaatschap van de ridderorden werden verdeeld. De Britse premier heeft deze rol overgenomen. Hij beschikt over honderden mogelijkheden voor patronage in de vorm van verheffing in het Hogerhuis, banen in de partij-organisatie, lucratieve contracten voor adviseurs en consultants, bevorderingen, ambten en onderscheidingen.

Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Patronage, gedownload 23 maart 2023.

10 **Netwerkcorruptie** is een term geintroduceerd door Willeke Slingerland in haar proefschrift *Network corruption: When social capital becomes corrupted* (2018). Het gaat om een vorm van corruptie waarbij een actor (het individu of de instelling) geen direct voordeel geniet, geldelijk of anderszins, maar andere actoren in het netwerk allicht wel, op lange termijn resulterend in indirecte voordelen voor de actor. Het is te onderscheiden van corrupte netwerken, waar willens en wetens directe voordelen worden genoten of gunsten worden geruild. (Bron: Wikipedia.)

Ontbrekende voorziening voor preventie van ontsporing van het participatieproces

Eerder heb ik het risico genoemd dat de indeling van de participatieladder in niveaus en de op papier gezette criteria voor aangaan of toestaan van participatie op die niveaus, door Arnhemse bestuurders en ambtenaren in de praktijk kunnen worden gebruikt om excuses te verzinnen om participatie op bepaalde onderwerpen juist onmogelijk te maken of taboe te verklaren.

Hier moet nog aan worden toegevoegd dat ik uit ervaring kan bevestigen dat Arnhemse ambtenaren soms ook kiezen om ***zichzelf niet aan vooraf aangekondigde spelregels te houden***. Hoe ingewikkelder die spelregels zijn, hoe groter de verleiding voor ambtenaren zal zijn om zich er in voorkomende gevallen niet aan te houden, als dat een kortere weg lijkt te zijn naar het realiseren van bestuurlijke of ambtelijke doelen. Bijvoorbeeld door op bijeenkomsten burgers het zwijgen op te leggen of hen met retorische middelen in een hoek te zetten - wat ik herhaaldelijk heb zien gebeuren. Of door kritiek op verslaglegging terzijde te schuiven.

In de Startnotitie wordt ten onrechte ***niets vermeld*** over hoe bewaakt gaat worden dat de ambtenaren die participatieprocessen leiden, zich werkelijk aan de participatieladder gaan houden. Bij wie kunnen burgers terecht als ambtenaren ervan afwijken - naar de letter of naar de geest?

Ook in het *Stappenplan participatie* (april 2022) vind ik hier niets over terug. In paragraaf 2.3 daarvan zegt de gemeente op zichzelf terecht:

> - - - - - - - - - - - - -
> **2.3 Houding en gedrag van alle deelnemers**
>
> Voor een succesvol participatietraject heb je niet alleen een goed ontworpen proces nodig, met heldere kaders, maar participatie vraagt ook wat van houding en gedrag van alle deelnemers (samenleving, raad, college en organisatie). Inwoners geven bijvoorbeeld aan dat de gemeente niet echt luistert, hen niet als serieuze gesprekspartner benadert en geen terugkoppeling geeft. Daarom hebben we een aantal kaders opgesteld, geinspireerd door de Edese participatie aanpak.
>
> Een gelijkwaardig gesprekspodium: We bieden deelnemers in het participatietraject een gelijkwaardig gesprekspodium. Dat betekent dat belanghebbenden in gelijke mate de ruimte krijgen om hun input te geven en dat de inbreng van alle deelnemers wordt meegenomen. Denk aan: wanneer een deel van de belanghebbenden een rechtstreeks contact heeft met raad of bestuur, moeten ook andere belanghebbenden die mogelijkheid hebben.
> - - - - - - - - - - - - - -

Dat is mooi, maar wat kunnen burgers doen als ambtenaren ***tijdens het participatieproces*** niet (langer) een dergelijke houding aannemen, en hun gedrag bijvoorbeeld wijzigt naar aanleiding van belangentegenstellingen die tijdens het participatieproces aan het licht komen en die een hindernis lijken te vormen voor het realiseren van bepaalde bestuurlijke of ambtelijke doelen?

In het *Stappenplan participatie* (april 2022) wordt in alleen de mogelijkheid genoemd van een ***evaluatie achteraf***, in paragraaf 2.2 onder "Werkafspraak 5":

> - - - - - - - - - - - - - - - -

Evalueren
De laatste stap gaat in op de afronding van het participatieproces en de reflectie daarop met alle betrokkenen. Hoe vindt evaluatie van de burgerparticipatie plaats? Gebruik hiervoor het formulier evaluatie burgerparticipatie.

Evaluatie, feedback en terugkoppeling komen structureel aan bod, omdat de methodieken en processen voor participatie constant in ontwikkeling zijn. Dit sluit aan bij de motiveringsplicht van de Omgevingswet, die voorschrijft om aan te geven hoe er geparticipeerd is en wat met die uitkomsten is gedaan.

Samen willen we leren. Daarvoor vragen we dat je het evaluatieformulier in te vullen.
- - - - - - - - - - - - - -

Maar het ***achteraf invullen van een formulier*** is niet hetzelfde als een werkelijke evaluatie, en het is al helemaal niet hetzelfde als het tijdig bijsturen van een particpatieproces wanneer de ambtenaren die het proces leiden of begeleiden, de spelregels niet werkelijk volgen. Zulke formulieren hebben, zeker in de gemeente Arnhem, de neiging om in een diepe la terecht te komen. Ik spreek uit ervaring, omdat feedback over slecht verlopen processen die ik de gemeente wel eens heb aangeleverd, in zo'n diepe la terecht kwam.[11]

>>> De Startnotitie zou daarom moeten voorzien in een mogelijkheid voor deelnemers om op elk moment tijdens het participatieproces te escaleren, desnoods tot op bestuurlijk niveau, als het proces huns inziens niet in overeenstemming met de spelregels verloopt.

Juist de onwenselijkheid dat bestuurders tijdens een participatieproces belast worden met onnodige perikelen, kan voor de ambtenaren die het proces leiden, een stimulans vormen om deelnemers aan participatieprocessen op een integere en intrinsiek-respectvolle manier te benaderen en te behandelen.

"Duidelijkheid" - maar waarover en wanneer?

Na het uitgangspunt dat de "participatieladder" zal worden gevolgd, noemt het College in de Startnotitie twee uitgangspunten met betrekking tot "duidelijkheid". Ten eerste "eerlijkheid en duidelijkheid" over zaken waar het bestuur van de gemeente Arnhem haar eigen burgers wel of ***juist geen invloed*** op geeft. Dit soort "duidelijkheid" doet mij onmiddellijk denken aan het stripalbum *De gemaskerde augurk*, waarin de augurk, nadat hij anderen niet heeft kunnen overhalen in te stemmen met zijn wensen, zichzelf herpositioneert als machthebber en op die

11 Ik heb bijvoorbeeld nooit antwoord gekregen op feedback en vragen die ik naar aanleiding van het jarenlang verdwijnen van een door mij ingediend bezwaarschrift had gesteld aan de Algemene bezwaarschriftencommissie van de gemeente Arnhem - ook niet nadat de gemeente Arnhem mij mede als gevolg daarvan in 2022 een dwangsom van 15.000 euro moest betalen. De evaluatiebereidheid van de gemeente Arnhem is in de praktijk vaak zeer gering.

Deze geringe evaluatiebereidheid lijkt overigens een breder kenmerk te zijn van de Nederlandse bestuurscultuur. Denk bijvoorbeeld aan de weigering van de regering-Rutte om zelf de coronamaatregelen (2020-2022) adequaat te evalueren. Of aan het feit dat het bijna zeventig jaar duurde voordat de Nederlandse regering in 2017 opdracht gaf om de in 1945-1949 uitgevoerde "politionele acties" van Nederland in Indonesië te evalueren (namelijk in een studie van het NIOD, KITLV en MIMH, gepubliceerd in 2022). Bronnen: https://ind45-50.nl/resultaten; https://www.aup.nl/en/book/9789463726382/over-de-grens

Op het onderwerp "bestuurscultuur" zal ik terugkomen in paragraaf 2.3 van deze zienswijze.

manier probeert om "duidelijkheid" te verschaffen. Hij zet een imponerende militaire pet op, gaat op een bordes staan en spreekt de anderen dreigend toe:

> "Julllie willen vrijheid om te denken? Nou, denk dan! Dat is jullie recht. Denk zoveel je wilt! En nog meer! We zullen zelfs een universiteit oprichten zodat jullie fatsoenlijk leren denken. Het enige wat ik in ruil daarvoor vraag, is dat jullie een beetje warm water naar mijn bad pompen. Dus denk zo veel je wilt, maar **pomp!** Zo niet, en dat zeg ik heel eerlijk... dan wordt het een harde winter!"

De reactie van de anderen is dat ze tomaten in zijn gezicht gooien.[12]

In de gemeente Arnhem hebben we gezien hoe dergelijke autoritaire "duidelijkheid" werkte bij de door de gemeente in 2014 van bovenaf aan burgers opgelegde "afvalpas". Dit leidde na veel gedoe in 2021 tot een referendum (op initiatief van een partij die een gestileerde tomaat in haar logo heeft). In dit referendum stemde een duidelijke meerderheid van de bevolking tegen deze afvalpas. Inmiddels, nog geen twee jaar later, lijkt het gemeentebestuur de uitkomst van dit referendum echter alweer terzijde te willen schuiven. Dit is typerend voor de Arnhemse bestuurs-cultuur, waarin "duidelijkheid" vaak alleen duidelijk gevonden wordt is als het gaat om duidelijkheid die in lijn is met bestuurlijke wensen.

De tweede vorm van "duidelijkheid" die de gemeente als uitgangspunt noemt, is duidelijkheid over wat de gemeente wel en niet doet met de opbrengst van het participatieproces. Op zich is zulke duidelijkheid natuurlijk prima.

Maar als participatie door de gemeente in de praktijk onmogelijk wordt gemaakt of achteraf inhoudelijk genegeerd, dan moet de "duidelijkheid" waarmee dat gebeurt, door de gemeente niet als excuus worden aangevoerd voor het terzijde schuiven van de wensen van bewoners - zoals de Arnhemse wethouder Burgerparticipatie recentelijk nog deed, op 29 november 2022 op een bijeenkomst over parkeerbeleid en groenbeleid in de Parkstraat.[13]

Een botte weigering om burgers serieus te nemen, maakt van schijnparticipatie nog geen "echte" participatie.

Het "kunnen volgen" van participatie vs. het "kunnen volgen" van formele processtappen

Het vierde uitgangspunt dat in de Startnotie wordt genoemd, is dat het gemeentebestuur de participatie als een succes beschouwd wanneer inwoners, ondernemers en organisaties "het proces goed hebben kunnen volgen".

De vraag is wat het College hier bedoeld met "het proces". In de Startnotitie worden summier enkele formele processtappen genoemd (de participatieladder). Maar wat inwoners natuurlijk willen, is het werkelijke proces kunnen volgen. Dat wordt moeilijk als je als inwoner wordt uitgesloten van bijeenkomsten met ten minste twee van de vier genoemde "doelgroepen" (namelijk: samenwerkingspartners en georganiseerde stakeholders), en wanneer je ook niet aanwezig bent in de wandelgangen van een derde doelgroep, die van de raadsleden.

12 Mandryka, *Den maskerte Agurk - Hvordan blir man verdens hersker?*, Nordisk Forlag AS. Oorspronkelijke titel: *Le Concombre masqué*, Dargaud Editeur Paris, 1980, d'après Mandryka.

13 Zie mijn eerder genoemde notitie *Schijnparticipatie in Arnhem,* hoofdstuk 3.

De enige manier om dit te verhelpen, is door middel van het bieden van werkelijke transparantie. Maar daar is de gemeente Arnhem tot op heden juist uitermate slecht in. Er wordt weliswaar lippendienst bewezen aan transparantie, maar er is tot nu toe geen teken van een intrinsieke wil tot transparantie. Denk bijvoorbeeld aan de weigering van twee van de drie wethouders om met een groep burgers te communiceren die na een jarenlang proces waarin van alles was misgegaan, drie wethouders hadden aangeschreven. De enige wethouder die wel reageerde, was de wethouder Burgerparticipatie, maar die gaf meteen ook aan zelf nergens over te kunnen beslissen en niet in de *black box* van de andere wethouders te kunnen kijken die wèl beslissingsbevoegd waren. Er was dus geen transparantie. Er waren wel door de gemeente gecreëerde voldongen feiten.[14]

Dit gebrek aan werkelijke transparantie heeft, opnieuw, te maken met de Arnhemse bestuurscultuur en ambtelijke cultuur, waarover meer in paragraaf 2.3 van deze zienswijze.

>>> De Startnotitie zou duidelijk moeten maken hoe het gemeentebestuur van Arnhem gaat werken aan haar eigen bestuurs- en ambtelijke cultuur om deze meer transparant en open te maken, als voorwaarde om te komen tot een adequate burgerparticipatie met betrekking tot duurzame mobiliteit en parkeerbeleid.

M.b.t. parkeerbeleid wisten we zelfs niet van eerdere, formele processtappen

Het gebrek aan echte "duidelijkheid" wordt nog duidelijker als we kijken naar hoe het gemeentebestuur wil omgaan met participatie ten aanzien van het nog te formuleren parkeerbeleid. In paragraaf 4 van de Startnotitie schrijft het College hierover:

> - - - - - - - - - - - - - - -
> **Participatieaanpak en planning parkeerbeleid**
> Zoals vermeld loopt de participatie van het duurzame mobiliteitsplan en het parkeerbeleid grotendeels gelijk op. Een belangrijk verschil is de fase '1. Visievorming' uit de tabel hierboven. Die fase is voor het parkeerbeleid al doorlopen. Tijdens drie (digitale) bijeenkomsten met belanghebbenden opgehaald wat voor ideeën verschillende belanghebbenden in de stad hebben in het kader van parkeerbeleid. De drie bijeenkomsten waren met:
> 1. Binnenstad: ondernemers en bewoners
> 2. Ontwikkelaars & ondernemers
> 3. Bewoners
>
> De opbrengst hiervan is zoals gezegd vastgelegd. Dat vormt dan ook mede input voor het beschrijven van de visie op het parkeren. Daarmee sluiten we aan bij de stap 2 van de participatieaanpak 'Vastlegging beleid'. In deze stap worden de resultaten de eerste stap vertaald naar beleidsvoorstellen. De beleidsvoorstellen worden vervolgens voorgelegd aan verschillende belanghebbenden tijdens een viertal momenten.
> - - - - - - - - - - - - - - -

Maar toen ik najaar 2022 door bewoners van de Parkstraat en Hendrikstraat gevraagd werd om mee te kijken met hun pogingen tot participatie over parkeerbeleid in hun eigen straten, waren zij niet op de hoogte van die ene, onder 3. genoemde "digitale" bijeenkomst, waarvan nu in de Startnotitie gezegd wordt dat zij daaraan hadden kunnen deelnemen.

14 Zie mijn eerdergenoemde notitie *Schijnparticipatie in Arnhem,* hoofdstuk 2.

Is één digitale bijeenkomst voldoende om adequaat te participeren in de planvorming over meerjarenbeleid voor de hele stad? Nee, dat is ***geen*** serieuze participatie.

Wanneer heeft deze ene digitale bijeenkomst plaatsgevonden? De Startnotitie vermeldt het ***niet***.

Hoeveel inwoners van Arnhem hebben aan die bijeenkomst deelgenomen? De Startnotitie maakt dat ***niet*** duidelijk.

>>> Wat was het resultaat van die ene bijeenkomst? Waar valt het verslag daarvan te vinden? Ook dat maakt de Startnotitie ***niet duidelijk***. Dat zou alsnog in de Startnotitie moeten worden vermeld.

Noch de wethouder burgerparticipatie, ***noch*** de ambtelijke projectleider heeft de bewoners van de Parkstraat en de Hendrikstraat tijdens de participatiebijeenkomsten in 2022 en januari 2023 geattendeerd op (het mogelijke belang van) die ene digitale bijeenkomst, de mogelijke relevantie van de uitkomst daarvan voor de manier waarop de gemeente met de Parkstraat en Hendrikstraat omging, of enige evaluatie van die bijeenkomst.

Wat de wethouder wèl deed, was het opvoeren van (aanvankelijk als "wettelijk" gepresenteerde, maar later lokaal-politiek gebleken) normen voor de grootte van parkeerplaatsen, ***zonder*** daarbij echter naar het bestuursakkoord of naar eerdere bewonersparticipatie te verwijzen. Pas in februari 2023 hoorde ik als burger via-via dat de toen reeds gepleegde besluitvorming mogelijk te maken had met het bestuursakkoord tussen coalitiepartijen, en dus niet primair met die adviesnormen.

Ziedaar een voorbeeld van Arnhemse bestuurlijke en ambtelijke "duidelijkheid", die in veel gevallen een eufemisme lijkt te zijn voor "misleiding".

Bovendien probeert het gemeentebestuur op deze manier in de Startnotitie te verhullen dat het gemeentebestuur op het gebied van parkeerbeleid:

- kennelijk voor vele inwoners ***niet "duidelijk" heeft gecommuniceerd*** over eerdere mogelijkheden tot participatie over dit stadsbrede beleid;
- in ieder geval ***geen serieuze bewonersparticipatie wenst*** over parkeerbeleid, maar zich ervan af wil maken met een onduidelijke verwijzing naar één enkele, obscure digitale bijeenkomst die ooit kennelijk is gehouden.

Dit is onaanvaardbaar.

>>> De Startnotitie zou op zijn minst zodanig gewijzigd moeten worden dat inwoners in ieder geval in de gelegenheid worden gesteld om ook op het gebied van parkeerbeleid te participeren op het niveau "adviseren" van de participatieladder.

Wat betekent het als deelnemers "aangeven dat ze gezien en gehoord zijn"?

Op grond van het voorafgaande, kan ik als burger nu al aangeven dat als de Startnotitie in zijn huidige vorm door uw raad aangenomen wordt, ik me niet gezien of gehoord zal voelen voor wat betreft het onderwerp parkeerbeleid. Ik heb niet de mogelijkheid gekregen op dit punt serieus te participeren. Maar ja, dat is dan mosterd na de maaltijd die ik achteraf op een gemeentelijk evaluatieformulier mag invullen dat vervolgens in een archief wordt gestopt.

Dit gaat over het vijfde in de Startnotitie genoemde uitgangspunt bij de voorgenomen participatie. Dit uitgangspunt is dat de participatie als een succes beschouwd wordt als de deelnemers aangeven zich "gezien en gehoord" te voelen. Maar wat houdt dat in de praktijk in?

Verreweg de meeste inwoners van Arnhem zijn geen vergadertijgers. Zij volgen niet actief de bewegingen van het gemeentebestuur en de raad, zolang die geen concrete consequenties hebben voor hun directe woonomgeving (straat, eventueel buurt). En zelfs als het gaat om de toekomst van hun eigen straat, is het notoir moeilijk bewoners te mobiliseren - dat kan ik op basis van achttien jaar ervaring bevestigen met betrekking tot mijn eigen straat. Veel bewoners ervaren in hun dagelijkse leven al zorgen en een zware belasting. Ze zien op tegen een vaak stressvolle, pijnlijke en vermoeiende aanraking met de wereld van politiek, bestuur en ambtenarij. De houding van veel mensen is vaak: "Wat niet weet, wat niet deert. Ik leef vandaag. Morgen is er weer een dag en we zien wel wat er dan gebeurt."

Als de gemeente mensen niet te veel stress bezorgt, maar ze af en toe wel een beetje verwent met opgewekte, "positieve" berichtjes en geurige kopjes koffie op een gezellige bijeenkomst met een beetje peptalk, dan voelen veel mensen zich al gauw "gezien en gehoord".

Op die manier komt er echter geen serieuze burgerparticipatie tot stand over onderwerpen als "duurzame mobiliteit" of stadsbreed parkeerbeleid.

Het risico is groot dat veel bewoners zich pas bewust worden van de implicaties van het geformuleerde beleid wanneer dat beleid reeds geïmplementeerd wordt in hun eigen straat.

>>> In de Startnotitie ontbreekt enig plan hoe de gemeente haar eigen inwoners bij deze onderwerpen ***daadwerkelijk en op tijd gaat betrekken.*** Dit zou alsnog moeten worden opgenomen in de notitie, voordat die een geloofwaardige "startnotitie" kan zijn. Nu lijkt het in dit opzicht eerder op een *la-maar-waaien-we-gaan-uit-de-losse-pols-wel-wat-aanmodderen-notitie*.

Input is geen geschikt succescriterium als het gaat om echte participatie

Het zesde en laatste in de Startnotitie genoemde uitgangpunt is dat het voor de participatie een succescriterium is of "er daadwerkelijk input is gekomen vanuit inwoners, ondernemers en organisaties".

Dit is een dubieus criterium. Met betrekking tot de Parkstraat hebben we najaar 2022 bijvoorbeeld gezien dat een grote hoeveelheid input van bewoners door de gemeente vlot terzijde werd geschoven. Het zou volkomen onterecht zijn als de gemeente de hoeveelheid input achteraf zou presenteren als een indicatie dat de participatie succesvol zou zijn geweest.[15] Iets dergelijks gebeurde toen het College in antwoord op vragen van de ChristenUnie over de gang van zaken bij de Statenlaan, te kennen gaf dat er een "mediatietraject was afgerond", terwijl er in werkelijkheid een mediatietraject plotseling was afgebroken na één enkele mediatiebijeenkomst, waarna de gemeente niet meer met de bewoners communiceerde.[16]

15 Zie mijn eerder genoemde notitie *Schijnparticipatie in Arnhem*, hoofdstuk 3.
16 Zie mijn eerder genoemde notitie *Schijnparticipatie in Arnhem*, hoofdstuk 2.

De mate van succes van participatie moet worden geëvalueerd aan hoeveel er met input is ***gedaan.*** Als er met weinig input veel is gedaan, is dat een groter succes dan als er met veel input weinig is gedaan.

Door de hoeveelheid input als zelfstandig succescriterium op te nemen, zegt de gemeente eigenlijk dat zij het als een succes beschouwt als zij bewoners ***weet te verleiden*** tot het geven van veel input. Dit is echter alleen een succesindicator wanneer je een participatietraject beschouwt als een soort toneelvoorstelling waar je het publiek uitnodigt om mee te doen op het podium (de "bühne"). Als dat lukt, is het een succes, los van wat er buiten de schouwburg wel of niet gebeurt.

De hoeveelheid input is daarmee als criterium geschikt om het ***succes van schijnparticipatie*** (d.w.z. een participatietoneelstuk) te meten, maar niet om het succes van echte participatie te meten.

Vergelijk het met een bedrijf dat beschikt over een afdeling research en productontwikkeling, een marketing-afdeling alsmede een afdeling klantonderzoek. Stel dat een creatieve visionair prachtige ideeën aan de research-afdeling voorlegt ***(input)***, maar de research-afdeling weet die niet om te zetten in aansprekende producten of diensten ***(output)***, dan heeft het bedrijf er weinig aan.

Stel dat de researchafdeling wèl met aansprekende producten en diensten komt waarmee de marketing-afdeling aan de slag kan ***(input)***, maar de marketing-afdeling slaagt er niet in hiervoor een markt te vinden of te creëren ***(output)***, dan is er evenmin sprake van een succes.

Stel nu dat de afdeling klantonderzoek bij de bedrijfsleiding met een rapport komt dat er in de markt een grote vraag is naar een bepaald, nog te ontwikkelen product of dienst ***(input)***, maar de marketing-afdeling veegt dat rapport van tafel en wint het pleit bij de directie, waardoor het product of de dienst niet wordt gerealiseerd ***(output)***, dan is er ook geen sprake van een succes.

En stel nu, dat burgers bij de helpdesk van de klantenservice (die gekoppeld is aan de afdeling klantonderzoek) herhaaldelijk melden dat er behoefte is aan een bepaalde dienst ***(input)***, maar dat het bedrijf daar om welke reden dan ook niets mee doet ***(output)***, dan is er net zo min sprake van een succes.

Dit laat zien dat niet input, maar ***output*** het juiste criterium is om het succes van echte burgerparticpatie te evalueren.

>>> De Startnotitie zou daarom zodanig moeten worden aangepast, dat het succescriterium "input" wordt vervangen door het succescriterium ***"output"*** - met andere woorden: wat en hoeveel er door de gemeente wordt gedaan met de inbreng van burgers, ongeacht hoe omvangrijk die inbreng is. Dit strookt ook beter met de volgende tekst in paragraaf 3.5 van de Startnotitie:

> - - - - - - - - - - -
> ***3.5 Omgang met resultaten***
> We nemen de participatie rondom het duurzaam mobiliteitsplan en parkeerbeleid serieus. (...) Belangrijk is voortdurend helder te zijn in wat er met de resultaten wordt gedaan. We willen expliciet en duidelijk zijn over wat we met de inbreng van de resultaten doen. (...)
> - - - - - - - - - - - -

2.3 Het belang van gemeentelijke attitudes en micro-keuzes

In paragraaf 2.1 van deze zienswijze heb ik naar voren gebracht dat het College bij het formuleren van de doelen van de beoogde participatie een eenzijdige, deels verhulde ***top-down-benadering*** volgt die de kans op succesvolle participatie vermindert.

In paragraaf 2.2 heb ik laten zien dat een ***formele processtructuur*** (bijvoorbeeld met een "participatieladder") geen waarborgen biedt dat er echte participatie zal plaatsvinden en ook, door de aandacht af te leiden, het risico vergroot dat de belangen van gewone burgers ondergesneeuwd raken in het participatieproces.

Nu, in paragraaf 2.3, wil ik kort ingaan op de samenhang daarvan met de bestuurlijke en ambtelijke cultuur bij de gemeente Arnhem. Een organisatiecultuur heeft invloed op de houdingen die individuele medewerkers (bestuurders en ambtenaren) aannemen, op de micro-keuzes die zij op talloze momenten maken met betrekking tot hun professionele handelen, en op de groepsdynamieken die mede als gevolg daarvan binnen de organisatie ontstaan.

Het Stappenplan participatie - een januskop

Om te beginnen moet erop worden gewezen dat in het Stappenplan participatie (april 2022, opgesteld onder verantwoordelijkheid van wethouder Burgerparticipatie Bob Roelofs) in zoverre aandacht wordt besteed aan deze problematiek, dat het belang van houding en gedrag in ieder geval als zodanig wordt benoemd:

> - - - - - - - - - - - - -
> **2.3 Houding en gedrag van alle deelnemers**
> Voor een succesvol participatietraject heb je niet alleen een goed ontworpen proces nodig, met heldere kaders, maar participatie vraagt ook wat van houding en gedrag van alle deelnemers (samenleving, raad, college en organisatie). Inwoners geven bijvoorbeeld aan dat de gemeente niet echt luistert, hen niet als serieuze gesprekspartner benadert en geen terugkoppeling geeft. Daarom hebben we een aantal kaders opgesteld, geinspireerd door de Edese participatie aanpak.
>
> **Een gelijkwaardig gesprekspodium:**
> We bieden deelnemers in het participatietraject een gelijkwaardig gesprekspodium. Dat betekent dat belanghebbenden in gelijke mate de ruimte krijgen om hun input te geven en dat de inbreng van alle deelnemers wordt meegenomen. Denk aan: wanneer een deel van de belanghebbenden een rechtstreeks contact heeft met raad of bestuur, moeten ook andere belanghebbenden die mogelijkheid hebben.
>
> **Rolvastheid:**
> We hebben elk onze eigen rol, lichten deze toe en zijn er op aanspreekbaar. Dat betekent bijvoorbeeld dat wanneer we verantwoordelijkheid nemen voor het proces van participatie (vaak is dat de gemeente, maar dat kan ook een initiatiefnemer zijn, zie kernvraag c) op blz. 10) we ook aanspreekbaar zijn op de kwaliteit van dat proces. Of wanneer een bewonersgroep aangeeft te kunnen adviseren over deelnemers aan een participatieproces, zij aanspreekbaar zijn op dat advies.
>
> **Open over proces en verwachtingsmanagement:**
> We zijn open naar elkaar over het proces en wat we van elkaar verwachten. Dat betekent dat we met elkaar delen welke stappen we in het participatieproces zetten, met wie en wanneer

(bijvoorbeeld wie uiteindelijk besluit en wat we met de inbreng van inwoners gaan doen). We spreken uit wat we van elkaar verwachten, zodat we ook verwachtingen aan elkaar kunnen bijstellen als dat nodig is. Kortom, we zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen. Deelnemers in een traject informeren elkaar over hun eigen acties (bijvoorbeeld wanneer zij actief medestanders gaan werven) maar ook dat we ons houden aan de afspraken die we binnen het participatietraject met elkaar maken (bijvoorbeeld de afspraak dat deelnemers - en dus ook gemeente - elkaar infomeren voordat ze naar de media gaan).
- - - - - - - - - - - - - -

Wat aan deze tekst om te beginnen opvalt, is dat hij wel een probleemstelling bevat, alsmede een handreiking in termen van kaders en rollen, maar geen handreiking ten aanzien van bewustwording over de eigen houding of het eigen gedrag waar het verder gaat dan het zich schijnbaar conformeren aan die kaders en rollen.

Met andere woorden, in deze tekst wordt er stilzwijgend vanuitgegaan dat het met "houding en gedrag" wel goed zal komen als men zich uitwendig aan de kaders en rollen houdt.

Mijn jarenlange ervaring met Arnhemse bestuurders en ambtenaren heeft echter aangetoond dat dat niet het geval is. De bestuurs- en organisatiecultuur lijkt zodanig te zijn, dat sociaal onveilig en niet-integer gedrag in de richting van burgers door een flink aantal ambtenaren en bestuurders niet eens wordt opgemerkt, omdat het als vanzelfsprekend en "professioneel" wordt ervaren.

Ik heb ambtenaren hier vele malen op geattendeerd, maar dat werd mij niet in dank afgenomen. In één gesprek, op 2 december 2022 in bijzijn van wethouder Roelofs en een ambtenaar, ontstond er een kleine opening. Bepaald ambtelijk gedrag was weliswaar nog niet echt bespreekbaar, maar werd wel achteraf summier benoembaar - mits er niet over werd doorgepraat. De ambtenaar benoemde een feit en zei tegen mij: *"Ik zeg niet dat het goed is, maar zo is het gegaan."*

Dat dit door een enkele ambtenaar in aanwezigheid van de wethouder werd benoemd, was op zichzelf een stap vooruit, en had een positief effect op de sfeer van het gesprek. Maar zo'n kleine, individuele, incidentele stap is volstrekt onvoldoende om uitzicht te bieden op een goede ambtelijke omgang met een stadsbreed participatieproces.

Het eerst benoemen van het thema "houding en gedrag", zoals in de tekst van het Stappenplan participatie gebeurt, maar het vervolgens alleen uitwerken aan de hand van "kaders en rollen", brengt het risico met zich mee dat de illusie wordt gewekt dat het op papier zetten van die kaders en rollen voldoende zou zijn om een goede houding en goed gedrag te bewerkstelligen. Dat zou een misvatting zijn. Om die reden noem ik het Stappenplan participatie een "januskop". Het wijst twee richtingen tegelijk uit: (1) erkenning van het belang van houding en gedrag en dat hier mogelijk sprake is van een probleem; (2) de onjuiste suggestie dat dit probleem zonder indringend traject van zelfontwikkeling en organisatie-ontwikkeling kan worden opgelost.

Cultuur en taakopvatting in relatie tot individuele houding

In het eerder genoemde, in 2017 uitgebracht rapport-Frissen over de Arnhemse bestuurscultuur, wordt in de samenvatting iets geschreven dat laat zien hoe verweven een organisatiecultuur is met taakopvattingen en individuele houdingen:

- - - - - - - - - - - - -

7. De stad als project

Vele gemeentebesturen vatten de stad, de gemeente op als hun project. Op basis van een collegeakkoord, berustend op een coalitie, wordt via stevige afspraken en de daarvoor benodigde coalitie- en fractiediscipline getracht een agenda van projecten te realiseren in het belang van de stad. Niet langer zijn collegeakkoorden de verbinding van ideologische verschillen, maar veeleer de verdeling van plannen en projecten over de samenwerkende partijen in een coalitie. Het besturen van steden is tegenwoordig vooral het maken van plannen en het realiseren van projecten.

Dit patroon bestaat erin dat bestuurders bij toenemende weerstand niet kiezen voor stoppen, maar voor doorgaan. In het belang van de stad fietsen ze tegen de wind in, nemen ze weerstand, kritieken en verwijten op de koop toe en blijven ze zich inzetten voor realisatie van het project. Ze zien de alternatieven, horen de tegenwerpingen en gaan toch door. In het belang van de stad. Risico's worden van beheersingsmaatregelen voorzien en (politieke) tegenstanders met toezeggingen meegenomen. Tegelijkertijd vragen tegenstanders zich af waarom de bestuurder niet wil luisteren, zien ze een bestuurder die welhaast 'autistisch' doorgaat of een bestuurder die de stijl van een 'straatvechter' hanteert. Er is onbegrip over het dogmatisch karakter van gedrag: de bestuurder die alle argumenten behalve de zijne direct van tafel veegt en eigenlijk het gesprek niet meer echt wil voeren.[17]

- - - - - - - - - - - - - - - -

Wat deze tekst goed laat zien, is hoe een cultuur kan leiden tot een individuele houding die echte burgerparticipatie bijna onmogelijk maakt. Immers, bestuurders die de stad opvatten als een project, vatten ook burgerparticipatie op als een project, dat gemanaged moet worden. Kritische burgers worden dan, als ze bezwaren uiten, al snel als een belemmering ervaren voor het behalen van de doelen van het project. Samen met hun ambtenaren zoeken bestuurders dan naar middelen om die belemmeringen weg te nemen.

Linksom of rechtsom. Het beoogde resultaat wordt belangrijker gevonden dan de weg ernaartoe.

Dit is wat ook wel een "instrumentalistische" houding wordt genoemd, leidend tot gedrag waarbij burgers ofwel als middelen (instrumenten), ofwel als obstakels worden opgevat. Het is in de kern dus een dehumaniserende houding.

Effect van de relatie tussen bestuurders en ambtenaren

Het is mij niet precies duidelijk wat het oorzakelijke verband is tussen de houdingen die ik in de loop der jaren bij Arnhemse bestuurders en bij Arnhemse ambtenaren heb ervaren. Bestuurders beïnvloeden hun ambtenaren, maar bestuurders kunnen niet functioneren zonder steun van hun ambtenaren. In het rapport-Frissen is de aandacht vooral gericht op de bestuurscultuur van Arnhem, maar er wordt voorzichtig ook iets gezegd over de invloed daarvan op het ambtelijke apparaat:

17 https://arnhemspeil.nl/docs/2021-05-12-arnhemspeil-samenvatting-rapport-nsob-paul-frissen-patronen-van-politiek-de-arnhemse-bestuurscultuur-in-meervoud.pdf

- - - - - - - - - - - -

10. Ambtelijk apparaat

De dominantie van het college uit zich ook in relatie tot het ambtelijk apparaat. Uit onze gesprekken komt naar voren dat ambtenaren in de beleidsuitvoering veel vrijheid genieten en zich kunnen verheugen over een college dat op afstand betrokken is, maar dat het college in de beleidsvoorbereiding zeer bepalend is. Onafhankelijk ambtelijk advies wordt gewaardeerd zolang dat uiteindelijk maar past bij de besluiten in het college. Wij hebben gehoord over ambtenaren, die in niet mis te verstane bewoordingen is opgedragen een advies aan te passen, die in het college spreekwoordelijk in de hoek werden gezet, zelfs door wethouders die in de voorbereiding betrokken waren en het betreffende stuk in het college hadden ingebracht.[18]

- - - - - - - - - - - - - - - -

Mijn eigen ervaringen met Arnhemse ambtenaren doen me vermoeden dat zij bestuurders indirect laten merken dat als die bepaalde ambtelijke gewoontes proberen te doorbreken, dit risico's zou meebrengen voor de mate van ambtelijke steun die ze kunnen verwachten. Ik heb dit van een Arnhemse *ex-bestuurder* ook wel eens expliciet gehoord.

Er is dus sprake van een delicaat machtsevenwicht tussen enerzijds bestuurders en anderzijds ambtenaren vanaf ongeveer het niveau van beleidsadviseur, senior-jurist of senior-handhaver. Maar dit straalt uit naar de hele organisatie en de hele organisatiecultuur. Want ambtenaren werken met elkaar samen en zijn van elkaar afhankelijk.

Toch zal het, om adequate burgerparticipatie te realiseren, nodig zijn om bepaalde gewoontes van een substantieel aantal Arnhemse ambtenaren te doorbreken. Als het College daar serieuze pogingen toe onderneemt, zou de gemeenteraad het College daarbij moeten steunen in het belang van de stad. En wel op een manier die boven partijpolitiek uitstijgt. Anders gaat het namelijk niet lukken.

Gewoontes van Arnhemse ambtenaren - micro-keuzes

Burgers maken kennis met ambtenaren via contacten over specifieke zaken, waarover overleg gepleegd moeten worden. Zoals in elke menselijke communicatie, worden er in die contacten over en weer ook heel veel non-verbale boodschappen gegeven. Dit kan via mimiek, maar ook via het zwijgen over bepaalde zaken. In de communicatie vinden voortdurend *micro-keuzes* plaats: wat zeg ik wel, wat zeg ik niet, en hoe zeg ik het? Toon ik begrip en probeer ik de ander zo mee te krijgen, of toon ik onvrede om de ander onder druk te zetten?

Ook buiten de communicatie vinden dat soort keuzes plaats. Een ambtenaar kan kiezen: ga ik deze toezegging op tijd nakomen, of wacht ik nog even, of ga ik er maar even niet aan denken, tenzij de burger piept?

Ik zal een recente voorbeeld geven van micro-keuzes die een ambtenaar ten aanzien van mij als burger maakte. Het speelt zich af begin dit jaar en betreft een emailwisseling over mijn komende bezoek aan een hoorzitting van de Arnhemse bezwarencommissie. Dat ging zo:

18 Ibid.

- - - - - - - - - - - -
Geachte heer Jonker,

Uw aanvullend bezwaar is voorgelegd aan de secretaris van de bezwaarschriftencommissie.

Kunt u mij informeren of u ter zitting aanwezig zult zijn?

Met vriendelijke groet,
[naam ambtenaar]
- - - - - - - - - - - - - - - -

Geachte heer [naam ambtenaar],

Ja, ik ben voornemens ter zitting aanwezig te zijn.

Kunt u mij informeren wie er van de kant van de gemeente (in haar hoedanigheid van het zich verwerende bestuursorgaan) aanwezig zullen zijn?

Met vriendelijke groet,
Michiel Jonker
- - - - - - - - - - - - - - - -

Geachte heer Jonker,

U ontvangt hierover tijdig bericht.

Met vriendelijke groet,
[naam ambtenaar]
- - - - - - - - - - - - - - - -

Geachte heer [naam ambtenaar],

Morgenochtend is de zitting.
Dus dit is wat u "tijdig" noemt. U bedoelt gewoon dat ik helemaal geen bericht krijg, en dat vindt u "tijdig" genoeg.
Waarom zou ik uw berichten nog snel en adequaat beantwoorden, als u dat omgekeerd kennelijk niet de moeite waard vindt?
Omdat u op dat ambtelijke pluche zit?

Typisch ambtenarengedrag. Ik zie u waarschijnlijk morgenochtend.
Welterusten en tot dan.

Michiel Jonker
- - - - - - - - - - - - - - - -

De volgende ochtend bleek de gemeente zich alleen te laten vertegenwoordigen door juist deze ambtenaar - een academisch gestudeerde jurist. Hij liet mij mondeling blijken dat hij zich door mij zeer onheus bejegend voelde. Anderzijds vond hij dat er op zijn eigen gedrag niets viel aan te merken. We zien hier twee dingen: micro-keuzes in de omgang, voortkomend uit een houding.[19]

19 Zie m.b.t. micro-keuzes ook mijn eerder genoemde notitie *Schijnparticipatie in Arnhem,* hoofdstuk 5.

Als ambtenaren zich tijdens een participatieproces zo opstellen, dat wil zeggen: in hun houding en gedrag dergelijke micro-keuzes maken, dan kunnen burgers twee dingen doen. Ze kunnen zich erin schikken en, om er zo min mogelijk last van te hebben, het min of meer "normaal" vinden dat ze door ambtenaren suboptimaal worden bejegend. Er ontstaat dan een vertikale relatie tussen burger en ambtenaar, met de ambtenaar in een hiërarchisch gezien hogere positie. Of burgers kunnen voor zichzelf opkomen en (non-verbaal en verbaal) gaan staan voor een verhouding van gelijkwaardigheid.

Ik kies meestal (maar niet altijd) voor dat laatste, omdat ik gemerkt heb dat het eerste er niet toe leidt dat ik coulant of zelfs maar fair behandeld wordt. Wel vriendelijker, maar inhoudelijk niet coulanter of redelijker. Terwijl ik als burger wel inhoudelijke doelen nastreef. Ik ben niet primair uit op schouderklopjes van ambtenaren.

Dit wordt door sommige Arnhemse ambtenaren als confronterend en ongewenst ervaren. Zij wensen een minder kritische, meer gedweeë burger. Het emotioneert hen als ze niet in staat zijn het contact met een burger naar hun hand te zetten. Zij ervaren dat als unfair.

Er is dus bij sommige Arnhemse ambtenaren in relatie tot gewone burgers sprake van iets wat de Amerikanen *"entitlement"* noemen. De betreffende ambtenaren voelen zich bijvoorbeeld vrij burgers met schijnbaar duidelijke, maar uiteindelijk toch vage toezeggingen of vergezichten te manipuleren, of om te doen voorkomen alsof politieke keuzes wettelijke regels zijn, of nog een hele reeks andere truken uit de grote trukendoos.

Deze truken zijn waarschijnlijk heel geschikt om schijnparticipatie (participatie-toneelstukken) te realiseren, maar ze zijn schadelijk voor echte participatie - en al helemaal als burgers in de gaten krijgen wat er (elke keer weer) gebeurt, en daardoor hun vertrouwen in de gemeente als overheid verliezen.

Dat er dan bepaalde op papier vastgelegde processtappen formeel gevolgd worden, of dat er achteraf d.m.v. gemeentelijke verslaglegging een indruk wordt gewekt dat deze processtappen correct gevolgd zijn, zal het vertrouwen van burgers in het proces dan niet kunnen terugbrengen.

Hoe te komen tot cultuurverandering bij de gemeente?

Participatie wordt pas spannend als er sprake is van belangentegenstellingen. Hoe daarmee wordt omgegaan, is de echte toets of er sprake is van kwalitatief goede participatie.

Om tot echte, functionele participatie te komen, is er bij de gemeente een cultuurverandering nodig, op bestuurlijk maar zeker ook op ambtelijk niveau. In mijn ogen valt zo'n cultuurverandering alleen te bereiken door middel van oefenen in de praktijk, maar wel met feedback van trainers die begrijpen wat er nodig is en die ambtenaren zowel kunnen inspireren als uitdagen.

>>> Daarom zou in de Startnotitie moeten worden opgenomen dat er training wordt georganiseerd voor de ambtenaren die betrokken zijn bij het beoogde participatietraject. Ik ben bereid met de gemeente na te denken over de invulling van zulke training - tegen een bescheiden vergoeding per uur. Deze zienswijze krijgt u van mij gratis, bij wijze van kennismaking.

2.4 Sociale drukmiddelen tijdens het praticipatieproces

Ik heb in het voorafgaande mijn zorg uitgesproken dat de in de Startnotitie summier geschetste stappen en randvoorwaarden om tot participatie te komen, in de praktijk aan ambtenaren en bestuurders ruimte bieden voor het organiseren van schijnparticipatie, en dat zij deze ruimte, mede gezien de heersende bestuurs- en ambtelijke cultuur, ook daarvoor zullen gebruiken. In paragraaf 2.1 van deze zienswijze heb ik gewezen op de verhulde top-down-benadering die het College hanteert. In paragraaf 2.2. heb ik gewezen op een aantal procesmatige aspecten. En in paragraaf 2.3 ben ik ingegaan op het aspect m.b.t. bestuurlijke en ambtelijke cultuur.

Hier wil ingaan op een procesmatig risico dat in de Startnotitie niet wordt genoemd, maar dat bij goede lezing van het Stappenplan participatie (april 2022) blijkt. In paragraaf 2.3 van dat Stappenplan staat onder andere het volgende vermeld:

> - - - - - - - - - - - -
> **Open over proces en verwachtingsmanagement:**
>
> We zijn open naar elkaar over het proces en wat we van elkaar verwachten. Dat betekent dat we met elkaar delen welke stappen we in het participatieproces zetten, met wie en wanneer (bijvoorbeeld wie uiteindelijk besluit en wat we met de inbreng van inwoners gaan doen). We spreken uit wat we van elkaar verwachten, zodat we ook verwachtingen aan elkaar kunnen bijstellen als dat nodig is. Kortom, we zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen.
>
> Deelnemers in een traject informeren elkaar over hun eigen acties (bijvoorbeeld wanneer zij actief medestanders gaan werven) maar ook dat we ons houden aan de afspraken die we binnen het participatietraject met elkaar maken (bijvoorbeeld de afspraak dat deelnemers - en dus ook gemeente - elkaar infomeren voordat ze naar de media gaan).
>
> Het kan bijdragen aan het onderling vertrouwen in een participatietraject om samen met deelnemers spelregels op te stellen. Bovenstaande kaders kunnen dan als inspiratie dienen.
> - - - - - - - - - - - -

Op het eerste gezicht lijkt dit een onschuldige tekst, maar dat is het niet, om twee redenen:

(1) Het creëert een risico dat de uitingsvrijheid en communicatievrijheid van deelnemers aan het participatieproces hun in de praktijk ontnomen wordt;

(2) Het creëert een risico dat de deelnemers aan het participatieproces op subtiele wijze afgesplitst raken van andere burgers en door de gemeente worden gecoöpteerd als een nieuw "wijkelitegroepje".

Ad (1): Beperking uitingsvrijheid van deelnemers aan een participatieproces

Aan het begin van een participatietraject dat door de gemeente op een verhulde wijze op een top-down, patriarchale wijze wordt ingestoken, kan de ambtelijke gespreksleider van een bijeenkomst (of een digitaal overleg) gebruik maken van zijn of haar positie en het daaraan ontleende overwicht om vriendelijk maar ook met een uitstraling van ervaring en gezag aan te geven dat het *"natuurlijk belangrijk is om met elkaar in een sfeer van vertrouwen te kunnen praten, en dat het daarom nuttig is om met elkaar bepaalde spelregels af te spreken"*. Er kan dan tijdens de

bijeenkomst sociale druk ontstaan op de deelnemers om zich te conformeren aan de ideeën van de gemeentelijke gespreksleider daarover.

Onder het mom van het creëren van onderling vertrouwen kan op deze manier de uitingsvrijheid van de deelnemers worden beperkt. Er kan bijvoorbeeld worden afgesproken, precies zoals in de tekst van het Stappenplan Participatie wordt vermeld, dat ze andere deelnemers op de hoogte ***moeten*** stellen voordat ze naar de media stappen, of zelfs voordat ze met andere invloedrijke personen praten. Dit kan voor burgers een drempelverhogende werking hebben.

Stel bijvoorbeeld dat ambtenaren of bestuurders zich tijdens het participatietraject niet aan bepaalde afspraken of gewekte verwachtingen houden, of deze gewekte verwachtingen tijdens de rit anders gaan "interpreteren" zonder te willen toegeven dat hun interpretatie is veranderd, dan kunnen dergelijke informele *non-disclosure agreements* (NDA's) druk op burgers leggen om zich zulke praktijken zwijgend te laten welgevallen, ten koste van de behartiging van hun legitieme belangen.

Ik heb zelf in dergelijke processen herhaaldelijk meegemaakt dat gemeentefunctionarissen zich op dergelijke manieren gedroegen. In één van die gevallen, waarin de betreffende gemeente-functionaris een wethouder was, werd ik vervolgens benaderd door dagblad De Gelderlander, omdat journalisten bij De Gelderlander dankzij eerdere communicatie van mijn kant ***wisten*** dat ik een centrale figuur was geweest, en misschien nog steeds was, in het contact tussen bewoners en gemeente. Het daaropvolgende nieuwsberichtje in De Gelderlander vergrootte de druk op de wethouder in kwestie om contact met mij als vertegenwoordiger van bewoners daarna niet langer af te houden.

In de praktijk behelzen participatietrajecten altijd ook een element van onderhandeling. Daarom is het belangrijk, vooral ook gezien de zeer scheve machtsverhouding tussen gemeente-functionarissen en inwoners, dat de deelnemende inwoners hun communicatieve handelings-vrijheid tijdens het participatieproces behouden - niet alleen formeel, maar vooral ook informeel.

De in het Stappenplan Participatie gegeven "inspiratie voor spelregels" kan, via de interventies van dominante ambtelijke of bestuurlijke gespreksleiders, ook leiden tot het informeel (sociaal) buitensluiten van mondige deelnemers die de moed hebben om openlijk te zeggen dat ze niet akkoord gaan met dergelijke afspraken. Het kan daarbij zowel gaan om uitsluiting van de groep met wie gemeenteambtenaren bereid zijn welwillend te overleggen,[20] als om uitsluiting uit de sociale groep van participerende inwoners. Er kan geprobeerd worden om degene die de moed heeft om zich te verzetten tegen dergelijke, beperkende afspraken, te framen als "lastig" of "onredelijke", waarbij wordt ingespeeld op het verlangen van andere deelnemers naar een goede, harmonische, minder stressvolle sfeer - ook als dat indirect ten koste van hun eigen inhoudelijke belangen gaat.

Met andere woorden, het gemeentebestuur kan dergelijke "spelregels" misbruiken om inwoners tegen elkaar uit te spelen. Dat moet worden voorkomen.

Een extra risico dat wordt veroorzaakt door (informele of formele) inperking van de communica-tieve vrijheid van bewoners die deelnemen aan het beoogde participatieproces, is dat zij zich minder vrij gaan voelen om buiten het participatieproces om met leden van de gemeenteraad te

20 Voor een voorbeeld hiervan, zie mijn eerder genoemde notitie *Schijnparticipatier in Arnhem,* hoofdstuk 2.

communiceren. Dit kan ertoe leiden dat leden van uw raad die ten tijde van het participatieproces tot de oppositie behoren, minder goed worden geïnformeerd dan raadsleden die tot de coalitiepartijen behoren. Op die manier zou de controlerende functie van de gemeenteraad worden verzwakt - zoals ik in paragraaf 2.1 van deze zienswijze al opmerkte.

>>> Daarom zou in de Startnotitie expliciet moeten worden vermeld dat het bewoners die deelnemen aan het participatieproces, te allen tijde vrij staat om met wie dan ook over zowel het proces als de inhoudelijke problematiek te communiceren.

Ad (2): Risico van sociale splitsing en elitevorming

In paragraaf 2.2 van deze zienswijze heb ik onder het kopje *'De opdeling in "doelgroepen" verzwakt de positie van Arnhemse burgers'* al gewezen op het ontstaan van speciale, met het gemeentebestuur vernetwerkte groepjes burgers die ik "wijkelitegroepjes" noemde. In de bijlage bij deze zienswijze komt dit ook naar voren in de context van de invoering van nieuw parkeerbeleid voor de wijk Spijkerkwartier in 2017. Ook in mijn notitie *Schijnparticipatie in* Arnhem heb ik hierop gewezen.[21]

Een participatieproces is voor de deelnemers altijd ook een sociaal proces. De deelnemende bewoners socialiseren met vertegenwoordigers van de gemeente. Daar is op zichzelf niets mis mee, sterker nog, het is een essentiële karakteristiek van participatie. Juist door elkaar beter te leren kennen, te leren waarderen en te leren respecteren, kunnen er mogelijkheden ontstaan voor oplossingen die anders in de praktijk niet haalbaar zouden zijn geweest, vanwege:
-- het ontbreken van ambtelijk en bestuurlijk draagvlak;
--het ontbreken van ambtelijk en bestuurlijk respect voor (de belangen van) inwoners;
-- het ontbreken van draagvlak bij inwoners voor doelen van het gemeentebestuur.

Zodra echter de sociale integratie tussen enerzijds inwoners die aan een participatieproces deelnemen en anderzijds gemeenteambtenaren en -bestuurders gepaard gaat met een informele inperking van de vrijheid van deelnemende bewoners om buiten het participatietraject om met andere actoren te communiceren, ontstaat er een groot risico dat de betreffende inwoners voor wat betreft het onderwerp waarover de participatie gaat, worden losgeweekt van hun natuurlijke achterban.

Door veel te communiceren met functionarissen van het zittende gemeentebestuur en minder met hun eigen buurtgenoten of met oppositionele politici, gaan ze zich in toenemende mate ook ***identificeren*** met de gezichtspunten van het zittende gemeentebestuur.

Zo kan er een nieuw, met het gemeentebestuur verbonden elitegroepje ontstaan, dat in naam nog representatief is voor "de straat", "de wijk" of "de inwoners van de stad", maar in feite gecoöpteerd en ingekapseld wordt door het gemeentelijke bestuursapparaat.

Er is dan geen sprake meer van burgerparticipatie, maar van ***selectieve burgercoöptatie,*** die de weg vrijmaakt voor ***structureel cliëntelisme***. De in 2016/2017 ad hoc ontstane Werkgroep Verkeer in het Spijkerkwartier is daar een voorbeeld van. Die werkgroep is nooit meer opgeheven en is in belangrijke mate de functie gaan vervullen van uitvoerder, facilitator en communicator van gemeentelijk beleid ten aanzien van de wijk, met aanwending van subsidiegeld.

21 Michiel Jonker, *Schijnparticipatie in Arnhem,* hoofdstuk 4, pp. 33-34.

Dergelijke wijkelitegroepjes worden door het gemeentebestuur vaak opgevat als vertolkers van "de stem van de wijk", terwijl ze in feite in belangrijke mate de stem van het gemeentebestuur zelf vertolken. Dat is vanuit bestuurlijk oogpunt gezien wellicht heel handig, maar het doet afbreuk aan werkelijke burgerparticipatie.

Deze gang van zaken moet beschouwd worden als een vorm van netwerkcorruptie zodra het gepaard gaat met:

-- de pretentie dat dergelijke groepjes *"de"* wijk of *"de"* bewoners zouden vertegenwoordigen;
-- het verhullen van relevante, gemeentelijke geldstromen waarover deze groepjes van de gemeente invloed krijgen toebedeeld;
-- het bieden van speciale beïnvloedingsmogelijkheden aan deze groepjes, zoals de gemeente in de Startnotitie doet door ze aan te merken als "georganiseerde stakeholders" en ze in een aparte "doelgroep" onder te brengen met wie in het participatieproces apart wordt overlegd.

>>> Daarom zou er in de Startnotitie niet alleen transparantie moeten worden gegeven over deze groepjes en de daarmee verbonden geldstromen (zie pag. 14), maar zouden alle "georganiseerde stakeholders" die primair of in essentie bestaan uit inwoners van Arnhem, in het participatieproces op dezelfde manier moeten worden behandeld als andere inwoners van Arnhem, en dus niet langer in een aparte "doelgroep" moeten worden ondergebracht.

3 Conclusie

Om tot adequate burgerparticipatie te komen, zijn een aantal dingen nodig:

- Er is een houdingsverandering en een cultuurverandering van het gemeentebestuur nodig, zowel bij bestuurders als bij ambtenaren.
- Het is nodig dat het gemeentebestuur in participatieprocessen niet langer een (al dan niet verhulde) top-down-benadering volgt, maar het participatieproces gaat erkennen als intrinsiek waardevol, ook als dit leidt tot wijziging van de doelen die het gemeentebestuur zichzelf aanvankelijk had gesteld. Met andere woorden, het participatieproces is dan niet langer een instrument om (vooraf gestelde) gemeentelijke doelen te verwezenlijken, maar een manier waarop het gemeentebestuur de eigen benadering en de eigen doelen toetst aan de hand van interactie met de inwoners van de stad. Op deze manier wordt aan de slogan van het gemeentebestuur, *"Met de stad"*, alsnog inhoud gegeven.
- In de thans voorliggende Startnotitie moeten waarborgen voor echte participatie worden opgenomen, alsmede richtsnoeren voor goede participatie. Het uitsluitend verwijzen naar het Stappenplan Participatie uit 2022 is op deze punten niet voldoende en brengt op sommige punten zelfs de participatie in gevaar.

Als de gemeente dit niet doet, zal het komende "participatietraject" vervallen tot schijnparticipatie zodra er (al dan niet vermeende) belangentegenstellingen optreden. Als de gemeente legitieme besluitvorming wil, is er geen weg terug. Het enige alternatief voor echte participatie is namelijk een terugval in schijnparticipatie, ter verhulling van autoritair bestuur en cliëntelisme.

4 Overzicht wijzigingsvoorstellen voor de Startnotitie

In deze zienswijze heb ik betoogd dat de *Startnotitie participatie Duurzame Mobiliteit en Parkeerbeleid* op een aantal punten zou moeten worden aangepast, voordat u als gemeenteraad de notitie vaststelt. Hieronder heb ik de door mij gedane wijzigingsvoorstellen geciteerd en bij elkaar gezet, voor het overzicht van uw raad. U kunt als raadsleden uw mening bepalen over elk van deze voorstellen en het overzicht daarbij gebruiken als checklist.

>>> In de Startnotitie zou een doel moeten worden toegevoegd aan de genoemde, met participatie na te streven doelen, namelijk het doel van een open dialoog tussen gemeentebestuur en andere deelnemers aan het participatieproces over de voor het mobiliteitsbeleid en parkeerbeleid relevante waarden, en de vanuit die waarden na te streven doelen.
(pag. 6)

>>> Daarom zou er in de Startnotitie nadrukkelijk moeten worden genoemd dat er van de overleggen in het participatieproces verslag wordt gedaan door een onafhankelijke verslaglegger met wie alle deelnemers van te voren op goed geïnformeerde wijzen hebben kunnen instemmen. Daarnaast zou in de Startnotitie moeten worden opgenomen dat deelnemers aan overleggen het recht hebben om na afloop van elk overleg:

-- meteen het (concept-)verslag daarvan toegestuurd te krijgen (proactief door de gemeente);
-- daarover binnen een redelijke termijn opmerkingen in te sturen die als bijlage aangehecht worden aan het definitieve verslag (en opgenomen in elektronische documenten met het verslag, in hetzelfde pdf-document als het verslag);
-- schriftelijk aan te geven of zij zich in het (definitieve) verslag kunnen vinden of niet, waarna dit eveneens in het uiteindelijke verslagdocument zelf wordt opgenomen.

(pag. 8)

>>> In de Startnotitie wordt in het geheel ***niet gemotiveerd*** waarom het gemeentebestuur aan bewoners ***niet de mogelijkheid wil geven*** om op het niveau van "samenwerken" te participeren. Dat zou wel moeten.
(pag- 10)

>>> Als de gemeenteraad vindt dat burgers bij de planvorming over toekomstig, stadsbreed, langjarig parkeerbeleid ***überhaupt moeten kunnen participeren***, dan zou de gemeenteraad van het College moeten eisen dat de "participatie" bij deze planvorming op zijn minst opgetild wordt naar het niveau van de trede "adviseren" op de participatieladder. Want dit is eerder nog niet gebeurd.
(pag. 11) - zie ook verderop, pag. 19.

>>> Als het College zo omgaat met de inbreng van "samenwerkingspartners", dan zou dit in de Startnotitie expliciet moeten worden benoemd. Immers, in paragraaf 3.2 van de notitie geeft het gemeentebestuur aan: *"We zijn eerlijk en duidelijk over de kaders waarbinnen de participatie mogelijk is: dus over datgene waar wel en geen invloed op mogelijk is."*
(pag. 13)

>>> De Startnotitie zou duidelijkheid moeten bieden wat voor soort georganiseerde groepen burgers toegang krijgen tot de overleggen met de "doelgroep georganiseerde stakeholders", en wat de criteria zijn voor toegang tot die overleggen. Dit zou kunnen stimuleren dat bewoners zich op straatniveau organiseren om meer doeltreffend te kunnen participeren.
(pag. 14) - zie ook verderop, pag.

>>> Ook zou het College helderheid en laagdrempelige openbaarheid moeten verschaffen over welke subsidiestromen er in de afgelopen vijf jaar van de gemeente of met medewerking van de gemeente naar alle bekende "georganiseerde stakeholders" zijn gevloeid, zodat burgers kunnen constateren of er in het participatieproces met betrekking tot duurzame mobiliteit en parkeerbeleid vormen van belangenverstrengeling dreigen op te treden.
(pag. 14)

>>> De Startnotitie zou daarom moeten voorzien in een mogelijkheid voor deelnemers om op elk moment tijdens het participatieproces te escaleren, desnoods tot op bestuurlijk niveau, als het proces huns inziens niet in overeenstemming met de spelregels verloopt.
(pag. 16)

>>> De Startnotitie zou duidelijk moeten maken hoe het gemeentebestuur van Arnhem gaat werken aan haar eigen bestuurs- en ambtelijke cultuur om deze meer transparant en open te maken, als voorwaarde om te komen tot een adequate burgerparticipatie met betrekking tot duurzame mobiliteit en parkeerbeleid.
(pag. 18)

>>> De Startnotitie zou op zijn minst zodanig gewijzigd moeten worden dat inwoners in ieder geval in de gelegenheid worden gesteld om ook op het gebied van parkeerbeleid te participeren op het niveau "adviseren" van de participatieladder.
(pag. 19) - zie ook hierboven, pag. 11

>>> In de Startnotitie ontbreekt enig plan hoe de gemeente haar eigen inwoners bij deze onderwerpen ***daadwerkelijk en op tijd gaat betrekken.*** Dit zou alsnog moeten worden opgenomen in de notitie, voordat die een geloofwaardige "startnotitie" kan zijn. Nu lijkt het in dit opzicht eerder op een *la-maar-waaien-we-gaan-uit-de-losse-pols-wel-wat-aanmodderen-notitie*.
(pag. 20)

>>> De Startnotitie zou daarom zodanig moeten worden aangepast, dat het succescriterium "input" wordt vervangen door het succescriterium ***"output"*** - met andere woorden: wat en hoeveel er door de gemeente wordt gedaan met de inbreng van burgers, ongeacht hoe omvangrijk die inbreng is.
(pag. 21)

>>> Daarom zou in de Startnotitie moeten worden opgenomen dat er training wordt georganiseerd voor de ambtenaren die betrokken zijn bij het beoogde participatietraject. Ik ben bereid met de gemeente na te denken over de invulling van zulke training - tegen een bescheiden vergoeding per uur. Deze zienswijze krijgt u van mij gratis, bij wijze van kennismaking.
(pag. 27)

>>> Daarom zou in de Startnotitie expliciet moeten worden vermeld dat het bewoners die deelnemen aan het participatieproces, te allen tijde vrij staat om met wie dan ook over zowel het proces als de inhoudelijke problematiek te communiceren.
(pag. 30)

>>> Daarom zou er in de Startnotitie niet alleen transparantie moeten worden gegeven over deze groepjes en de daarmee verbonden geldstromen (zie pag. 14), maar zouden alle "georganiseerde stakeholders" die primair of in essentie bestaan uit inwoners van Arnhem, in het participatieproces op dezelfde manier moeten worden behandeld als andere inwoners van Arnhem, en dus niet langer in een aparte "doelgroep" moeten worden ondergebracht.
(pag. 31)

Bijlage bij zienswijze "Burgerparticipatie of cliëntelisme?" d.d. 25 maart 2023

Politieke Maandag 4 december 2017 (informatieve ronde) gemeenteraad Arnhem

Inspraak door Michiel Jonker

Wat te doen met parkeervoorstel zonder participatie?

Voorzitter, geachte raadsleden,

1 Inleiding en samenvatting

Wat voor u ligt, is in essentie een **voorstel voor belastingverhoging met als excuus een voorstel voor een parkeerplan**. Dit zogenoemde "parkeerplan" is opgesteld door een werkgroep van een aantal wijkbewoners, onder begeleiding van gemeenteambtenaren en in opdracht van het college van B&W. Voor de duidelijkheid zal ik dit "plan A" noemen, om het te onderscheiden van de door mij als wijkbewoner ingediende aanzet voor een "plan B".

Al eerder heb ik aangegeven dat de werkgroep en de betreffende gemeente-ambtenaren ten onrechte beweren dat er "wijkbreed draagvlak" voor "plan A" zou zijn. Het verspreiden van een flyer, gevolgd door twee "informatie-bijeenkomsten" waar bezwaren tegen het plan werden weggewuifd, is **niet hetzelfde als "participatie"**. Ook het feit dat 133 bewoners iets positiefs hebben opgemerkt over één of meer aspecten van het plan, zegt weinig. In het plangebied wonen meer dan 5.000 mensen. Dat een gemeenteambtenaar beweert dat er "aan alle professionele criteria voor participatie is voldaan",[22] maakt vooral duidelijk dat er op dat punt ambtelijk helaas sprake is geweest van een laag professioneel niveau.

Inhoudelijk **ontbreekt er bij "plan A" een deugdelijke probleemanalyse**. Wat is nu echt het probleem, door welke mensen wordt het als probleem ervaren en wat zou door diezelfde mensen èn door de overige wijkbewoners als een geschikte oplossing worden ervaren? Het **eigenlijke probleem** lijkt bij het college van B&W te liggen: een groot tekort aan geld als gevolg van uit de hand gelopen projecten die niks met parkeren te maken hebben. Het parkeerplan dient voor schuldreductie door de invoering van overal betaald parkeren.

Dat **de "meeropbrengst" zogenaamd terug zou gaan naar "de wijk"**, is om verschillende redenen niet waar. Dit parkeerplan dient vooral als onderdeel van een oplossing voor een budgettair probleem van het college, niet als oplossing voor de wijk.

Toen mij duidelijk werd dat er geen ruimte was voor echte participatie, maar alleen voor jaknikken en schijnparticipatie, heb ik een aanzet voor een **alternatief plan** ("plan B") ingediend bij het college. Daarmee heb ik duidelijk proberen te maken dat het wel degelijk mogelijk is om de **behoeften van de wijkbewoners voorop te stellen**, en met die behoeften als uitgangspunt te

22 Projectleider BGB (Buitengewoon Beter) Anton de Klein, op 27 november 2017 tijdens presentatie "plan A" aan raadsleden.

kijken welke problemen en geschikte oplossingen er zijn. Ik ben steeds bereid geweest **het gesprek** met de ambtelijk begeleide werkgroep aan te gaan, en te kijken naar mogelijkheden om elementen van beide plannen te combineren tot een "plan C". Helaas heeft de werkgroep dat gesprek tot dusverre afgehouden, lijnrecht in tegenspraak met het zogenaamde streven naar "participatie" en "draagvlakverwerving".

In een andere wijk, Sonsbeek Sint Marten, is vorige week (30 november) een bijeenkomst gehouden over parkeren in de wijk. Tijdens die bijeenkomst was er een levendige discussie en zijn er verschillende werkgroepen van wijkbewoners geformeerd die verschillende aspecten van de problematiek gaan bekijken. Daar is **echte participatie dus wel mogelijk**. **Waarom in het Spijkerkwartier dan niet?** Hoe kan het dat de planontwikkeling en de communicatie over parkeren in het Spijkerkwartier zijn gemonopoliseerd door één enkele werkgroep en een klein netwerk van insiders?

En hoe kan het dat het college van B&W, dat eind vorig jaar in zijn raadsbrief aangaf dat een parkeerplan voor het Spijkerkwartier alleen aan uw raad wordt voorgelegd als er wijkbreed draagvlak is aangetoond, **deze voorwaarde nu opeens lijkt te zijn vergeten?**

Voorstel. Het moet anders, ook in onze wijk, en het kan ook anders. Gezien het feit dat het parkeerbeleid stadsbreed nog volop in ontwikkeling is, is het niet nodig om voor één wijk, namelijk het Spijkerkwartier, nu overhaast een besluit te nemen. Ik geef uw raad in overweging om te besluiten dat ten aanzien van parkeren in het Spijkerkwartier eerst alsnog een deugdelijk participatieproces moet plaatsvinden, waarin wijkbewoners zowel met de werkgroep als met elkaar het gesprek kunnen aangaan over wat hun behoeften zijn op het gebied van parkeren, en hoe die zonder onnodige kosten voor de wijkbewoners kunnen worden gerealiseerd. De twee ingediende plannen ("plan A" en "plan B") kunnen daarbij als referentiekader dienen, en mede gebruikt worden om te komen tot een optimaal "plan C".

Dit was mijn samenvatting. Gezien de beperkte spreektijd, zal ik nu keuzes moeten maken over welke aspecten ik nog iets meer zeg. Mijn volledige inspreeknota wordt morgen gepubliceerd op de gemeentelijke website. En u kunt mij straks natuurlijk ook vragen stellen.

Ik wil nog kort ingaan op twee zaken:

- Ten eerste de uitgangspunten van "plan B" in vergelijking tot "plan A" *(paragraaf 4)*;
- Ten tweede heb ik vijf tips opgesteld voor de gemeente, over hoe je tot een professionele inrichting van participatieprocessen kunt komen. Noem het: vijf professionele criteria *(paragraaf 5)*.

2 Totstandkoming van "plan A": geen adequate participatie

De werkgroep-Verkeer heeft lang aan het plan gewerkt (sinds 2013) en er veel tijd en energie in gestoken. Eind 2016 heeft het college van B&W een kaderstellend besluit genomen, waarmee het college onder voorwaarden met het plan instemde. Eén van die voorwaarden was dat er wijkbreed draagvlak voor het plan zou worden aangetoond. Een andere voorwaarde was dat er overal betaald parkeren zou worden ingevoerd. Drie maanden later, in maart 2017, zijn kort na elkaar

twee “informatie-avonden” georganiseerd waarop wijkbewoners kennis konden nemen van de meest recente versie van het plan.

Echter, ondanks die lange voorbereidingstijd heeft er **geen adequate, wijkbrede participatie** plaatsgevonden, maar alleen participatie van een relatief klein netwerk van enkele tientallen bewoners die elkaar kenden van hun activiteiten in buurthuis De Lommerd. Op en na de informatie-avonden in maart hebben ongeveer 150 mensen inhoudelijk hun steun kenbaar gemaakt aan het plan.[23] Dat is misschien 3 procent van de mensen in het plangebied.

Eind september 2017 heb ik dat **gebrek aan participatie en draagvlak geconstateerd** en werd het me duidelijk dat werkgroep en ambtenaren meenden dat er al voldoende (schijn)participatie had plaatsgevonden.[24] Ik heb daar meteen aandacht voor gevraagd bij de gemeente: eerst bij het Team Leefomgeving, later ook bij het college van B&W en bij uw raad.[25] Ik werd daarbij aangespoord door andere kritische wijkbewoners.

Op 16 november 2017, direct nadat het me duidelijk was geworden dat het college voornemens was om zonder serieuze participatie van de wijk en zonder deugdelijke draagvlaktoets “plan A” ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad, heb ik bij het college een **aanzet ingediend voor een alternatief plan,** “plan B”. “Plan B” biedt mogelijkheden om op het gebied van parkeren en groen bepaalde zaken te realiseren, maar dan op een manier die bewoners meer zeggenschap en flexibiliteit laat behouden dan in “plan A”, en die hun minder geld kost. Daarover straks meer.

Op 23 november 2017 bleek mij dat het college het plan had opgevat om “plan A” op zeer korte termijn reeds **informeel aan uw raad voor te leggen**, voorafgaand aan uw openbare raadsvergadering, en zonder dat “plan B” daarbij ook in beschouwing werd genomen. Hoewel de uitnodiging afkomstig heette te zijn van de bewoners-werkgroep, werd die door de wijkmanager van het gemeentelijke Team Leefomgeving aan u verstuurd. In reactie daarop heb ik meteen aan uw raad **verzocht om uitstel van uw besluitvorming** tot in ieder geval januari 2018, om ruimte te scheppen voor overleg tussen het college en mij over de manier waarop er met beide plannen (“A” en “B”) wordt omgegaan.[26] Kan er alsnog ruimte worden gemaakt voor serieuze participatie en een serieuze draagvlaktoets?

In de dagen daarna werd duidelijk dat er bij het college en bij de ambtelijk begeleide werkgroep-Verkeer Spijkerkwartier **weerstand bestond tegen het alsnog scheppen van ruimte voor serieuze participatie en draagvlaktoetsing**. Na alle voorbereiding wil men beslist in december 2017 tot besluitvorming van uw raad komen. Daarbij speelt de vrees bij het college en de werkgroepleden voor de dynamiek die de komende verkiezingen met zich meebrengen, een belangrijke rol.

23 Op de informatieavonden waren, blijkens informatie van de werkgroep, 220 mensen aanwezig (waarvan niet duidelijk is hoeveel er uit de wijk zelf kwamen). 158 mensen hebben op of na die avonden een kaartje ingevuld of een e-mail ingestuurd met commentaar. 84% van die mensen, dus: 133 mensen, uitten zich “positief”. Daarbij komen nog de leden van de werkgroep zelf. In totaal werden er 282 opmerkingen, vragen en verbetersuggesties opgeschreven. Op de informatie-avonden was er “applaus”. Bron: email d.d. 15 november 2017 van college B&W aan Jonker, met c.c. aan fractievoorzitters gemeenteraad; uitspraken van werkgroep.

24 Zie uw stukken: mijn verslag d.d. 28 september 2017 van het Bewonersoverleg op 27 september 2017.

25 Zie uw stukken: “Voorlopige evaluatie schijnparticipatie parkeerplan Spijkerkwartier” d.d. 5 oktober 2017, en een email d.d. 15 november 2017 aan het college, ter attentie van de gemeentelijke programmamanager ruimte, mobiliteit, wonen en milieu.

26 Zie uw stukken: email Jonker d.d. 23 november 2017 aan gemeenteraad, met c.c. aan college van B&W en belangstellende wijkbewoners.

Verkiezingstijd is immers bij uitstek een tijd waarin participatie niet strak van bovenaf in een bepaalde richting kan worden “gemanaged”. Een tijd waarin democratie tot leven komt... Dat vinden sommige mensen lastig.

Ondanks mijn verzoek om uitstel, vond op 27 november 2017 de **informele presentatie van de nieuwste versie van “plan A”** aan uw raadsleden plaats. Van uw kant waren in ieder geval de VVD, D66 PvdA, GL, Arnhem Centraal en PvdD vertegenwoordigd. Daarnaast waren er twee gemeenteambtenaren aanwezig die hadden meegewerkt aan de totstandkoming van het plan. Er was iemand van het bewonersoverleg Binnenstad. Ook ik was aanwezig.

Direct na de presentatie van “plan A” vroeg de vertegenwoordiger van de Partij voor de Dieren: “Maar hoe gaan jullie nu om met plan B?” Zoals diegenen van u die aanwezig waren, zich zullen herinneren, leidde deze vraag tot grote **commotie**. De gemoederen liepen hoog op. Toen ik mij bekend maakte als indiener van “plan B”, werd ik stevig onder vuur genomen door verschillende leden van de werkgroep èn door de gemeente-ambtenaren die het college vertegenwoordigden. Zij betoogden, zonder feitelijke onderbouwing, dat er een prima participatie had plaatsgevonden die “beantwoordde aan alle professionele criteria”. Er werd mij gezegd dat ik mijn inbreng eerder had moeten leveren.

Tijdens dit debat kreeg ik de indruk dat sommige aanwezige raadsleden het vele, reeds verrichte werk zwaarder wilden laten wegen dan het cruciale feit dat er, ondanks al dat werk, verzuimd was om adequate voorwaarden te scheppen voor wijkbrede participatie. Er was alleen een flinterdunne façade van schijnparticipatie in elkaar gezet.

3 Werkgroep van “plan A” houdt het gesprek af – geen ruimte voor participatie

Na afloop van de bijeenkomst bleef ik achter met twee leden, en ten slotte nog één lid van de werkgroep,[27] en met de twee aanwezige gemeente-ambtenaren.[28] Er leek een kleine **opening** te ontstaan**,** een mogelijkheid om “plan A” althans een klein beetje aan te passen voordat het ter besluitvorming aan uw raad zou worden voorgelegd.

De inbreng die ik al op 27 september had geleverd met betrekking tot de wenselijkheid van het gratis maken van de bezoekerspas leek nu, twee maanden later, alsnog serieus te worden genomen. Het **gratis maken van de bezoekerspas** zou in mijn ogen een kleine verbetering zijn ten opzichte van het huidige “plan A”, omdat bewoners zonder auto die weinig beslag leggen op de parkeerruimte en het milieu, op deze manier terecht worden ontzien. Ook hoeven zij op deze manier niet rechtstreeks mee te betalen aan de huur van private parkeergarages (o.a. Velperpoort) voor autobezitters, die in het plan is voorzien. Financieel was het haalbaar, en de projectleider BGB was bereid om binnen enkele dagen uit te zoeken of het ook juridisch en praktisch haalbaar was.

Helaas ontving ik een paar dagen later, op 2 december, bericht van de voorzitter van de werkgroep, dat de werkgroep het weliswaar een “sympathiek idee” vond, maar bij nader inzien het op 4 december geplande overleg afzegde, omdat de werkgroep niet wilde “vooruitlopen op besluitvorming door de gemeenteraad”.

27 Jan Trooster (voorzitter werkgroep, die eerder vertrok), Edwin Königel (huidige trekker van “plan A”).
28 Gerbrig Dijkstra (Team Leefomgeving; wijkmanager Spijkerkwartier); Anton de Klein (projectleider BGB).

Uiterst vreemd. Immers, **bewonersparticipatie is per definitie "vooruitlopen op besluitvorming door de gemeenteraad"**. Als je dat niet wilt, dan wil je dus geen participatie, en ontneem je de raad een mogelijkheid kennis te nemen van wat er leeft onder bewoners.

De werkgroep wil mijn inbreng nu beschouwen als iets wat bij de "nadere uitwerking" van het plan zou horen, **nadat het besluit al is genomen**. Een handige manier om wijkdemocratie en participatie te vermijden, en om straks als niet-gekozen werkgroep te kunnen zeggen: "Sympathiek idee, maar bij nader inzien doen we het toch niet..." Of om het achteraf te gebruiken als "strooigoed" om bewoners te pacificeren. Op die manier worden de wijkbewoners niet serieus genomen, maar gemanipuleerd door de werkgroep.

4 Vergelijking uitgangspunten van "plan A" en "plan B"

De uitgangspunten van "plan A" en "plan B" zijn heel verschillend.

- **" Plan A"** gaat uit van een **directieve benadering**: vergunningen, betaalautomaten, controle en handhaving, waarbij de **lasten van de wijkbewoners worden verzwaard** om de kosten van het systeem te dekken. 800 parkeerplaatsen die nu vrij zijn, worden omgezet in betaalde parkeerplaatsen. Deze benadering is niet afkomstig van de werkgroep-Verkeer, maar is een voorwaarde die het college van B&W heeft gesteld, zoals blijkt uit het kaderstellende college-besluit van eind 2016. Dit komt dus **niet "uit de wijk".**

  De financiële **"meeropbrengst"** die "plan A" zou opleveren, wordt volgens de ambtelijk begeleide bewoners-werkgroep "teruggegeven aan de wijk". Dit is om meerdere redenen niet waar. **Het geld komt niet terug bij de wijkbewoners,** want:
  -- "Plan A" voorziet in een enorme uitbreiding van de controle en handhaving in de wijk, die betaald wordt uit de geïnde gelden. Dat geld komt dus niet terug in de wijk, maar gaat naar een uitbreiding van het gemeentelijke apparaat;
  -- "Plan A" voorziet in de huur van private parkeergarages (bijvoorbeeld de Velperpoort-garage) om in de beginfase kosmetisch een beeld te scheppen dat de parkeerdruk dankzij dit plan zou zijn verminderd. Het geld daarvoor komt uit de geïnde parkeergelden;
  -- Een deel van de straks opgelegde parkeerboetes verdwijnt naar het rijk;
  -- Wat er dan nog overblijft, wordt niet aan onze wijk teruggegeven, maar wordt gebruikt om gemeentelijke beleidsvorming uit te besteden aan de ambtelijk begeleide bewoners-werkgroep. De werkgroep mag met het geld zelf dingen doen, en bijvoorbeeld opdrachten toespelen aan bevriende ondernemers.

- **"Plan B"** geeft een eerste aanzet voor een oplossing waarbij de wijkbewoners zelf **meer zeggenschap en eigenaarschap over de publieke ruimte in de wijk** houden, en daarmee ook meer **probleemeigenaarschap**. Dat laatste is een goede zaak, omdat het strookt met het streven van een zich terugtrekkende overheid om bewoners meer eigen verantwoordelijkheid te geven, hetgeen uiteraard samen moet gaan met meer zeggenschap over de eigen leefomgeving, in de vorm van mogelijkheden voor participatie. De noodzaak van het samen zoeken naar oplossingen versterkt de **sociale cohesie** in de

wijk, mits het participatieproces goed wordt begeleid. Daarvoor is inderdaad nog wel een professionaliseringsslag nodig bij het gemeentelijke Team Leefomgeving. Hierna, in paragraaf 5, zal ik ook daarvoor een eerste aanzet geven.

Met “plan B” blijven de **financiële lasten voor bewoners lager**. Er worden geen private parkeergarages gehuurd, en er wordt geen geld weggesluisd naar een werkgroep die beleids- en planvormingswerk voor de gemeente uitvoert, terwijl dat uit de reeds voorhanden gemeentelijke middelen zou moeten worden betaald. Wijkbewoners die zelf geen parkeerruimte gebruiken, kunnen hun “parkeerquotum” (in termen van parkeeruren per jaar) aan medebewoners overdragen – al dan niet tegen een vergoeding. Op die manier loont het om autovrij te leven. Dat is een **impuls voor vergroening**.

Met “plan B” kan aan de hand van de vrije keuzes van wijkbewoners hoe ze willen omgaan met hun parkeerquotums, **meer inzicht worden verkregen in hun werkelijke behoeften ten aanzien van parkeren en de publieke ruimte**. De gemeente behoudt daarbij de mogelijkheid om, op basis van **democratische besluitvorming in uw raad**, de publieke ruimte in te richten.

5 Vijf tips voor een professionele inrichting van participatie

Op de bijeenkomst op 27 november jongstleden gaven verschillende leden van uw raad terecht aan dat er uit de gang van zaken met betrekking tot het ontbreken van participatie lessen moeten worden getrokken voor de toekomst. Ik wil daarvoor een aanzet geven met vijf tips hoe de gemeente kan komen tot goede participatieprocessen in alle stadswijken:

Tip 1: Als het college kiest om over een bepaald onderwerp wijkparticipatie toe te staan, dan neemt het college zelf pas een kaderstellend besluit **nadat** er over dat onderwerp (een eerste ronde) participatie en een representatieve draagvlaktoets hebben plaatsgevonden. Op die manier ervaren bewoners dat ze door het stadsbestuur serieus worden genomen, en krijgen ze de ruimte om “out of the box” mee te denken en zo tot creatieve oplossingen te komen. Participatie vereist dat **het college bereid is invloed aan wijkbewoners af te staan**, waardoor de bewoners het als zinvol gaan ervaren om mee te denken en zich te uiten.

Tip 2: Ten minste twee maanden voorafgaand aan de start van het participatieproces stelt de gemeente alle wijkbewoners (huis-aan-huis) daarvan op de hoogte door middel van een **overzicht van het volledige participatieproces, inclusief een tijdpad met concrete data**.

Tip 3: Elk participatieproces bevat, net als het behandelproces van uw raad, ten minste drie fasen: **een informatieve, een meningsvormende en een concluderende fase**. De informatieve fase telt ten minste twee bijeenkomsten met een tussentijd van ten minste vier weken. Tussen de drie fasen liggen **tijdsperiodes** van ten minste zes weken. Ja maar, zult u misschien zeggen, dan heb je het risico dat er in die tussentijd wijkpolitiek wordt bedreven. Precies! Juist dat is participatie, mits er sprake is van een **gelijk speelveld** voor iedereen. De taak van de gemeente is om zo’n speelveld creëren. Dat kan alleen als het gemeentebestuur niet tegelijkertijd in de wedstrijd meespeelt met één van de bewonersgroepen in de wijk.

Tip 4: De gemeente zorgt ervoor dat het participatieproces plaatsvindt in **een sfeer van (sociale) veiligheid, openheid en transparantie**. Mensen met verschillende meningen krijgen in elke fase de ruimte om zich te uiten, zonder dat ze door een gespreksleider weggezet worden als onnozel, lastig of 'niet constructief'. Dit is het allermoeilijkste te realiseren, want het vereist zelfkennis, distantie, onafhankelijkheid en inlevingsvermogen van sleutelfiguren in het proces – bijv. "wijkmanagers" en voorzitters. **Voorbeelden hoe het niet moet,** zijn:

- Een manager die vol overtuiging zegt: "Mijn deur staat altijd open", terwijl medewerkers ervaren dat die deur in de praktijk alleen open staat voor ja-knikkers;
- Dubbelrollen. De voorzitter van het Bewonersoverleg van het Spijkerkwartier is bijvoorbeeld tevens lid van de werkgroep die "plan A" heeft opgesteld. Dit blijkt een neutrale rol als voorzitter van het bewonersoverleg in de weg te staan, terwijl dat bewonersoverleg ondertussen wel "zwaarwegende adviezen" geeft aan het college.[29]

Tip 5: Zorg dat de wijkwebsites neutrale platforms blijven. Met betrekking tot parkeerplannen heb ik naar aanleiding van mijn inbreng vormen van censuur geconstateerd en gedocumenteerd die in de laatste week van november 2017 zijn gepleegd op twee wijkwebsites. Er werden beleefde, kritische reacties zonder uitleg verwijderd of moeilijker vindbaar gemaakt.[30] Op die manier dreigen de sites in de praktijk politieke (propaganda) instrumenten te worden in handen van kleine groepen bewoners (netwerkjes).

6 Op het laatste moment wakker geschud

Mede doordat de bewoners van het Spijkerkwartier eerst door de werkgroep van "plan A" in slaap zijn gesust (er zou nog informatie komen) en daarna te horen kregen dat participatie reeds zou hebben plaatsgevonden, heeft het lang geduurd voordat ze in de gaten kregen wat er aan het gebeuren is. Pas vlak voor afgelopen weekend ontstond er op Facebook discussie over dit onderwerp, waarbij bewoners dingen schreven als: "Nu is bij mij het kwartje gevallen. Het is een verkapte belastingverhoging."

Dit vormt een zelfstandige aanwijzing dat er eerder nog niet voldoende participatie heeft plaatsgevonden. Immers, het resultaat van goede participatie is dat bewoners zich niet achteraf verrast voelen door ontwikkelingen waar ze geen weet van hadden.

Als uw raad participatie wil bevorderen, dan is deze aanwijzing dat er niet voldoende participatie heeft plaatsgevonden, voor u een belangrijk argument om besluitvorming ten aanzien van het

29 Bron: Spelregels Arnhemse wijkaanpak 2014.

30 Op de site Mijnspijkerkwartier.nl werden berichten van de werkgroep van "plan A" "uitgelicht", waarbij kritische reacties onderaan die berichten verdwenen. Toen hierop werd gewezen, suggereerde een lid van de werkgroep (Edwin Königel) dat het zou komen vanwege technische beperkingen van de site. De maker van de software van de site (Mijnbuurtje) heeft echter verklaard dat bij het "uitlichten" van berichten, de kritische reacties gewoon kunnen worden meegenomen.

Op de site Sintmartensonsbeekkwartier.nl zijn ten minste vier kritische reacties over parkeerplannen in die wijk door onbekenden van de site verwijderd. Omdat ik een kopie van alle reacties had gemaakt, kon ik ze er opnieuw opzetten, met commentaar. Uiteraard riep de gang van zaken verontwaardiging op bij de wijkbewoners van wie de reacties waren verwijderd.

Als de gemeente deze sites financieel ondersteunt, is er aanleiding voor uw raad om het College opdracht te geven om de gang van zaken bij deze sites te onderzoeken.

thans voorliggende “plan A” uit te stellen totdat er alsnog echte ruimte is geweest voor participatie, gevolgd door een serieuze draagvlaktoets.

7 Conclusie: alsnog ruimte scheppen voor participatie en draagvlaktoetsing

Het is alleen maar wenselijk dat de mogelijkheden die de benadering van “plan B” biedt, serieus worden onderzocht voordat uw raad, of de opvolger van uw raad na de komende verkiezingen, een **weloverwogen besluit** neemt over de toekomst van parkeren in het Spijkerkwartier en in andere Arnhemse wijken. Het zou goed kunnen dat elementen van “plan A” en “plan B” gecombineerd kunnen worden tot een optimaal “plan C”, met veel draagvlak in de wijk, en ook inspirerend voor andere wijken. Een dergelijk resultaat is precies waar participatie voor is bedoeld.

Daarvoor is het echter wel nodig dat er tijd en beleidsmatige ruimte wordt gecreëerd waarin wijkbewoners alsnog op een volwassen manier kunnen participeren in de planvorming. Dit in overeenstemming met de bedoeling van het participatiebeleid “Van Wijken Weten”.[31]

Gezien het feit dat de parkeerplannen in andere Arnhemse wijken zich nog vóór of aan het begin van de participatie-fase bevinden (bijvoorbeeld in Sonsbeek Sint Marten), is er geen enkele objectieve noodzaak om nu voor het Spijkerkwartier ineens haastig een gemeenteraadsbesluit te nemen.

Als het doel van uw gemeenteraad is om er snel nog even een belastingverhoging doorheen te drukken voordat de verkiezingstijd aanbreekt, dan heeft u een onsympathieke reden om nu opeens vlug-vlug met dit plan in te stemmen. Maar als het u werkelijk om een goede oplossing voor het parkeren gaat, dan stemt u op 18 december aanstaande **niet** in met dit plan, maar verlangt u van het college dat het alsnog met een plan komt waarover wijkbewoners echt hebben kunnen meedenken, en waarvan zowel de inhoud als het draagvlak serieus zijn getoetst. Dat is nu niet het geval.

Het is nodig om lessen te trekken uit de gang van zaken tot dusverre in het Spijkerkwartier, en om de opgedane ervaringen te benutten om stadsbreed, en dus ook in het Spijkerkwartier, **alsnog te komen tot goede participatie ten aanzien van parkeerplannen, gevolgd door een serieuze toetsing van draagvlak.** In de wijk Sonsbeek Sint Marten is daarmee al een begin gemaakt. **Ook voor het Spijkerkwartier is het nog niet te laat.**

Alleen op die manier kunt u als volksvertegenwoordigers straks goed geïnformeerd een besluit over het parkeren nemen, met een goed oog voor de belangen van de burgers die zich door u vertegenwoordigd willen zien.□

31 Op de gemeentelijke website staat hierover: “Vanaf oktober 2016 zijn in alle Arnhemse wijken (acht gebieden) teams leefomgeving actief. Met deze teams wil de gemeente 'Van wijken weten'. We willen steeds beter aansluiten bij wat in de wijken leeft, en samen met wijkbewoners kijken wat nodig is. Ook krijgen bewoners meer invloed op wat in de wijk gebeurt en waar de prioriteiten liggen.” Bron: https://www.arnhem.nl/stad_en_wijken/Wijken/Wijken. Geraadpleegd: 4 december 2017.

Als het gaat om parkeren in het Spijkerkwartier, heeft Team Leefomgeving C.S.A. zich niet aan zijn eigen rol gehouden, maar is meteen (december 2016) één enkele werkgroep actief gaan ondersteunen, in plaats van eerst onpartijdig te inventariseren wat er nu eigenlijk in de hele wijk leeft bij de wijkbewoners. Vervolgens heeft Team Leefomgeving C.S.A. de door de werkgroep gepleegde schijnparticipatie gesteund en geprobeerd die te legitimeren. Op deze manier ondermijnt Team Leefomgeving juist de participatie van wijkbewoners.

Participatieproces in 5 minuten *Arnhem, 8 maart 2023*

Betoog van een burger voor de participatie raadscommissie te Arnhem

Goede middag mijn naam is Anne Elise Saris, ik woon in de Prins Hendrikstraat (zuid) in Arnhem. Vanaf 20 februari is de gemeente Arnhem begonnen met het blootleggen van onze straat in verband met het aanleggen van nieuwe riolering en de herinrichting van onze straat.

Ik heb het bewoners 'participatieproces', dat begon in 2022, grotendeels meegemaakt en met mij een heel aantal buurtbewoners waaronder mijn overbuurman en medespreker de heer Arnold Brouwer.
Het stuk dat u van mij als onderlegger heeft ontvangen voor mijn paar minuten vanmiddag is van de heer Michiel Jonker, een medebewoner van het Spijkerkwartier, u misschien niet onbekend. Ik besef dat zijn manier van analyseren stof kan doen opwaaien omdat hij voortdurend op zoek is naar waarheidsbevinding en dat is altijd al een pijnlijk proces geweest en dat blijft het. Ik ben hem dankbaar voor zijn pijnlijke analyse o.a. van het huidige Arnhemse participatie proces, dat hij omschrijft als 'schijnparticipatie', dat plaatsvindt in een aantal straten van het Spijkerkwartier.
Het gaat er hierbij niet om om iemand aan te vallen, het gaat om het sec analyseren en verhelderen van het zogenaamde participatie proces. Om het daarna is samenwerking met elkaar te kunnen verbeteren. Zie mijn bijdrage van vandaag aub ook in dit licht.
Ik ga nu niet in op de inhoud van de onderlegger in mijn paar minuten en kan daar vanmiddag geen vragen over beantwoorden want het is niet mijn betoog, maar wel een belangrijk aanvullend betoog wat mij betreft. Met heel veel informatie over het werkelijk gelopen proces. Het scheelt mij tevens een lange inleiding vandaag waar mijn 5 minuten anders aan op waren gegaan. Het gaat mij vooral om de pijnlijke participatie metafoor van wat hier geschreven is. En dat u beseft dat een toenemend aantal burgers scherp mee kijken met wat er gebeurt in en rondom het participatieproces in Arnhem.

Participatie ligt mij mijn hele professionele leven al nauw aan het hart. Vanuit mijn positie als interim directeur van VMBO en MBO scholen heb ik me altijd bezig gehouden met participatie processen van jongeren in leerlingenraden.
Als directeur van bedrijven vond ik de medezeggenschap raad altijd heel belangrijk en interessant. Als professioneel coach heb ik aan de wieg gestaan en de training verzorgd van de participatie coaches in de gemeente Arnhem!
Als bestuurslid van een landelijke huurdersorganisatie vind ik participatie van bewoners zeer belangrijk. En ten slotte als bewoner van mijn stad vind ik natuurlijk ook het burgerparticipatie proces de moeite waard!

In alle definities van participatie zie je terug komen:
participatie is meedoen.
Maar participatie betekent letterlijk veel meer dan dat: nl. *actieve deelname*. Het is afgeleid van de Latijnse woorden *pars* (deel) en *cipere* (nemen).
In de volksmond heeft men het steeds over: "Participatie is meedoen in de samenleving via arbeid of dagbesteding, onderwijs, onderlinge hulp, vrijwilligerswerk, in verenigingen en sociale netwerken. Iedereen moet kunnen meedoen: jong of oud, man of vrouw, met beperking of zonder!!"

Ja mooi, ook in dit herstratingsproces proces ‘mogen we‘meedoen als burger! Maar mogen we actief deelnemen? We worden uitgenodigd voor bewoners avonden waarvan we de indruk krijgen van te voren dat we mee mogen denken in wat er zou gaan gebeuren in en met de straat. Maar keer op keer blijkt in de praktijk heel beperkt te zijn! Het ontbreekt aan een heldere communicatie vanuit de gemeente over de mogelijke participatie graad van de bewoners.
Het waren eigenlijk achteraf allemaal veredelde informatiebijeenkomsten waarin de burger mag meedoen in de vorm van: verschijnen op informatie avonden, luisteren naar de plannen van de gemeente, links en rechts wat roepen door de zaal en uiteindelijk mogen we meebeslissen in de keuze van de bomen, planten en struiken in de straat.

Dat resulteerde wat mij betreft in een uiterst verwarrend proces aan beide kanten. Ik verwachtte ‘echte’ participatie. Maar dat geeft niet, ik heb er veel van geleerd. Inmiddels weet ik meer. Door me wat in te lezen, o.a. in het boek “De Gemeenteraad” ‘over het ontstaan en de ontwikkeling van lokale democratie’.
In dat boek blijkt dat interactief beleid binnen gemeentes, en bewoners initiatieven zich op 5 niveaus kunnen afspelen.
Die 5 niveaus zijn: (Ik noem het zelf inmiddels de particiatieladder)

1. Informeren!
2. Raadplegen!
3. Adviseren!
4. Coproduceren!
5. Meebeslissen!

Nadat ik dit stuk goed had doorgelezen begreep ik meteen wat wij als bewoners hebben geprobeerd! Het huidige participatieproces van de gemeente Arnhem bevindt zich m.i. op de laagste trede van participatie (1)!. Namelijk het geven van informatie en ons als bewoners vertellen wat de gemeente voornemens is te doen. Vervolgens ontstaat er proces om ons te overtuigen van dat dit de juiste stappen zijn. 0 participatie dus. Wij hebben als ‘straat bewoners geprobeerd’ dit participatieproces hoger de ladder op te duwen, namelijk door ‘ ongevraagd’ te adviseren (niveau 3), en door zelfs met een eigen straatontwerp te komen. We brachten daarmee de projectgroep in verlegenheid, dat was duidelijk. En zij ons ook. We probeerden door te duwen naar de vierde trede Co- produceren. Dat ging allemaal spontaan en vanuit enthousiasme om mee te mogen denken . Achteraf zie ik dat de gemeente Arnhem *: 1. nog helemaal in het begin staat van haar participatie proces met bewoners. 2. Dat alles al is voorgekookt en uitgezocht en dat het woord proces niet op zijn plaats is, laat staan een participatieproces. * Althans in benoemde voorbeelden hier en in het stuk van de heer M. Jonker!

We hebben begrepen dat er een Arnhems participatie stappenplan aankomt. Dat lijkt een goed initiatief .

Mijn eerste vraag aan u vandaag is:
Bent u van plan als gemeenteraad om het participatie proces verder op de participatieladder te brengen richting stap 4 en 5 coproduceren en meebeslissen d.m.v. experimenten de komende jaren?
Bent u evenzeer van plan om bewoners mee te laten denken in de opmaak van dit plan?

Want als het participeren niet verder gaat dan het meedenken over het inrichten van je stoeptegels en gemeenschappelijk groen gezamenlijk onderhouden zeg ik persoonlijk: laat maar.
Als het gaat om mensen een echt stukje medezeggenschap te geven en experimenten op te zetten, zoals groen links die initieerde in de gemeente Deventer, dan is dat een prachtig voorbeeld van coproduceren en meebeslissen.
Bij deze gemeente en ik citeer een wethouder Eva Boswinkel" is het idee ontstaan: als we erop vertrouwen dat bewoners zelf het beste weten hoe hun omgeving eruit moet (kan) komen te zien, dan mogen ze het plan ook echt tekenen. Dit keer lieten we niet zoals gewoonlijk eerst de verkeersexperts, de ecoloog en de erfgoedcommissie de kaders bepalen. We begonnen niet bij de deskundigen maar bij de eindgebruikers."

We weten allemaal zoals we hier zitten dat een participatieproces een zeer complex proces is en dat je nooit iedereen mee kunt laten praten, maar via een klankboordgroep die een mandaat heeft om beslissingen te nemen namens de bewoners, kun je heel ver komen. Aldus mevrouw Boswinkel, wethouder te Deventer.
https://www.wetenschappelijkbureaugroenlinks.nl/tijdschrift/najaar-2022/het-experiment-de-groenste-weg-bedenken-bewoners-zelf
Ik geloof zelf in dergelijke projecten!
Om af te sluiten met een nieuwe participatie uitdaging:
Er gaan in het Spijkerkwartier in twee straten, Pr H straat en Parkstraat in 2023 al 30 parkeerplaatsen verdwijnen. Betekent dat in een wijk van 20 straten dat er binnen een aantal jaren 300 minder parkeerplaatsen zijn.?
Waar kan ik dat lezen als burger, hoe en wanneer worden wij hierover geïnformeerd.
En dat hangt ook samen met de artikel 44 vragen die gemeenteraadslid de heer G. Luurssen heeft ingediend en die medio maart beantwoord gaan worden.
Bent u van plan als gemeente om deze 'parkeervak kaalslag' gewoon maar te doen met behulp van een parkeerwerkgroep die de bewoners naar mijn weten nog niet op de hoogte heeft gesteld voor zover ik weet? En wat zijn de alternatieven in de nabije toekomst behalve 15 minuten naar je auto lopen? Gaat u ons burgers van deze wijk nog uitnodigen voor een burgerparticipatie proces in deze? Of worden we op een ochtend wakker in een flaneer stad?

Dank voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,

drs. Anne-Elise Saris

Sinds enkele jaren wordt ook geconstateerd dat onafhankelijke berichtgeving in de media over gebeurtenissen in de lokale politiek is verminderd. Regionale en lokale dagbladen zijn grotendeels verdwenen en zo ze nog verschijnen, kennen ze een beperkte redactie. Waren in de laatste decennia van de vorige eeuw vaak een of meer correspondenten van dagbladen de hele raadsvergadering op de publieke tribune te vinden, daarvan is nu nog nauwelijks sprake. Voor burgers betekent dit dat het lastiger is geworden om zich te informeren over de politieke gang van zaken in hun gemeente. Dat zou, zo is de veronderstelling, kunnen leiden tot een verminderde belangstelling voor de lokale politiek en als effect daarvan, een geringere bereidheid om te stemmen bij gemeenteraadsverkiezingen. Daartegenover staat echter dat er in menige gemeente sprake is van diverse sociale media waar berichten over de lokale politiek worden gedeeld. Ook verschillende raadsleden doen mee aan deze berichtgeving.[23] Verder zijn in veel gemeenten raadsvergaderingen 'live' te volgen via internet, of kunnen op een later moment worden teruggekeken. Al met al staan burgers nog vele kanalen ter beschikking om kennis te nemen van de politieke gang van zaken in hun gemeente. Bovendien is sinds enkele jaren een instrument toegevoegd aan het repertoire om actief kennis op te doen van de standpunten van de aan de gemeenteraadsverkiezingen deelnemende partijen. Dat zijn de verschillende Stemwijzers of Kieskompas. Via dit instrument krijgen mensen die zich oriënteren op een partijvoorkeur inzicht in deze standpunten en ontvangen ze een stemadvies. Volgens Krouwel, zelf de initiatiefnemer van Kieskompas, en Van de Pol zet het gebruik van stemhulpen de (potentiële) kiezer aan het denken. Dit leidt tot een toename van de politieke kennis en grotere bereidheid tot deelname aan verkiezingen.[24] Of dit ook specifiek geldt voor gemeenteraadsverkiezingen leent zich zeker nog voor nader onderzoek.

Het onderzoek naar gemeenteraadsverkiezingen staat al met al nog in de kinderschoenen. De voorgenomen herhaling van het lokaal verkiezingsonderzoek bij de verkiezingen van 2018 biedt hoop op verbetering. Maar het ontbreken van gedegen onderzoeken in het verleden en zelfs van complete uitslagen is nauwelijks nog te herstellen.

Uit wat wij weten over gemeenteraadsverkiezingen komt naar voren dat de uitslag voor het overgrote deel wordt bepaald door politieke ontwikkelingen op nationaal niveau. Dat leidt keer op keer op de uitslagenavond tot tandengeknars bij lokale bestuurders. Zij zien hun harde werken electoraal niet beloond, alleen omdat hun partij in Den Haag het minder doet. Al met al laten de kiezers zich er weinig aan gelegen liggen wie nu precies de lokale kandidaten zijn, laat staan of ze wel tot de 'geestelijke en zedelijke élite' behoren.

KOPIE Uit "De gemeenteraad" ontstaan en ontwikkeling van de lokale democratie 2018

HOOFDSTUK 9 BURGERPARTICIPATIE IN HET BELEID, BEWONERS-INITIATIEVEN, EN DE ROL VAN DE GEMEENTERAAD

H. Vollaard
G. Bouwaard
Joop v.d. Berg
Jos Cohen

ANK MICHELS

INLEIDING

Nederland kent een traditie van verzuiling en corporatisme; lange tijd waren het de politieke elites en de top van maatschappelijke koepelorganisaties die het beleid bepaalden. De laatste decennia is dat veranderd. Zoals ook in andere westerse landen, ontstond er in Nederland een discussie over de vraag hoe de politieke betrokkenheid vergroot zou kunnen worden.[1] Als gevolg daarvan hebben politici, adviesraden en diverse commissies voor bestuurlijke vernieuwing voorstellen gedaan om de representatieve democratie aan te vullen en om de inbreng van burgers in de politiek en het beleid te versterken. De voorstellen betroffen onder meer het referendum en het versterken van vormen van interactief beleid en deliberatie.[2] In de praktijk is van al deze voorstellen op nationaal niveau niet veel terechtgekomen. De grootste veranderingen hebben zich voorgedaan op lokaal niveau; vrijwel alle gemeenten onderstrepen het belang van het betrekken van burgers bij het beleid[3] en in heel Nederland is er een ruime lokale praktijk ontstaan van referenda, interactief bestuur, burgerfora, wijkbudgetten en vormen van 'doe-democratie'.

In dit hoofdstuk staat de volgende vraag centraal: op welke manieren nemen burgers actief en direct deel aan het beleidsproces en aan de vormgeving van

hun eigen leefomgeving, en wat betekent dit voor gemeenteraden? Burgerparticipatie in dit hoofdstuk omvat zowel een manier van beleidsvoering waarbij burgers de kans krijgen om invloed uit te oefenen op de ontwikkeling en uitvoering van beleid, als een manier voor burgers om direct invloed uit te oefenen op hun eigen leefomgeving.

Het hoofdstuk biedt allereerst een kort historisch overzicht van de verschillende generaties burgerparticipatie. Daarna wordt dieper ingegaan op interactief beleid en bewonersinitiatieven. Daarvoor is gebruikgemaakt van beschikbare studies en analyses. Er is veel onderzoek naar burgerparticipatie, maar helaas beperkt dit zich vaak tot overzichten van verschillende vormen van participatie of onderzoek naar enkele cases. Ook de discussie over de rol van de gemeenteraad op basis van rapporten van adviesorganen komt aan de orde. Vervolgens komen de laatste ontwikkelingen rondom nieuwe vormen van participatie zoals de burgerbegroting en burgertoppen voor het voetlicht. Het hoofdstuk sluit af met een beschouwing over de huidige rol van de gemeenteraad in de lokale democratie waarin burgers steeds meer zeggenschap krijgen. Het hoofdstuk wordt toegelicht door voorbeelden uit zowel grote als kleine gemeenten, en met een vensterverhaal over de G1000 in Amersfoort.

BURGERPARTICIPATIE IN HISTORISCH PERSPECTIEF

Burgerparticipatie is niet een recent fenomeen. Al in de tijd van de Republiek bestond er in Nederland een levendige praktijk van het gebruik van het petitierecht. Petities geven burgers de mogelijkheid om volksvertegenwoordigers een signaal te geven dat een verandering in beleid of handelen noodzakelijk is. Het instrument was in de Republiek zo populair omdat politieke partijen nog niet bestonden, protesten verboden waren, en dit de enige manier voor burgers was om hun onvrede te laten blijken. Regenten in bijvoorbeeld Amsterdam waren dagelijks bezig met het behandelen van alle binnengekomen petities.

Met het ontstaan van politieke partijen en de verzuiling vond participatie vooral plaats binnen de zuilen. Geleidelijk hadden zich sinds het einde van de negentiende eeuw vier zuilen ontwikkeld waarin de bevolkingsgroepen zich hadden georganiseerd: de protestants-christelijke zuil, de katholieke zuil, de socialistische zuil, en de liberale zuil. De verzuildheid kwam niet alleen tot uitdrukking in het partijstelsel, maar ook in een systeem van verzuilde maatschappelijke en culturele organisaties, belangengroepen zoals vakbonden, media en onderwijs- en zorginstellingen.[4] Via haar zuil probeerde iedere bevolkingsgroep de eigen politieke en maatschappelijke belangen te behartigen.

Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw bestaan er voor burgers meer mogelijkheden om direct invloed uit te oefenen. Allereerst via inspraak. Inspraak is een wettelijk voorgeschreven vorm van maatschappelijke consultatie waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen hun zienswijze op beleidsvoornemens kenbaar te maken. Inspraak heeft altijd betrekking op een voorgenomen besluit en brengt verplichtingen met zich mee voor de beslissers (motiveringsplicht). Inspraak biedt echter geen garantie dat de wensen van de deelnemers ook worden overgenomen.[5] In de Nederlandse literatuur over burgerparticipatie worden wettelijk vastgelegde vormen van inspraak omschreven als de eerste generatieburgerparticipatie.[6]

Daarnaast maken gemeenten vanaf de jaren zeventig steeds meer gebruik van de mogelijkheid om een referendum te houden, hoewel na 1990 het aantal lokale referenda pas echt toeneemt met als belangrijkste onderwerp gemeentelijke herindelingen. Voor alle referenda geldt dat de uitslag niet bindend is en dus niet per se opgevolgd hoeft te worden door de politiek.

In de jaren negentig van de vorige eeuw stuitte men in toenemende mate op de tekortkomingen van inspraak. Insprekers kunnen alleen reageren in een vergevorderd stadium van de besluitvorming, op voorstellen die vaak zeer gedetailleerd zijn maar niet meer veranderd kunnen worden. Gelijktijdig, en als reactie hierop, ontstaan er andere vormen van participatie waarin formele inspraakprocedures worden aangevuld met meer interactieve vormen van participatie. Kenmerkend is dat burgers en belanghebbenden al in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij het beleid. Deze door de overheid in gang gezette interactieve vormen van participatie staan ook wel bekend als de tweede generatieburgerparticipatie.[7]

In de discussie over interactief beleid worden vaak verschillende motieven genoemd voor het betrekken van burgers bij het beleid. Een belangrijk argument is dat het een bijdrage levert aan vergroting van het draagvlak voor het beleid en het beleid daarmee meer effectief en legitiem maakt.[8] Maar er zijn ook andere motieven. Het betrekken van burgers bij het beleid zou bijdragen aan het vertrouwen in de overheid, de kwaliteit van de democratie en de versterking van het burgerschap.[9] Interactief beleid wordt daarnaast gezien als een mogelijke oplossing voor het verkleinen van de kloof tussen burgers en bestuur en als middel voor het verbeteren van de kwaliteit van het beleid door gebruik te maken van de kennis en expertise uit de samenleving.[10] Feit is dat de dramatisch lage opkomst bij de gemeenteraadsverkiezingen in 1990 de discussie over de kloof tussen burgers en bestuur voedde en daarmee het zoeken naar andere manieren om burgers te betrekken bij het beleid stimuleerde.

Sinds 2000 hebben zich hierbij nieuwe vormen van burgerparticipatie gevoegd, waarbij het initiatief soms bij de overheid ligt, en soms bij de burgers zelf. Hoewel burgers over het algemeen niet ontevreden zijn met de democratie[11], en het in 2016 gehouden Lokaal Kiezersonderzoek laat zien dat 46% van de respondenten een neutrale positie inneemt waar het gaat om de vraag over de mogelijkheden van burgers om hun mening te geven in gemeenten[12], spreekt volgens datzelfde onderzoek een meerderheid zich uit voor de wenselijkheid van meer directe invloed via referenda, meer deliberatieve vormen of meer 'doe-democratische' vormen. Met andere woorden: burgers zijn niet ontevreden, maar het kan beter.

Ook gemeenten hebben participatie hoog in het vaandel staan. Onderzoek naar regelingen over burgerparticipatie laat zien dat een ruime meerderheid van de gemeenten, zowel grote als kleine, in het collegeprogramma van 2014 afspraken heeft gemaakt om participatie van burgers in de gemeente te bevorderen en dat iets minder dan de helft van de gemeenten een participatienota heeft.[13] Uit een analyse van 31 participatienota's in 2010 blijkt dat het meestal om een visiedocument gaat, en dat maar in enkele gevallen er ook een participatieverordening is.[14] Meestal stelt de gemeenteraad de kaders voor participatie en is het college verantwoordelijk voor de daadwerkelijke totstandbrenging van het betrekken van burgers.[15].

In de praktijk van de lokale democratie zien we na 2000 een grote variëteit aan vormen ontstaan, zoals burgertoppen, burgerraden en andere vormen van deliberatieve fora, wijk- en bewonersbudgetten en bewoners- of burgerinitiatieven. De laatste vorm, waarbij het initiatief volledig ligt bij de burgers (maatschappelijk initiatief en doe-democratie), staat bekend als de derdegeneratieparticipatie, en moet niet worden verward met het formele burgerinitiatief dat het sinds 2002 voor burgers op basis van een gemeentelijke verordening burgerinitiatieven mogelijk maakt onderwerpen op de agenda van de gemeenteraad te krijgen. De achtergrond van de ontwikkeling van al deze participatievormen is vaker dan voorheen de gedachte dat burgerparticipatie een alternatief kan zijn voor een sturende overheid.

Het is belangrijk om op te merken dat in iedere fase nieuwe vormen van participatie worden toegevoegd aan de al bestaande vormen. Tabel 9 geeft een overzicht van de verschillende generaties burgerparticipatie.

TABEL 9. DE VERSCHILLENDE GENERATIES BURGERPARTICIPATIE

	Wanneer	Type participatie	Kenmerkend
Eerste generatie	Vanaf ongeveer 1970	Inspraak	Wettelijk vastgelegd
Tweede generatie	Vanaf ongeveer 1990	Interactief beleid	Het initiatief ligt bij de overheid
Derde generatie	Vanaf ongeveer 2000	Bewonersinitiatieven	Het initiatief ligt bij de burgers
Nieuwe vormen	Vanaf ongeveer 2000	Deliberatieve vormen	Dialoog. Het initiatief kan zowel bij de burgers als bij de overheid liggen

INTERACTIEF BELEID EN BEWONERSINITIATIEVEN

Deze paragraaf gaat dieper in op interactief beleid (tweedegeneratieparticipatie) en bewonersinitiatieven (derdegeneratieparticipatie).

INTERACTIEF BELEID

Sinds de jaren negentig hebben veel gemeenten ervaring opgedaan met interactieve vormen van beleid, dat wil zeggen dat burgers en andere belanghebbenden samenwerken met de overheid of advies geven aan de overheid.[16] Het initiatief bij interactief beleid komt van de overheid en deze begeleidt ook het proces. Vaak is een grote groep van maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven betrokken. Interactief beleid kan betrekking hebben op alle mogelijke beleidsthema's; veelvoorkomende thema's zijn de herinrichting van de binnenstad en de renovatie en het beheer van oude wijken.

Interactief beleid kan vele vormen aannemen. Om de verschillende vormen van interactief beleid en participatie te ordenen naar de mate van zeggenschap van burgers wordt vaak de zogeheten ladder van Arnstein[17] of een vergelijkbare ladder gebruikt. Met het beklimmen van de treden van de ladder neemt de zeggenschap van burgers toe. Edelenbos en Monnikhof, die een vergelijkbare ladder hebben ontwikkeld, onderscheiden de volgende treden[18]:

1. Informeren: politiek en bestuur bepalen in hoge mate zelf de agenda voor besluitvorming en houden de betrokkenen hiervan op de hoogte.

2. Raadplegen: politiek en bestuur bepalen in hoge mate zelf de agenda, maar zien betrokkenen als gesprekspartner bij de ontwikkeling van beleid. De resultaten van de gesprekken kunnen als basis dienen voor het beleid, maar de politiek verbindt zich niet aan de gespreksresultaten.
3. Adviseren: politiek en bestuur stellen in beginsel de agenda samen, maar geven betrokkenen de gelegenheid om problemen aan te dragen en oplossingen te formuleren, waarbij deze suggesties een volwaardige rol spelen bij de ontwikkeling van het beleid. Bij de uiteindelijke besluitvorming kan de politiek (alleen beargumenteerd) afwijken van het advies.
4. Coproduceren: politiek, bestuur en betrokkenen komen gezamenlijk tot een probleemagenda, waarna samen naar oplossingen wordt gezocht. De politiek verbindt zich aan de voorgestelde oplossingen.
5. Meebeslissen: politiek en bestuur laten de ontwikkeling van het beleid en de besluitvorming hierover over aan de betrokkenen. De politiek neemt de resultaten over na toetsing aan vooraf gestelde randvoorwaarden.

Hoe hoger op de ladder, hoe interactiever het beleid is, waarbij alleen bij de eerste trede geen enkele sprake is van interactiviteit.

Per trede kunnen vervolgens verschillende instrumenten worden genoemd, al moet er meteen bij worden gezegd dat de naam van het instrument niet alles zegt en het afhangt van de concrete opzet op welke trede van de participatieladder het instrument moet worden ingedeeld. Tabel 10 geeft een overzicht.[19]

TABEL 10: VOORBEELDEN VAN INSTRUMENTEN VAN PARTICIPATIE BIJ INTERACTIEF BELEID

Raadplegen	Adviseren	Coproduceren	Meebeslissen
Spreekuur	Stadsdebat	Werkateliers	Dorps- en wijkraden
Enquête/burgerpanel	Rondetafelgesprek	Werkgroepen	Wijkbudgetten
Wijkplatform	Adviesraden	Wijk- of gebiedsgericht werken	
Politiek café	Kwaliteitsschouw		

Een voorbeeld van een raadplegend instrument is het burgerpanel waarbij een vast panel regelmatig wordt gevraagd naar meningen over uiteenlopende onderwerpen. In de meeste gevallen wordt de enquête via internet afgenomen; er wordt dan ook wel gesproken over digipanels. Burgerpanels zijn er bijvoorbeeld in Leeuwarden, Eindhoven, Haarlem, Houten, Arnhem en Deventer. De onderwerpen die worden voorgelegd kunnen heel verschillend zijn en gaan bijvoorbeeld over de uitbreiding van het aantal koopzondagen, de leefbaarheid in de buurt, onderhoud van de openbare ruimte, en sport- en cultuurdeelname.

De vormen waarin burgers om advies wordt gevraagd zijn divers. De *Monitor burgerparticipatie* 2016 noemt stads-, dorps- of wijkgesprekken en de schouw als de meest gebruikte methoden in gemeenten.[20] Vanaf 2009 zien we ook dat sommige gemeenten burgers vragen om mee te denken en te adviseren over de keuzes die moeten worden gemaakt in het kader van de noodzaak tot bezuinigen.

Bij coproductie werken de overheid, burgers en maatschappelijke organisaties samen aan het vormgeven van beleid. Ook coproductie kan heel verschillende vormen aannemen. In veel gemeenten zijn bewoners (al dan niet georganiseerd in bewonersgroepen), woningcorporaties, welzijnsinstellingen en ondernemers betrokken bij wijkvernieuwingsprojecten, het opknappen van een plein of winkelcentrum of bij projecten die meer gericht zijn op de verbetering en leefbaarheid in de wijk. Het gaat vaak om concrete uitvoeringsprojecten waarin alle betrokken organisaties samenwerken. In de praktijk is de rol van niet-georganiseerde bewoners gering.[21]

In andere vormen van coproductie worden juist niet-georganiseerde burgers betrokken bij het nadenken over oplossingen en beleidsalternatieven en het vormgeven van beleid. Vaak wordt gebruikgemaakt van allerlei creatieve werkvormen, zoals werkateliers en ontwerpsessies, bijvoorbeeld voor het ontwerp van een plein of andere publieke ruimte.

Dorps- en wijkraden met eigen budget en mandaat en buurtbudgetten, tot slot, zijn instrumenten die burgers laten meebeslissen over het beleid en de toekenning van budget. Het SCP telde in 2014 1165 dorpsraden en 1028 wijkraden, maar hun mandaat verschilt sterk.[22] Het wijkbudget wordt verderop in dit hoofdstuk uitgebreider besproken omdat de ontwikkelingen hieromtrent relatief nieuw zijn.

BEWONERS- OF BURGERINITIATIEVEN

Bewoners- of burgerinitiatieven onderscheiden zich van de hiervoor genoemde vormen van participatie doordat veel meer wordt uitgegaan van de eigen kracht van burgers. Een burgerinitiatief wordt opgezet door burgers, en niet door ambtenaren of politici. Het uitgangspunt is dat mensen heel goed zelf, of met behulp van hun eigen sociale netwerk, in staat zijn om voor veel problemen in hun omgeving een oplossing te vinden, en dat pas in tweede instantie

wordt gekeken of aanvullende overheidssteun noodzakelijk is. Het gaat dan ook bij wat wel de 'doe-democratie' wordt genoemd om het creëren van gedeelde verantwoordelijkheid tussen burgers en overheid.[23] Het concept van de doe-democratie lijkt sterk op het in het Verenigd Koninkrijk ontwikkelde idee van 'Big Society' [24], waarbij de assumptie is dat een grotere rol voor burgers in hun eigen leefomgeving bijdraagt aan een grotere betrokkenheid van burgers bij elkaar en bij hun omgeving. In de ideale vorm van de doe-democratie heeft de overheid alleen een faciliterende rol die ruimte laat aan burgers. Om die reden wordt ook wel gesproken van overheidsparticipatie.[25]

Over het algemeen is er veel optimisme over deze vorm van burgerparticipatie, zowel bij de overheid als bij de burgers zelf.[26] We kunnen in ieder geval constateren dat er inmiddels op lokaal niveau een grote verscheidenheid aan burgerinitiatieven bestaat. Veel initiatieven zijn kleinschalig en richten zich bijvoorbeeld op de ondersteuning van enkele hulpbehoevenden in de buurt. Andere initiatieven zijn grootschaliger; denk aan het opzetten en onderhouden van een speeltuin, een buurttuin of een wijkcentrum voor alle wijkbewoners.

Een voorbeeld van een dergelijk initiatief is de buurttuin Emma's Hof in Den Haag. Dit initiatief werd door zes bewoners gestart. Deze mensen zorgden ervoor dat een leegstaand stuk grond midden in een huizenblok kon worden opgekocht en door de bewoners zelf kon worden omgebouwd tot een buurttuin en speelterrein voor buurtbewoners. Ook het onderhoud van de buurttuin wordt door de omwonenden verzorgd.[27]

Daarnaast zien we de laatste jaren een nieuwe vorm van burgerinitiatieven ontstaan waarbij burgers belangrijke taken die voorheen door de overheid werden genomen volledig overnemen. Voorbeelden zijn lokale zorgcoöperaties of energiecoöperaties waarin burgers samenwerken om energie op te wekken, te transporteren of te gebruiken.[28]

Tot slot zijn er burgerinitiatieven, zoals sommige burgertoppen, die meer politiek van aard zijn en die beogen de politieke agenda te beïnvloeden. Dit komt verderop in dit hoofdstuk aan de orde.

DE GEMEENTERAAD ONDER DRUK

De gemeenteraad vertegenwoordigt de bevolking, geeft de kaders voor het beleid aan en beslist. Maar wat is de rol van gemeenteraden als burgers een steeds grotere rol krijgen door mee te praten en te beslissen over het beleid, maar ook door zelf initiatieven te nemen in het publieke domein? In deze paragraaf volgen we de discussie zoals die is aangezwengeld in enkele adviesrapporten van de Raad voor het openbaar bestuur (Rob), de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR), en de VNG denktank. Wat opvalt, is dat in rapporten van de Rob en de WRR die sterk bepalend zijn geweest voor de discussie over de verhouding tussen participatie en de traditionele politieke instituties, de gemeenteraad zelden wordt genoemd. Vaak worden overkoepelende begrippen als de overheid, beleidsmakers, politici, de politiek, of het politiek bestuur gebruikt. Ook gaat een groot deel van de discussie niet specifiek over het lokale niveau.

In het in 2010 uitgekomen advies van de Rob *Vertrouwen op democratie*, stelt de Rob dat er sprake is van een legitimiteitscrisis.[29] Het probleem is volgens de Rob vooral dat politiek en bestuur opereren alsof de samenleving nog steeds voornamelijk is opgebouwd langs verticale, hiërarchische verbanden, wat voorbijgaat aan de horizontale werkelijkheid van de samenleving en van zelfstandige burgers.[30] De overheid verkeert nog te vaak in de veronderstelling dat de samenleving van bovenaf te sturen is. Grote delen van de Nederlandse samenleving voelen zich niet meer betrokken bij politiek en bestuur. De Rob adviseert daarom dat het verticale bestuur nieuwe verbindingen tot stand moet brengen met de horizontale publieke ruimte door mensen meer invloed te geven op zowel de beleids- en besluitvorming via vormen van burgerparticipatie en een referendum als op de keuze van de politieke bestuurders.[31]

In een daaropvolgend rapport van de Rob getiteld *Loslaten in vertrouwen* [32] staat de samenleving centraal en wordt een pleidooi gehouden om veel meer ruimte te geven aan de vitale samenleving door publieke taken over te dragen aan burgers en maatschappelijke organisaties. Volgens de Rob bestaat de vitale samenleving al; veel mensen zijn actief en bijzonder betrokken bij de samenleving. Maar om de kracht van de vitale samenleving aan te spreken is volgens de Rob een andere overheid nodig, namelijk een voorwaardenscheppende staat met politici die ruimte geven aan particulier initiatief 'in plaats van politici die hechten aan hun formele macht en zogenaamde politieke primaat'.[33] De Rob constateert dat een dergelijke verandering belangrijke vragen oproept over de verdeling van rollen, taken en bevoegdheden tussen de bewoners en hun initiatieven enerzijds en de instituties anderzijds. Kan de gemeenteraad zomaar besluiten een initiatief tegen te houden als daarvoor onder bewoners een groot draagvlak bestaat?[34] De vraag wordt niet direct beantwoord. Wel stelt de Rob dat een dergelijke verandering om nederigheid van politici vraagt; zij kunnen niet langer opereren vanuit het formele gezag, maar zullen hun gezag steeds opnieuw moeten verdienen door een toegankelijke en responsieve werkwijze.[35]

In datzelfde jaar kwam het rapport *Vertrouwen in burgers* van de WRR[36] uit waarin de burger nog meer centraal staat. Burgers zijn inventief, kunnen veel, en

zijn het vertrouwen. De WRR pleit er daarom voor om burgers te vertrouwen en ruimte te bieden voor hun betrokkenheid. Daarvoor moet ook gedacht worden vanuit het perspectief van die burgers: burgers hebben uiteenlopende behoeften en kwaliteiten. [37] De stap naar de 'doe-democratie' vereist een andere overheidscultuur waarbij beleidsmakers de kaders vergroten waarbinnen 'informele hoofdrolspelers', burgers en organisaties maatschappelijke initiatieven kunnen ontplooien.[38]

Wat opvalt, is dat uit de laatstgenoemde rapporten van de WRR en de Rob niet alleen een groot vertrouwen in de burger blijkt, maar ook een toenemend wantrouwen in de overheid. Het laat al met al de gemeenteraden in grote verwarring achter over hun rol.

De VNG-denktank met vertegenwoordigers van de gemeentelijke bestuurs-, beleids-, en praktijkwereld boog zich in 2016 over de vitaliteit van de gemeenteraad en stelde daarmee expliciet de positie van de gemeenteraad centraal. Een van de centrale onderwerpen in zijn jaarbericht heeft betrekking op de vraag hoe de gemeenteraad om moet gaan met de ontwikkelingen van toenemende bewonersinvloed.[39] Daarbij ziet de Denktank vooral een 'kruispuntfunctie' voor de gemeenteraad weggelegd in de relatie tussen burgers en het gemeentebestuur.[40] Deze kruispuntfunctie houdt ook in dat de kracht van de samenleving beter benut wordt; de samenleving is steeds beter in staat om zelf zaken te regelen. De vraag daarbij is of de raad durft los te laten. De Denktank ziet niet één oplossing als zaligmakend voor alle gemeenteraden, maar beveelt gemeenteraden aan 'om aan de voorkant van het proces duidelijk te zijn over hun verwachting van en omgang met burgerparticipatie en burgerinitiatieven'.[41] Volgens de Denktank is een combinatie van een open, uitnodigende houding en een helder verwachtingsmanagement van wat er met de inbreng gebeurt, daarbij van groot belang.[42] Omdat er geen eenvoudig antwoord is op de vraag wat de juiste rol van de gemeenteraad is, stelt de Denktank voor om net na de gemeenteraadsverkiezingen als gemeenteraad met elkaar in gesprek te gaan en afspraken te maken over de eigen rol, inclusief hoe de raad zich wil verhouden tot burgerparticipatie en burgerinitiatieven.[43]

BURGERBEGROTING, BURGERTOP, EN BURGERRAAD

De rol van de gemeenteraad wordt nog ingewikkelder nu er de laatste jaren vormen van participatie ontstaan die politieker van aard zijn en waarbij de burger invloed wil en soms krijgt op de politieke agenda. Hierna worden twee vormen besproken: eerst de burgerbegroting en vervolgens burgertoppen en burgerraden.

BURGERBEGROTING

In veel gemeenten is het voor bewoners mogelijk om een wijkbudget aan te vragen. Deze wijkbudgetten zijn eigenlijk subsidies die kunnen worden gebruikt door bewoners om initiatieven in en voor de wijk te realiseren. Met andere woorden: het is een financieel instrument ter ondersteuning van de eerder besproken bewonersinitiatieven.

Daarnaast hebben zich in navolging van participatieve begrotingsprocessen in Brazilië (met name de stad Porto Alegre geldt als grote voorbeeld) en in tal van andere steden in het buitenland (onder andere in Antwerpen), ook in Nederland vormen van participatief begroten ontwikkeld waarbij de burgers een rol krijgen in de besluitvorming over (een deel van) de gemeentelijke begroting. De vormen waarin dat gebeurt, zijn heel divers. Zo zijn er na 2008 in veel gemeenten 'bezuinigingsdialogen' met bewoners gehouden waar bewoners mee konden praten over keuzes die er in het kader van bezuinigingen gemaakt moesten worden. Verder zien we veel varianten van wijk- en bewonersbudgetten waar bewoners initiatieven van medebewoners beoordelen en selecteren. Zo worden in Den Bosch initiatieven vanuit de wijk door adviesgroepen van inwoners besproken, waarna het college de keuze maakt. In veel gevallen gaat het om extra geld over de besteding waarvan bewoners kunnen (mee)beslissen.

Een stap verder is de burgerbegroting. Bij een burgerbegroting bepalen inwoners van een bepaald gebied of de gebruikers van een bepaald domein (bijvoorbeeld sport) samen welke onderwerpen ze van belang vinden, waarin ze willen investeren, en welke begrotingskeuzes daarvoor gemaakt moeten worden.[44] In Nederland wordt hier in verschillende gemeenten mee geëxperimenteerd, waarbij in vier gemeenten (Oldebroek, Breda, Oss/Geffen, en Emmen/Emmerhout) gewerkt wordt met een model dat de kenmerken heeft van het model dat ook in Porto Alegre wordt gebruikt; dat wil zeggen dat de bewoners onderwerpen kunnen agenderen en met het budget tussen bestaande posten in de begroting kunnen schuiven.

Bij een burgerbegroting maken burgers dus zelf de keuzes over de besteding van het budget. Maar de gemeenteraad maakt uiteindelijk de keuze welke delen van de begroting (onderwerpen en bijbehorend budget) vrij inzetbaar zijn voor de burgerbegroting.

BURGERTOPPEN EN BURGERRADEN

De afgelopen jaren zijn er in Nederland tal van G1000'en en andere burgertoppen georganiseerd. Zo waren er, in navolging van de G1000 in België in 2010, G1000'en in Amersfoort, Uden, Groningen, en Nijmegen. Vergelijkbare

burgertoppen waren er onder meer in Amsterdam (over 250 vraagstukken in de stad), Maastricht (over gezondheidszorg) en Utrecht (over duurzaamheid). Alle initiatieven hebben als doel burgers een belangrijkere stem te geven en de democratie te vernieuwen of te 'verfrissen'.[45] Het initiatief voor een burgertop gaat soms uit van de bewoners en vertoont dan alle kenmerken van een bewonersinitiatief (zoals bij de eerste G1000 in Amersfoort), maar kan ook uitgaan van de gemeenteraad (zoals bij de G1000 in Uden) of van de wethouder (zoals in Utrecht).

De burgertoppen waar we het hier over hebben, zijn een vorm van democratische vernieuwing die in de literatuur bekendstaat als 'mini-publics'. Onder mini-publics vallen verschillende varianten van deliberatieve fora; behalve burgertoppen zijn dat ook burgerjury's, burgerraden, en consensusconferenties.[46] Burgertoppen en andere mini-publics hebben een aantal kenmerken gemeen. Ten eerste is de selectie van de deelnemers erop gericht de diversiteit van de groep te waarborgen. Dat kan op verschillende manieren. Vaak wordt een beroep gedaan op loting door random sampling. Omdat deze methode elke burger een gelijke kans biedt om deel uit te maken van het mini-public, is de assumptie dat daarmee ook een diversiteit aan ideeën ontstaat. Een tweede gemeenschappelijk kenmerk is dat sterk de nadruk wordt gelegd op het proces van deliberatie en een respectvolle dialoog tussen de deelnemers. Meningsvorming en een vrije uitwisseling van argumenten worden gezien als centrale elementen van deze invulling van democratie.[47]

Een voorbeeld van een burgertop is de in 2014 in Amersfoort gehouden G1000. Het vensterverhaal over deze burgertop illustreert de spanningen tussen deze vorm van participatie en de gemeenteraad.

Naast de burgertop kennen we ook de burgerraad; burgerraden hebben anders dan burgertoppen een wat meer permanent karakter. Maar ook hier wordt een zo divers mogelijke samenstelling van de deelnemersgroep nagestreefd en is de dialoog een essentieel kenmerk. Burgerraden verkeren nog in een experimentele fase. In de gemeente Peel en Maas is tot nu toe de meeste ervaring opgedaan met een burgerraad. De gemeente Peel en Maas heeft de zogeheten Sociale Raad van gelote burgers die de gemeenteraad adviseert over sociale vraagstukken in de gemeente. Per bijeenkomst worden steeds vijftig andere willekeurig gelote burgers uitgenodigd. Op basis van beschikbare informatie gaan de deelnemers met elkaar in gesprek over een sociaal-maatschappelijk vraagstuk in de gemeente. Samen stellen ze hun oordeel vast, waarna de Sociale Raad het oordeel doorstuurt naar de gemeenteraad. Het resultaat van de Sociale Raad wordt altijd behandeld in de gemeenteraad; de gemeenteraad neemt het oordeel mee in de besluitvorming over het vraagstuk. Tot nu toe zijn er drie bijeenkomsten van de Sociale Raad geweest: de eerste ging over vrijwilligers in de zorg, de laatste over huisvesting. De thema's worden steeds geformuleerd door een werkgroep van gemeenteraadsleden.[48]

De rol van de gemeenteraad bij burgertoppen en burgerraden neemt in de praktijk verschillende vormen aan. Waar in de gemeente Peel en Maas de gemeenteraad zich gecommitteerd heeft om de resultaten van de Sociale Raad te behandelen en mee te nemen in de besluitvorming, nemen gemeenteraadsleden bij de G1000'en een afwachtende houding aan. Weer anders was de houding van de gemeenteraad in Utrecht bij de stadsgesprekken met ingelote burgers over een nieuw energieplan; de stadsgesprekken werden vooral gezien als een instrument van het college en de uitkomsten werden door de gemeenteraadsleden dan ook beoordeeld als een onderdeel van een voorstel van het college.[49]

G1000 AMERSFOORT

In Amersfoort vond op 22 maart 2014 een G1000 plaats. Het initiatief hiertoe kwam van een groep enthousiaste burgers; tegelijkertijd waren er contacten met politici en ambtenaren en faciliteerde de gemeente de G1000 financieel. De deelnemers waren geselecteerd door loting en uitgenodigd via een brief van de burgemeester. Daarnaast was er onder een aantal groepen, zoals werkgevers en kunstenaars, gericht geworven. Ook gemeenteraadsleden waren uitgenodigd; de gedachte was dat als 'het hele systeem' aan tafel zou zitten, raadsleden zich ook eerder zouden committeren aan de resultaten. Uiteindelijk hebben ruim zeshonderd mensen deelgenomen, onder wie een tiental raadsleden.

Vanaf het begin had de G1000 Amersfoort een dubbele doelstelling. Enerzijds was het de bedoeling dat de deelnemers aan de G1000 de Agenda van Amersfoort voor de nieuwe raadsperiode zouden vaststellen. Anderzijds beoogde de G1000 het creëren van een eigen agenda en zeggenschap voor burgers; deelnemers zouden zelf plannen maken en deze in principe ook zelf uitvoeren. Deze dubbele doelstelling leidde tot tegenstrijdige verwachtingen bij politici en deelnemende burgers. Aan de ene kant gemeenteraadsleden die verwachtten dat de burgertop vooral ging over wat burgers zelf willen doen in hun gemeente, aan de andere kant ingelote burgers die verwachtten dat de gemeenteraad de resultaten van de burgertop zonder meer zou overnemen.

Deze tegenstrijdigheid in doelstellingen en verwachtingen zien we terug aan het einde van de bijeenkomst. Na een dag van deliberatie waarin de deelnemers zelf de agenda bepaalden, werd aan het einde van de dag de door de deelnemers

vastgestelde Agenda van Amersfoort (een top tien van thema's voor de stad) aangeboden aan de burgemeester in zijn hoedanigheid van voorzitter van de gemeenteraad. Tegelijkertijd liet de burgemeester weten dat de burgers in de stad het zelf moeten oppakken. In lijn hiermee vroeg de organisatie de deelnemers zich aan te melden bij een van de tien plannen om die in themagroepen te gaan uitvoeren.

De G1000 Amersfoort werd door de organisatie niet gezien als een rivaal voor de gekozen gemeenteraad. Door raadsleden uit te nodigen voor de bijeenkomst, zouden zij zich tevens committeren aan de resultaten. Toch was het uiteindelijk de bedoeling om door een gelote volksvertegenwoordiging de Agenda van Amersfoort voor de nieuwe raadsperiode vast te stellen, en daarmee claimde de G1000 wel degelijk politieke invloed.

Omdat de top tien tamelijk abstract geformuleerde thema's bevatte, is lastig vast te stellen of de G1000 invloed heeft gehad. De thema's zijn niet op de agenda van de gemeenteraad gekomen. Wel is er een vervolg geweest[25] in de vorm van een wijk-G1000 in de wijk Kruiskamp en een tweede G1000 in 2016.

KANTTEKENINGEN BIJ BURGERPARTICIPATIE

De ontwikkeling naar een steeds belangrijkere rol voor burgers heeft gevolgen voor de relaties tussen burgers en de politiek en daarmee ook voor de positie van de gemeenteraad. Traditioneel hebben gemeenteraden een aantal rollen: de volksvertegenwoordigende rol, de beleidsvormende of kaderstellende rol, de controlerende rol, en de verbindende rol (in- en extern).[50] Met name de volksvertegenwoordigende rol van de gemeenteraad verandert. Gemeenteraadsleden zijn niet langer de vertegenwoordigers die enkel en alleen op basis van politieke programma's de bevolking representeren, ze worden steeds vaker geacht vooral te luisteren naar burgers en ruimte te laten aan initiatieven van burgers.[51] Ook de kaderstellende rol van de gemeenteraad verandert. De gemeenteraad bepaalt nog steeds de kaders voor het beleid, maar doet dat steeds minder op inhoud en meer op het proces; de raad bepaalt de criteria en de randvoorwaarden waaraan het beleid moet voldoen.

De gemeenteraad bepaalt zelf waar de ruimte voor burgers ophoudt en waar sturing door de gemeenteraad is gewenst. Het zou dan ook goed zijn, zoals bepleit door de denktank van de VNG en door de Graaf e.a. om, bijvoorbeeld aan het begin van de raadsperiode, als gemeenteraadsleden met elkaar in gesprek te gaan over de eigen rol, het functioneren van de lokale democratie en de rol van burgerparticipatie daarin.[52] Daarbij zou in ieder geval in overweging moeten worden genomen dat er ook risico's zijn verbonden aan een grote rol voor burgers.

Een eerste risico is dat burgerparticipatie het geluid versterkt van burgers die zich ook al op andere manieren laten horen in de gemeentepolitiek. Deelnemers aan participatietrajecten zijn vaak wat ouder, geboren en getogen in Nederland, en hoogopgeleid, ook als deelnemers geselecteerd zijn door middel van loting.[53] Maar democratie vereist dat naar de wensen van alle bewoners wordt geluisterd, ook naar hen die niet actief zijn, dat voorkomen wordt dat bepaalde groepen worden uitgesloten, en dat voorzieningen toegankelijk zijn voor iedereen. Dit vraagt om een actieve rol van politici.

Een tweede risico is dat er onvoldoende ruimte is voor politiek debat en een eigen belangenafweging door de gemeenteraad. Naarmate er meer ruimte wordt gegeven aan burgers, is er feitelijk minder ruimte voor politieke strijd en belangenafweging.[54] Tegelijkertijd zal de gemeenteraad soms ook knopen moeten doorhakken bij vraagstukken waarin tegenstrijdige belangen spelen. Dat kan alleen na een politiek debat waarin gemeenteraadsleden hun verschillende politieke opvattingen over het beleid naar voren hebben kunnen brengen, en waar vervolgens de vaak tegenstrijdige belangen worden afgewogen en keuzes worden gemaakt.

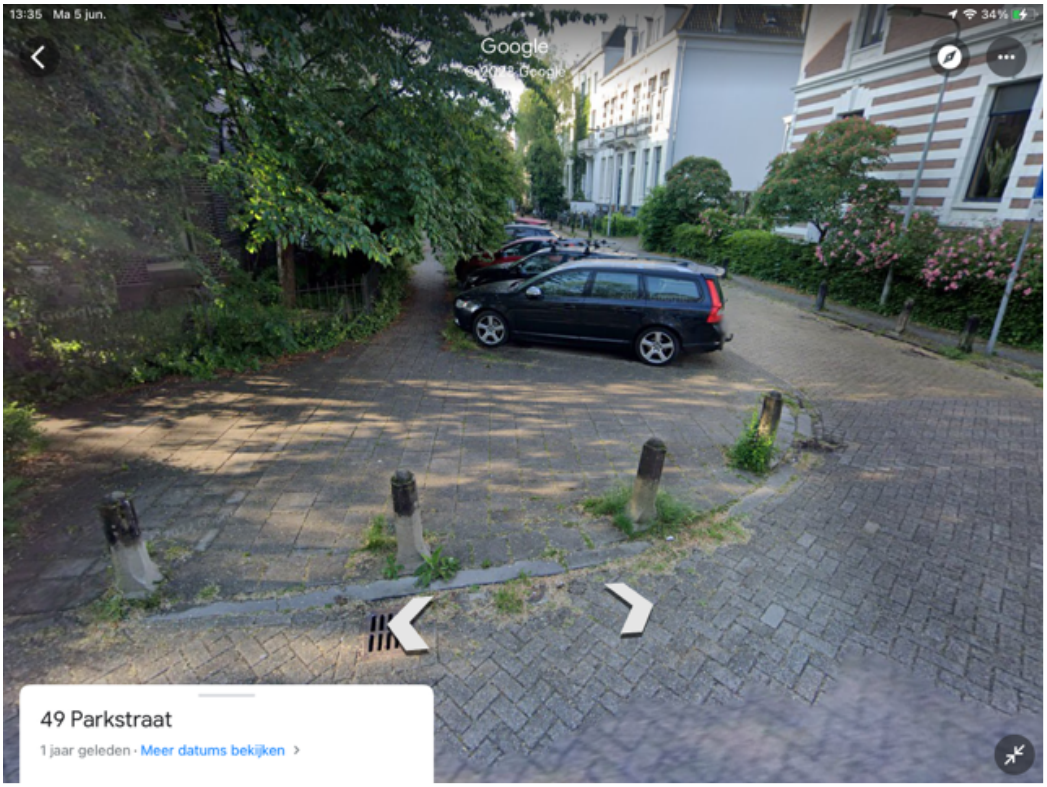
Tot slot is er veel onderzoek naar burgerparticipatie, maar dit onderzoek is vooral erg gefragmenteerd; het gaat vaak over enkele vormen, enkele aspecten, of enkele implicaties van participatie. Dat heeft ook te maken met de grote variatie in participatievormen. Meer onderzoek is nodig, en dan met name systematisch vergelijkend onderzoek naar de effecten van verschillende vormen van participatie[55], de spanningen tussen burgerparticipatie en de lokale politiek[56] en de diversiteit van deelnemers bij de verschillende vormen van participatie.

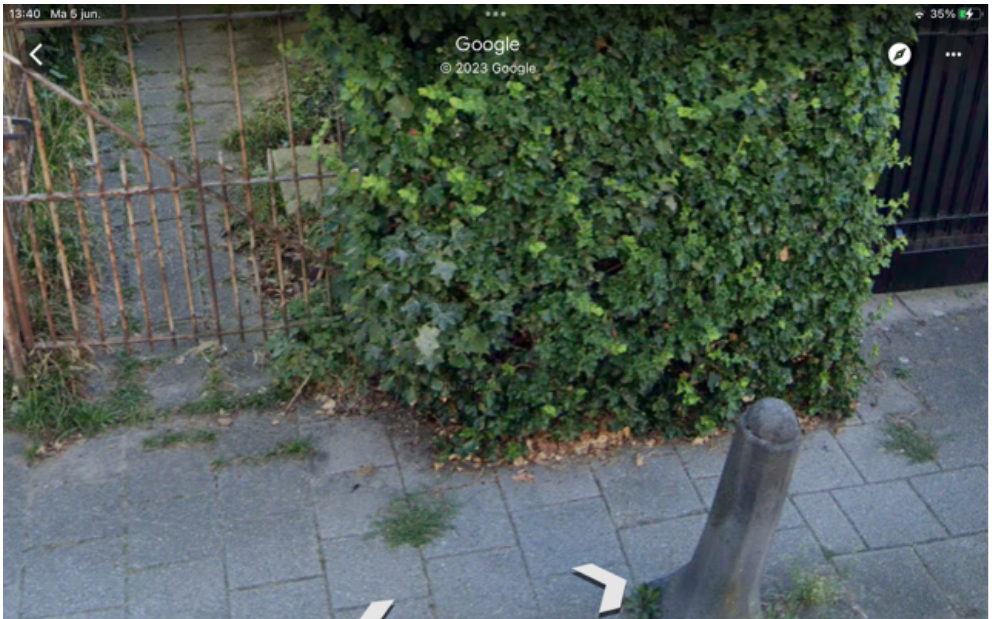
Agenderingsverzoek Prinshendrikstraat Zuid
Achtergrond informatie tbv behandeling op 13-12-2023

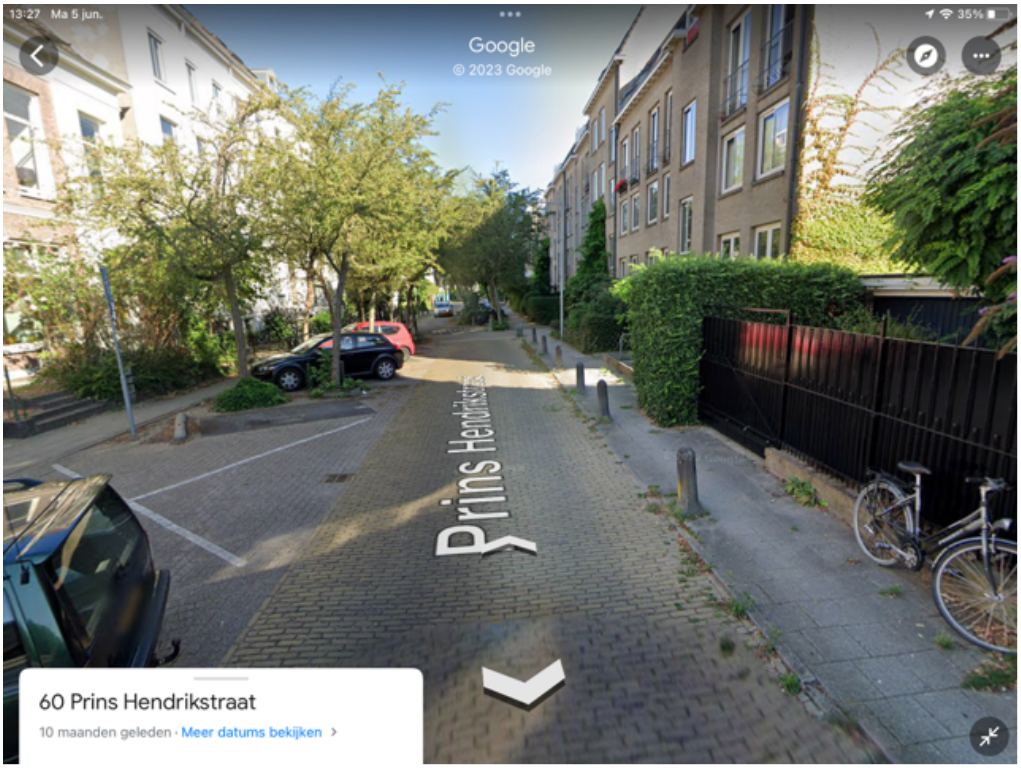
De herinrichting van de Prinshendrikstraat zuid is ondertussen afgerond. Hieronder enkele foto's van de situatie voor en na.
De realisatie van de herinrichting van de Parkstraat is pas kortgeleden gestart. Een deel van de bomen is ondertussen gekapt.

Beelden Prinshendrikstraat straat-zuid voor en na herinrichting:

Oude situatie
Veel overhangend groen. Paaltjes maken de stoep plaatselijk erg smal.

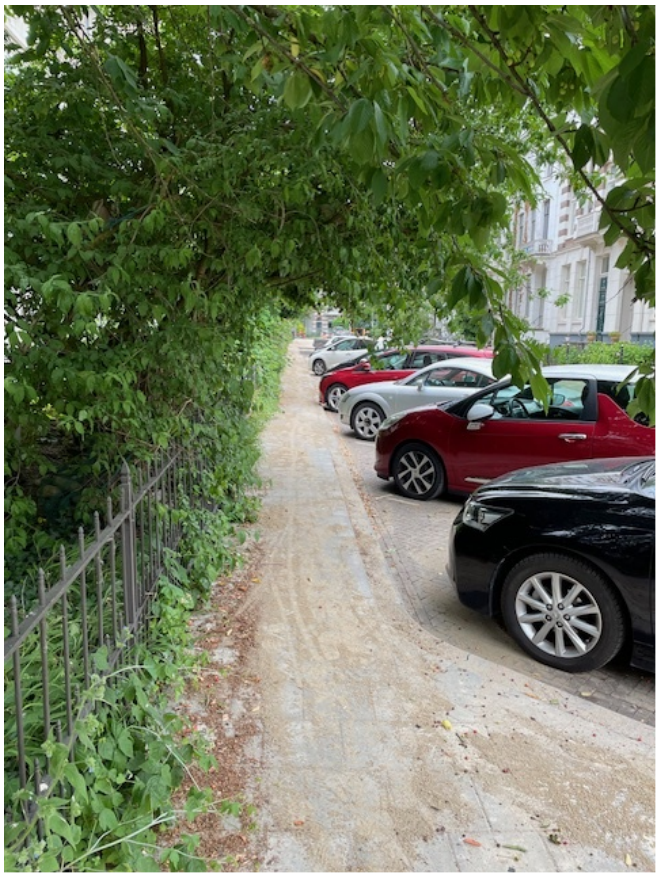





13:27 Ma 5 jun.
35%
Google
© 2023 Google
Prins Hendrikstraat
60 Prins Hendrikstraat
10 maanden geleden · Meer datums bekijken ›


13:36 Ma 5 jun.
34%
Google
© 2023 Google
Prins Hendrikstraat
63 Prins Hendrikstraat
10 maanden geleden · Meer datums bekijken ›

Nieuwe Situatie (voordat het nieuwe groen is aangeplant)
Aan de ene kant een breed toegankelijk voetpad aan de andere zijde een smaller voetpad met een oversteek ter hoogte van de ingang tot de ecologische tuin, ruimere parkeerplaatsen met extra ruimte bij de invalide parkeerplaatsen en behoud van de gewenste knik in de straat.








DEN HAAG
AMSTERDAM








Prins Hendrikstraat Zuid Optie 2
-Behoud van knik
-Plus 10% groen erbij
-Behoud van parkeerplaatsen
-Aansluiting groen eiland op Binnentuin
Prins Hendrikstraat 13 oktober 2022
Prins Hendrikstraat
Prins Hendrikstraat
2 parkeerplaatsen geschrapt
<--25 meter groenperceel-->
geen boom
hier staan bomen
geen boom
geen boom
2 parkeerplaatsen geschrapt
geen boom
<--25 meter groenperceel-->
NIEUWE SITUATIE
Aansluiting Groeneiland op Binnentuin
hier willen wij nieuwe bomen
27 auto's
-4= 23 auto's
-2= 25 auto's
BINNENTUIN

Goedenavond,
Mijn naam is AnneElise Saris, bewoner van de Prins Hendrikstraat Zuid.

Ik zit hier vanavond nog steeds 'beurs' van het ellenlange proces dat de bewoners van onze straat met onze wijk wethouder, tevens wethouder van participatie en zijn projectleider hebben gelopen. Gedurende dit proces was er één gemeenteraadslid die een consistente, ondersteunende en in mijn ogen, een echt democratische houding innam. Gino Luurssen. Hij heeft ons proces telkens weer constructief weten te faciliteren richting de gemeenteraad. Tot vanavond aan toe. Dank hiervoor. Ook dank aan Michiel Jonker voor zijn vlijmscherpe geschiedschrijving van het zogenaamde democratisch proces dat wij hebben doorlopen. Ik ga een aantal citaten van hem gebruiken met zijn toestemming.

Mijn intentie is om in deze korte tijd wat helderder te krijgen wat er nu is misgelopen op participatie gebied in deze. Het gaat mij niet om fout maken van gezagdragers en uitvoerders. Het gaat mij om het duiden van een oorzaak van dit, in onze bewoners ogen fout gelopen participatie proces.
Wij noemen het inmiddels 'schijnparticipatie'. Een verzachtende factor is wellicht dat het Arnhems stappenplan van participatie volgens mij net in het voorjaar van 2023 is uitgekomen. Dus ik nodig alle partijen uit om naar deze casus te kijken als een participatie oefening om ervan te leren en vandaaruit zaken te verbeteren. Hierbij nodig ik de raadsleden nadrukkelijk uit om naar aanleiding van onze 4 presentaties te kijken of bijsturing door de raad kan plaatsvinden in de vorm een aantal maatregelen voor herstel.

"Na een participatieproces dat door bewoners niet als "vrij", maar als gemanipuleerd werd ervaren, stemde de gemeente in met nieuwe bijeenkomsten. In november 2022 kwamen de bewoners (unaniem met 40 bewoners uit de straat) met een door hen zeer breed gedragen, optimaal voorstel voor de inrichting van de straat. We hadden zelf een ontwerp bedacht waarin zoveel mogelijk parkeerplaatsen de knik én de 20 bomen overeind bleven**. In plaats van met ons in dialoog te gaan over ons ontwerp voorstel,** veegde de participatie wethouder dit voorstel van tafel omdat het volgens gemeentelijke regels (het bleek het CROW advies te zijn), niet zou kunnen, hetgeen niet waterdicht is zoals u weet.
In een volgende bijeenkomst (17 januari 2023) die alleen bestemd was voor nadere uitwerking van het door de gemeente eerder afgekondigde plan, werd een kleine groep bewoners in aanwezigheid van vele andere gemeenteraadsleden op het allerlaatste moment overvallen met een nieuw straatontwerp. Door één bewoner van de Parkstraat en de voorzitter van de wijk werkgroep verkeer op het laatste moment in elkaar gezet voorstel, dat leidde tot een sterke vermindering van parkeerplaatsen èn een sterke vermindering van bomen. Er was voor bewoners (aanwezig of afwezig) dus geen gelegenheid daarover te participeren. **Deze nieuw variant was dus niet afkomstig van de bewoners uit de straat**, zoals de wethouder in zijn memo meldt.
De wethouder benadrukte dat hij serieus naar deze variant zou kijken. Dat heeft hij gedaan, zich misschien niet genoeg realiserend dat geen enkele bewoner van de Prins Hendrikstraat had meegedacht aan DEZE variant! Hij is daarop verscheidene keren gewezen. In al zijn reacties vanaf toen bleef hij bij zijn standpunt dat dit "de wens van de bewoners" zou zijn geweest. Vervolgens **bracht vermoedelijk een gemeente- ambtenaar zonder enig overleg met bewoners nog een verandering aan in het plan, met als desastreus** gevolg dat de stoep aan één kant van de straat (de kant met huurwoningen, niet koopwoningen)zodanig werd versmald dat dit momenteel tot ernstige gebruikshinder leidt.
Deze stoep is geen 1.20 breed zoal de gemeente beweert, maar om precies te zijn 1 meter en 8 cm!! 3 stoeptegels van 30 cm en een rand van 18 cm die duidelijk lager ligt dan de stoeptegels en een extra gevaar vormt voor vallen. De rand aan de andere kant van de drie tegels ligt niet doorgetrokken langs de hele stoep en de stukken die er zijn, zijn verscholen onder struiken , dus hnie4trbruibaar als stoep.

Dagelijks staan er grote auto's met hun neus over de 18 cm rand van de stoep want de varkensruggen zijn verdwenen. We hebben foto's waar er nog maar 60 cm loopruimte is ! Bewoners trokken hierover emotioneel aan de bel bij de gemeente vanaf de aanleg! , maar kregen nul op rekest, waarbij de gemeente bleef beweren dat alles "conform de wens van de bewoners" zou zijn. Is het een ambtenaar die hier vanachter zijn bureau voor heeft gekozen? Die breedte stond ook niet in het zogenaamde laatste bewonersontwerp (1.50 of 1.80). Na uitvoering van het plan bleek de straat er gehandicapt en kaalgeschoren uit te komen. Waarvan de smalle stoep van 108 cm breed gewoonweg gevaarlijk is! Onnodig brede parkeerplaatsen, minder bomen (20 naar 6) , twee stenen velden op beide hoeken van de straat, strakke, kale lijnen."

Oorzaak
Wat is nu eigenlijk participatie? In alle definities kom je tegen dat '**participatie' meedoen is.**
Maar participatie betekent meer dan dat: nl. *actieve deelname*. Het is afgeleid van de Latijnse woorden *pars* (deel) en *cipere* (nemen).DEELNEMEN!
De gemeente Arnhem heeft afgelopen lente gekozen voor een Arnhems stappenplan participatie. Een particiatieladder zou je kunnen zeggen, waarin de participatie op 6 niveaus kan plaatsvinden. Helaas kan de wethouder en de gemeenteraad nog op ieder niveau interveniëren en besluiten tot hoever de participatie per project gaat.

1. Informeren!
2. Raadplegen!
3. Adviseren!
4. Meebeslissen
5. Samenwerken
6. Faciliteren

Mijn conclusie retrospectief: Dit participatieplan was nog niet geaccordeerd door de raad. Het participatieproces van de gemeente Arnhem, zoals wij die hebben ondervonden bevindt zich op de onderste trede van participatie (1)!. Namelijk het geven van informatie en ons als bewoners vertellen wat de gemeente voornemens is te doen. Vervolgens ontstond er een proces om ons te overtuigen van dat dit de juiste stappen zijn. Wij hebben als 'straat bewoners geprobeerd' dit participatieproces hoger de ladder op te duwen, namelijk door ' ongevraagd' te adviseren (niveau 3), en door zelfs met een eigen straatontwerp te komen. We brachten daarmee de projectgroep in verlegenheid, en dat was continu vice versa. Er was een ernstig gebrek in de proces communicatie. We hadden in gesprek moeten begrijpen op welk niveau de participatie plaats vond.

Tot slot een voorstel tot Concrete maatregelen voor herstel

Wij vragen hierbij nadrukkelijk aan de raad voor bijsturing in deze

- Het probleem van **de smalle stoep van 108 breed** die echt ernstig en gevaarlijk is.
- We zien verschillende mogelijkheden voor het alsnog bijplanten van wat bomen,
- daar willen we graag nog over in gesprek
- En we zouden toch nog graag 1 of twee fietsnietjes geplaatst hebben, maar niet vóór de ecologische tuin.

Wij willen graag nog in gesprek. Dankuwel.

AnneElise Saris, Arnhem 13 december 2023



Herinrichting Prins Hendrikstraat Zuid

Eunice Pleumeekers
Bewoner

Mei 2023

Onderzoeksbureau Atlas voor Gemeenten

Arnhem staat eindelijk eens op nummer één: stad is de aantrekkelijkste woonplek door natuur en water

POLL **Arnhem is de aantrekkelijkste groene stad van Nederland. De hoofdstad van Gelderland ligt niet alleen heel mooi, aan de rand van de Veluwe, maar heeft ook veel groen in de stad. Op een lijst van onderzoeksbureau Atlas voor Gemeenten staat de stad daarom op nummer 1.**

Redactie 24-05-23, 09:19 Laatste update: 24-05-23, 11:11

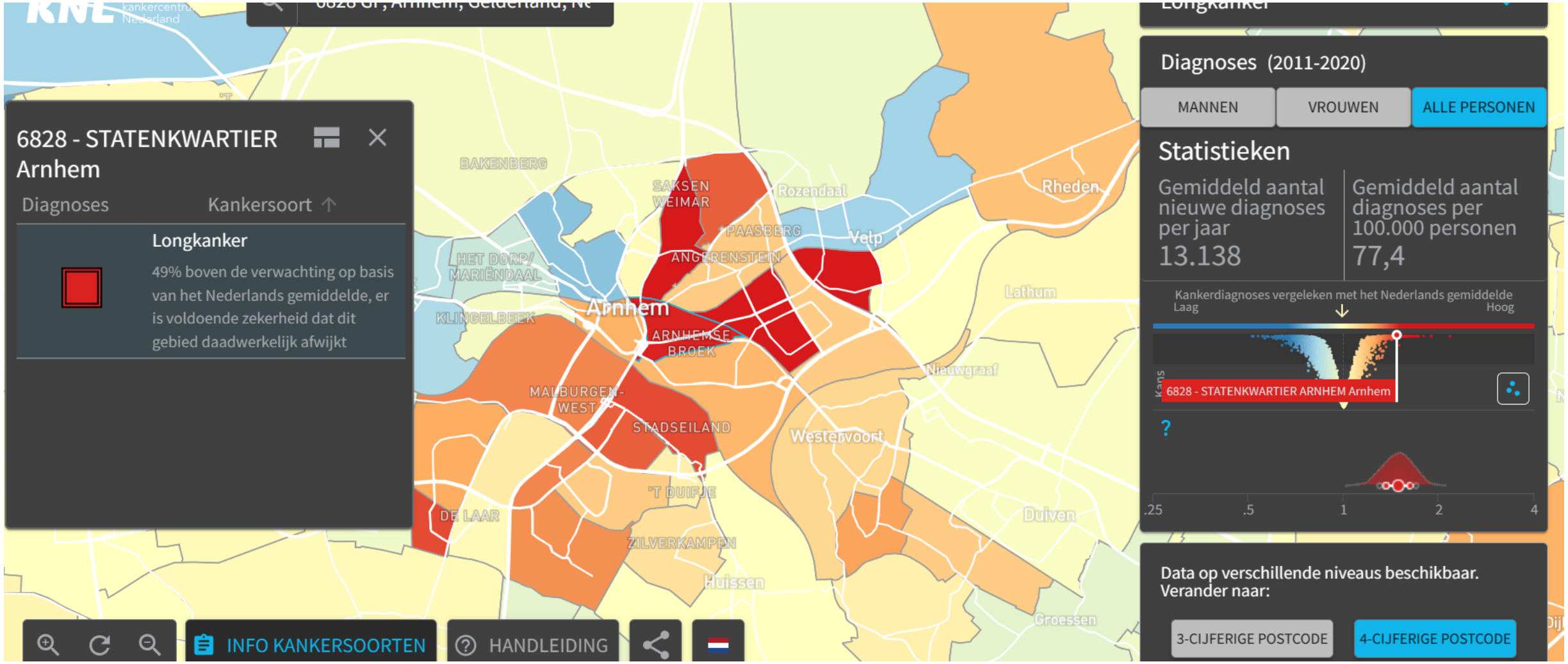


Combi van klimaatverandering en vergrijzing maken waarde van groen en blauw in de buurt groter

Ouderen zijn bijzonder gevoelig voor hitte-stress en zullen dus veel baat hebben bij koelere straten in een veranderend klimaat

- Atlas voor Gemeenten

De harde realiteit: in Statenkwartier is aantal longkankerdiagnoses 49% hoger dan verwacht op basis van Nederlandse gemiddelde



Bron: Kankeratlas van het Integraal Kankercentrum Nederland



6828 GP Arnhem

- Gemeentenaam: Arnhem
- Gebruiksdoel: woonfunctie
- Bouwjaar pand: 1983
- Energielabel pand: A

2. Leefomgevingskwaliteit

Fijnstof in de lucht (2021):	10 µg PM2,5 / m^3
Stikstofdioxide in de lucht (2021):	18 µg NO_2 / m^3
Geluid in de omgeving:	54 dB
Zomerhitte in de stad:	+ 1.9 °C t.o.v. landelijk gebied
Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	8% van het oppervlak
Groen binnen 500 meter:	28% van het oppervlak
Hoe donker is het 's nachts?:	293 zichtbare sterren

Bron: Atlas Leefomgeving

3. Buurtinformatie

Gemiddelde woningwaarde in 2022:	€ 345 000
Mate van stedelijkheid van de buurt:	Zeer sterk stedelijk
Aantal huisartspraktijken binnen 3 km:	13
Aantal kinderdagverblijven binnen 3 km:	36
Aantal basisscholen binnen 3 km:	17
Aantal supermarkten binnen 3 km:	30
Sport- en beweegmogelijkheden:	Goed
Afstand tot treinstation:	0.5 km
Afstand tot bushalte:	0.3 km
Afstand tot oprit hoofdweg:	2.4 km





Van 20 bomen naar...











Naar 6 bomen!!



Prachtige groene heg!

Resultaat Herinrichting Prins Hendrikstraat Zuid

Bumpers op de toch al veel te smalle stoep



Enorme steenvlaktes bij de kruisingen



Enorme parkeervakken in een grotere hoek







Ruimte over om aan de andere kant een bredere stoep te maken





Kortom het resultaat van 7 burgerparticipatie meetings:

In plaats van méér groen kregen we **VEEL MINDER GROEN.** Maar liefst **14 BOMEN MINDER**
Én dus **VEEL MEER STENEN**

In plaats van behoud van parkeerplekken kregen we **9 PARKEERPLEKKEN MINDER** waardoor er nooit plek is voor de deur.

We kregen **ENORME PARKEERVAKKEN** waar niemand op zat te wachten waardoor we nu aan 1 kant opgezadeld zijn met een **SMALLE STOEP MET OVERHANGENDE BUMPERS.**
De stoep is niet toegankelijk voor minder validen in een rolstoel of scootmobiel.

Zodra het groen in de voortuintjes groeit, wordt de stoep nog smaller. Dus verplicht snoeien. Leidt tot nog **MINDER GROEN.**

In ruil hiervoor mochten we de **KNIP IN DE WEG** behouden!

Prins Hendrikstraat Zuid Bewoners Optie 2

-Behoud Knik
-Plus 10%Groen erbij (door aanleg twee groene eilanden)
-Behoud van Parkeerplaatsen (min 2 of 4 parkeervakken, afhankelijk van keuze bewoners)
-Aansluiting groene eilanden op Binnentuin



BEHANDELRESULTAAT

18.45 – 20.15 uur: Informatief en Meningsvormend

Agenderingsverzoek Prinshendrikstraat Zuid

Portefeuillehouder:	Bob Roelofs

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Luurssen (Forum voor Democratie), Kumas (VVD), Aydemir (DENK), Weijers (D66), Snelting (Volt), De Groot (Partij voor de Dieren), Henzen (PVV), Van der Laak (Arnhem Centraal), Ait Chrif (PvdA), Prinsen (GroenLinks).
De fracties van SP, CDA, BurgerBelang Arnhem en ChristenUnie waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: wethouders Roelofs en Krol (ambtelijke ondersteuning)

Bespreking
De vergadering is gestart met de informatieve fase. Tijdens de informatieve fase waren er vier insprekers aanwezig die hun bijdrage hebben gegeven. De raadskamer heeft daarna vragen gesteld aan de insprekers. De insprekers zijn bewoners van de Prins Hendrikstraat:

- Mevr. E. Pleumeekers
- Mevr. E. Peek
- Mevr. A. Saris
- Dhr. D. Zegwaart

Nadat de informatieve fase was afgerond is de meningsvormende fase gestart voor een debat tussen de raadskamer en het college. De eerste termijn aan de zijde van de raadskamer is afgerond.

Conclusie
De meningsvormende fase is niet afgerond. De voorzitter concludeert dat een hervatting nodig is, waarbij de volgende keer gestart kan worden met de beantwoording van de wethouder in eerste termijn.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

M. Noomen

Van: **Dick Zegwaart** <dickzegwaart@gmail.com>
Date: 15 december 2023
Subject: **Te smal trottoir zuidelijk deel Prins Hendrikstraat**
Aan: <g.luurssen@raad.arnhem.nl>

Beste Gino,

Mijn naam is Dick Zegwaart (bijna 78) en ik woon al ruim 29 jaar met heel veel plezier in de Prins Hendrikstraat 49-1… althans tot voor kort… nadat de groep prachtige Meibomen in ongeveer tien minuten tijds werd gesloopt. Daarmee verdween het prachtige karakter uit het zuidelijke deel van onze straat.

Mijn achtergrond in Arnhem
Twaalf jaar lang was ik radiojournalist bij Stadsomroep Arnhem, waarvan bijna tien jaar als eindredacteur van het radioprogramma *Arnhem Actueel.* Talloze radio-interviews gedaan met fractievoorzitters van de diverse politieke partijen in Arnhem, B&W, en ook daarbuiten zoals met Hubert Bruls van het CDA toen hij nog verkeerswethouder was van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen. Niet alleen politieke interviews maar ook interviews met politie, directies van grote instellingen en attractieparken, ziekenhuis Rijnstate toen minister Els Borst daar op inspectiebezoek was of toen cardioloog Pim van Lommel zijn boek *Eindeloos Bewustzijn* publiceerde, etc. Door die vele contacten en interviews heb ik in die periode (1998-2010) de stad behoorlijk leren kennen. Heel interessante tijd.

Mijn beperkingen
Eind juni 2010 ging ik met pensioen bij Stadsomroep Arnhem. Bijna anderhalf jaar later (november 2011) raakte ik door een hersenbloeding rechts *halfzijdig verlamd*. Dit duurde ruim twee maanden. Eerst drie weken in Rijnstate en aansluitend vier maanden revalidatie in Groot Klimmendaal. Na revalidatie hield ik twee problemen over: (1) weinig controle over mijn rechteronderbeen en (2) evenwichtsstoornis waardoor ik met een wandelstok moet lopen. Sindsdien is daarin geen verbetering opgetreden.
Begin vorig jaar (2022) kreeg ik last van de *ziekte van Graves*. Onderzoeken in Rijnstate wezen uit dat de schildklier *op hol* was geslagen. Halverwege het jaar was mijn vitale kracht vrijwel verdwenen. Toen de diagnose was gesteld en ik medicatie kreeg, knapte ik snel op. Eind oktober van dat jaar kreeg ik in het kader van die ziekte een bekende complicatie met de ogen waardoor ik ging *dubbelzien,* en dat is tot op heden zo. Om mijn zicht te verbeteren kreeg ik een *prisma* op het rechterglas van mijn bril, een handicap erbij dus. Vanwege deze toestanden was ik niet in staat om de *ontwikkelingen rond de herinrichting van onze straat* te volgen. Vorig jaar juni/juli kon ik nauwelijks 5 meter meer lopen. Ik moest alle energie waarover ik nog beschikte op mijn gezondheid richten.

Herinrichting van de straat
Dinsdag 20 februari 2022 werden de bomen in ons deel van de straat gekapt. Ik voelde pijn in mijn hart toen dat gebeurde. Ons deel van de straat was altijd een heel gezellig deel met die bomen en veel groen. Vanuit mijn woning keek ik uit op die karakteristieke bomen.

De bomen waren gekapt en we kregen er onlangs maar 6 kleine boompjes voor terug. Aan mijn kant van de straat werd bovendien een veel te smal trottoir aangelegd. Daardoor moest tuinbegroeiing grenzend aan of hangend over het nieuwe smalle trottoir flink worden teruggesnoeid. Dit veroorzaakte een enorme *verminking* aan de grote haag op het eind van de straat bij het kruispunt met de Boulevard Heuvelink, evenals bij mijn voortuin. Van de groene sfeer in de straat bleef weinig over, en het algemene beeld is nu een grote gele stenen- en tegelbrij...!

Het probleemtrottoir
In de *oude situatie* lagen trottoir en straat op gelijk niveau. Daardoor viel het smalle trottoir niet zo op omdat uitwijken naar het straatgedeelte heel gemakkelijk ging en het tamelijk smalle trottoir niet als zodanig werd beleefd. In de *huidige situatie* is er een aanzienlijk hoogteverschil tussen trottoir en straat waardoor het te smalle trottoir bijzonder opvalt en als zeer onveilig wordt ervaren…! Zelf ben ik al verschillende keren gevallen en op het straatgedeelte terecht gekomen. Van buurtgenoten hoor ik dezelfde verhalen.

Hoewel verantwoordelijk wethouder Bob Roelofs in zijn reactie naar mij (zie verderop) verklaart dat het nieuwe trottoir **120**cm breed is, blijkt dit geenszins het geval. Het trottoir is **108**cm breed, inclusief de stoepranden aan weerszijden. Daar de stoepranden enkele centimeters *lager* liggen dan de tegels, blijft een loopvlak over van **90**cm breed, 3 tegels dus. *Geparkeerde auto's* die tegen de trottoirrand staan steken met de linkerkant over het loopvlak waardoor dit nog smaller wordt. Optisch bezien ligt het te smalle trottoir ingeklemd tussen geparkeerde auto's en tuinhekken (dan wel begroeiing) en is eigenlijk nauwelijks meer dan een betegeld geitenpaadje...!

Melding aan gemeente Arnhem
Op vrijdag 21 april van dit jaar heb ik bij de gemeente gemeld dat het trottoir voor mij (en vele anderen) *onveilig* is omdat het veel te smal is, ook in vergelijking met het trottoir dat er voorheen lag. *Een tegel breder zou al veel verschil maken...!*
De melding kreeg het nummer **2041548** en werd op 26 april afgesloten door een bezoek van uitvoerend projectleider Rob Reinderhoff. Een vriendelijk contact dat van zijn kant een toezegging opleverde om voor mij een *struikelpunt* uit de weg te ruimen.

Struikelproblemen
Wat dagen eerder was ik gestruikeld over de stoeprand en kon me nog net vastgrijpen aan de grote fietsbeugel terzijde van het tegelpad naar de portiekdeur. Probleem is dat de overgang van het trottoir naar het tegelpad naar de portiekdeur een inzinking heeft doordat de tussenliggende trottoirbegrenzer wat lager ligt....! Met dit probleem heeft elk van de vijf ingangen tot het appartementencomplex te maken. Ook het hoger gelegen loopvlak van het trottoir levert een algemeen struikelprobleem op.

Wanneer ik een eind heb gelopen, om b.v. boodschappen te doen, dan raakt vooral de voet die verlamd is geweest vermoeid en gaat dan *slepen* met als gevolg struikelgevaar. Door de toezegging van Rob werd de dag erop het probleem min of meer geëgaliseerd met een trilmachine. Daar was ik content mee... edoch, het lost het grote probleem niet op.
Rob Reinderhoff gaf toe dat het trottoir volgens het aannemershandboek veel te smal is...!

Mailtjes naar en van wethouder Bob Roelofs
Op 8 mei van dit jaar stuurde ik de wethouder het een mailtje waarin ik even terug keek naar de jaren dat ik hem vaak interviewde voor de stadsradio, en anderhalf jaar naar mijn pensioen een hersenbloeding kreeg, met alle gevolgen van dien. En vele jaren later de ziekte van Graves kreeg. Kortom, ik schetste de wethouder niet alleen de achtergronden van mijn huidige beperkingen, maar ook over de problemen met het veel te smalle trottoir, de onvrede erover in de buurt, en dat het belang van algemene veiligheid er niet mee is gediend…!

Van: **Bob Roelofs** <bob.roelofs@arnhem.nl>
Date: di 9 mei 2023 om 14:56
Subject: RE: Afspraak voor onderhoud
Aan: **Dick Zegwaart** <dickzegwaart@gmail.com>

Hallo Dick, wat heb jij veel meegemaakt de afgelopen tijd. Zwaar en erg vervelend, snap jouw zorgen dus ook helemaal. Wat betreft jouw straat: fijn om te horen dat Rob meteen de struikelplek aangepakt heeft. De inrichting van de straat is het resultaat van een lang participatieproces. De inwoners benadrukten het belang van de knik, hoorde bij hun identiteit. Daarnaast de wens voor goede parkeerplekken, meer groen en natuurlijk de vervanging van de riolering. Uiteindelijk was de breedte van de trottoirs een lastige afweging. Er is gekozen voor de ene kant 180 cm en de andere kant 120 cm.

Dick, ik hoor uit jouw straat wisselende geluiden, dat weet ik na het bijwonen van een aantal bijeenkomsten als geen ander. Het is wel de keuze die gemaakt is en zo wordt de straat nu ook verder ingericht. Als wethouder Openbare Ruimte en ook als wijkwethouder ligt het Spijkerkwartier mij zeer aan het hart. Ik zal ook de komende tijd de ontwikkelingen blijven volgen.

Ik wens jou sterkte en we komen elkaar ongetwijfeld weer tegen.

Met vriendelijke groet,

Bob Roelofs

Wethouder

Koningstraat 38
6811 DG Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Mobiel

06 52801936

e-mail
bob.roelofs@arnhem.nl
internet

www.arnhem.nl

Vraagtekens
De wethouder geeft aan dat hij volgens de uitkomsten van de bewonersparticipatie heeft gehandeld. Dat is niet helemaal correct. Juister is om te zeggen dat het maar om enkele bewoners (?) gaat die dit er hebben doorgedrukt. De beslissing van de wethouder is *beslist niet* in het *Algemeen Belang...!*
Ook de 120cm trottoirbreedte klopt niet..... (zie hiervoor). Ik nam me voor om uit te zoeken of de trottoirbreedte binnen de bebouwde kom WETTELIJK is voorgeschreven...?

Onderzoek
Voor zover ik heb kunnen nagaan bestaan er geen wettelijke bepalingen waaraan een trottoir moet voldoen. Wel bestaan er criteria en richtlijnen voor voetpaden en trottoirs binnen de bebouwde kom. De minimale breedte voor een trottoir is 1,80 meter met een obstakelvrije doorgangsbreedte van 1,50 meter, die minimaal nodig is voor alle gebruikers inclusief *mindervaliden*. Aanbevelingen en richtlijnen zijn te vinden in het *Handboek voor toegankelijkheid* en het *Bouwadvies toegankelijkheid.* Het CROW is een nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte dat publicaties uitgeeft over de ASVV-2021 normen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.
Conclusie: In ons straatgedeelte voldoet 1 trottoir aan de hierboven vermelde norm, het tegenoverliggende trottoir (*de kant waar ik woon...*) echter bij lange na niet...!

Onbedoelde beeldvertekening
De gehele situatie in ogenschouw nemend, is het beeld van het zuidelijk deel van de Prins Hendrikstraat een afspiegeling van het landelijke beeld dat *de rijken steeds rijker worden en de armen steeds armer*...! Waarschijnlijk is dit onbedoeld, maar het ziet er wel zo uit...!
De duurdere panden aan de overkant hebben een riant ruim trottoir waardoor het trottoir aan onze kant waar de mensen wonen die minder te makken hebben -- kleiner uitvalt ten gunste van de rijkere overkant...! Ook de trottoirrondingen hadden wat kleiner gemogen.

Straatgenoten *Charlie Cappetti* en *Sasha Barraud* hebben vanuit een rijdende de gehele Prins Hendrikstraat gefilmd voordat die op de schop ging, een nostalgische filmimpressie van drie minuten.

Hoe nu verder...?
Wat resteren zijn vooral vragen en opmerkingen. Wat kan de gemeenteraad nog dien? En de bewoners? Kunnen grote verhuiswagens nog wel door de straat...? En de brandweerwagens, indien nodig...? En de ambulance als iemand met spoed naar het ziekenhuis moet...? Bezoek krijgen van een familielid in een scootmobiel?
Wat als een van de bewoners van het appartementencomplex onverwachts en onverhoopt gebonden raakt aan een rolstoel...? Moeten die dan gaan verhuizen?
Hebben de betreffende gemeenteambtenaren dit alles wel goed doordacht?

Dick Zegwaart
(Een verontruste bewoner aan het te smalle trottoir.)

De foto’s staan in loopvolgorde van hoek Parkstraat naar hoek Boulevard Heuvelink.
Het grootste deel van deze stoep is 1.08 cm breed met 1 rand aan de straatkant. Er zijn kleinere stukken stoep die variëren van 1.28-1.35 cm met dubbele rand of rand plus 3,5 stoeptegel. De stoep is heel grillig aangelegd.



















































Arnhemse Koerier
voor en door u gemaakt
INFORMEERT
INSPIREERT
AMUSEERT
OPLAGE 63.000

11
6

CURIEUZE CADEAUTEN VOOR SCHULDHULPMAATJES
WIJKBEWONERSTER SCHRIJFT EIGEN BOEK
RUBRIEK RECEPT VAN DE WEEK
SAMENGEKT MET MUZIEK VAN SCHUMANN

Gemeente Arnhem gaat aan de slag met de 3-30-300-regel

'We zetten flink in op vergroenen van onze stad'

ARNHEM – Vanuit elke woning 3 bomen zien, 30% van de buurt in de schaduw van bomen en binnen 300 meter van elke plek een parkje. Dat is de 3-30-300-regel. Door klimaatverandering wordt de wereld steeds warmer. Daarom is het van belang dat buurten voldoende bomen hebben om te zorgen voor verkoeling. Met de 3-30-300-regel wil Gemeente Arnhem monitoren waar buurten al voldoen en waar nu nog een slag te slaan hebben.



Samen aan de slag voor een groener Arnhem. (Foto: Maarten van der Wolf)

Wethouder Cathelijne Bouwkamp: "In Arnhem zetten we flink in op het vergroenen van onze stad. Van wijken en buurten met te weinig groen maken we plannen voor een aantrekkelijke, groene en gezonde omgeving die klaar is voor de extremere weersomstandigheden van de toekomst." Aan de hand van verschillende data, waaronder luchtfoto's, is bepaald of de Arnhemse wijken en buurten aan de groen-norm voldoen. Met name op het gebied van bomen zijn verspreid over de stad nog knelpunten aanwezig. In sommige gevallen zijn er te weinig bomen, terwijl op andere locaties de bomen nog jong en klein zijn of de omstandigheden om te groeien niet voldoende zijn.

In een groot deel van Arnhem is een park, speeltuin of ander stuk groen op korte afstand aanwezig, zoals met de 300-regel bedoeld is. Tegelijkertijd zijn er ook plekken die hier nog niet voldoende op scoren. Met name in Het Arnhemse Broek en Kronenburg en omgeving is dat het geval. Deze gebieden krijgen een hoge prioriteit bij het nemen van vergroeningsmaatregelen. Hierbij wordt gekeken naar wijkgroendagenda's en bij grote projecten zoals Spoorzone en Kronenburg wordt rekening gehouden met deze norm.

In gebieden die al voldoen aan de 300-regel kijkt Arnhem de komende tijd kritisch naar de gebruiksmogelijkheden van het groen. De gemeente zet in op het verbeteren van de kwaliteit van het bestaande groen wanneer het nog niet voldoende geschikt is voor sporten, recreëren en spelen.

BEHANDELRESULTAAT

18.45 – 20.15 uur: agenderingsverzoek (2de fase – debat raadskamer – portefeuillehouder)

Agenderingsverzoek Prinshendrikstraat Zuid

Portefeuillehouder:	Bob Roelofs
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Luurssen (Forum voor Democratie), Kumas (VVD), Aydemir (DENK), Weijers (D66), Snelting (Volt), Meyer (Arnhem Centraal), Ait Chrif (PvdA), Gerretschen (GroenLinks), CDA (Van den Broek), Van Plateringen (BurgerBelang Arnhem)

De fracties van Partij voor de Dieren, SP, PVV en ChristenUnie waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: wethouders Roelofs en Krol (ambtelijke ondersteuning)

Bespreking
De bespreking van een agenderingsverzoek in de raadskamer kent twee fases: een informatieve fase en een fase voor debat tussen raadskamer en college. Op 13 december vond de informatieve fase plaats waarbij is ingesproken door de omwonenden. Tevens is gestart met de tweede fase: het debat tussen de raadskamer en het wethouder. De eerste termijn vanuit de raadskamer is op 13 december vorig jaar afgerond. Vandaag wordt gestart met de eerste termijn vanuit de wethouder. Na afronding van de eerste termijn volgt een tweede termijn vanuit de raadskamer en portefeuillehouder.

Toezeggingen

Herinrichting Prinshendrikstraat Zuid
Wethouder Roelofs zegt toe tegemoet te komen aan de volgende opmerkingen vanuit de bewoners van de Prins Hendrikstraat Zuid en raad te informeren met betrekking tot de voortgang daarvan:

1) Het toevoegen van laaggroen op de hoeken van de straat, waar dat mogelijk is in relatie tot de aanwezigheid van kabels en leidingen;
2) Het plaatsen van lage ruggen om te voorkomen dat de voorkanten van auto's over de stoep steken;
3) Extra toevoegen van 'fietsennietjes' waar nodig;

De heer Luurssen kondigt aan naar aanleiding van de antwoorden van de portefeuillehouder met een motie te komen waarbij zal worden verzocht alsnog de stoepen te verbreden;

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat ook de tweede fase van het agenderingsverzoek (het debat tussen de raadskamer en de portefeuillehouder) is afgerond. Het agenderingsverzoek kent geen vervolg.

De raadsadviseur,

M. Piscaer

De voorzitter,

W. Spruijt

Titel/onderwerp: **Raadsvoorstel ‘Integraal huisvestingsplan onderwijs (2024 - 2039)’**

Raadsadviseur: R. Oosthout Telefoonnr: 377 4941 robin.oosthout@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Miranda Versluis
Portefeuillehouder:	Nermina Kundic	Telefoonnr:	+31621527494
		E-mailadres:	Miranda.versluis@arnhem.nl
Doel activiteit	Informerend (I) & Meningsvormend (M1)		

Toelichting

Inhoud
Het college stelt voor het Integraal huisvestingsplan onderwijs (2024 – 2039) vast te stellen. Het Integraal huisvestingsplan beschrijft voor de komende 16 jaar voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs het pad naar vervanging en renovatie van de huidige schoollocaties.

Het IHP is tot stand gekomen door intensief contact met alle Arnhemse schoolbesturen en een vertegenwoordiging van de Arnhemse kinderopvangorganisaties.

Moties en toezeggingen
De volgende moties en toezeggingen worden met het IHP afgedaan:
- Motie 23M44g: Een realistische basis voor onderwijshuisvesting
- Motie 22M137: Ruimte voor kleinere klassen
- Motie 20M252: Duidelijkheid voor het onderwijs
- Motie 20M67: Tempo vernieuwing scholen vasthouden
- Motie 21M160: Ruimte voor kleinere klassen
- Toezegging 1374: Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 (PO, (V)SO en VO)
- Toezegging 1371: Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 (PO, (V)SO en VO)
- Toezegging 1360: Perspectiefnota 2024-2027 & Turap 1 2023
- Toezegging 1125: Nota "Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem"
- Toezegging 1123: Nota "Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem"
- Toezegging 1122: Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem

Aandachtspunten
- Het IHP geeft een financieel meerjarenperspectief voor de komende 16 jaar. Hiermee wordt aangesloten op de termijn die wordt voorgeschreven in het wetsvoorstel van het ministerie van OCW. Naast de wettelijke opdracht zijn in het IHP ook beleidsrijke toevoegingen verwerkt: extra stimuli op specifieke thema’s. Gemeente en schoolbesturen hebben gezamenlijk een Onderwijsagenda opgesteld met speerpunten tot 2027.
- Het totale investeringsbedrag voor de komende 16 jaar tezamen bedraagt €391 miljoen. Hiervan heeft €76 miljoen betrekking op de beleidsrijke toevoegingen.
- In het IHP is een prioriteringslijst opgenomen. Deze lijst is tot stand gekomen door de kwalitatieve analyse van de gebouwen, gekoppeld aan de kwantitatieve vraag en de maatschappelijke situatie. Na invoering van het IHP kan deze prioritering alleen nog worden aangepast op basis van actuele ontwikkelingen. Indien dit het geval is wordt de prognose van het (resterende) IHP inclusief de financiële consequenties ook bijgesteld. In het jaarprogramma wordt per jaar de definitieve planning voor dat jaar weergegeven en definitief budget aangevraagd.
- De kosten van projecten zullen pas tijdens de daadwerkelijke planontwikkeling helder worden. Elk jaar zullen projecten middels het jaarprogramma op basis van de actuele stand en de kosten van projecten opnieuw begroot worden.

	• De uitvoering van het volledige voorliggende IHP vraagt om meer middelen dan op dit moment in de begroting is voorzien. Om tot volledige uitvoering van het IHP te kunnen komen dient het financiële kader éénmalig, of in een aantal stappen gefaseerd in de tijd te worden verhoogd. • In tegenstelling tot het voorgaande IHP zijn in dit IHP de kosten van de consequenties van een scholenbouw- of renovatie-initiatief voor de directe fysieke omgeving en overige interne kosten meegenomen. Zie voor meer informatie het raadsvoorstel.
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Start en afronding van de informatieve fase en start van de meningsvormende (M1) fase.
Spreekrecht publiek	Ja
Behandeladvies	Informatieve fase **Technische briefing** De behandeling begint met een technische briefing verzorgd vanuit de ambtelijke organisatie door Wibo Scherpenisse (business controller), Gert-Jan Braas en Miranda Versluis (onderwijshuisvesting). Zij zullen ingaan op de systematiek achter het IHP, de prioritering en de financiën. Hierna is er de mogelijkheid om technische vragen te stellen. **Inspraak** Er hebben zich ten tijde van het publiceren van de agenda twee insprekers gemeld: • Marjolein van den Broek en Anne Stomph (APCG) De insprekers krijgen vijf minuten om hun bijdrage te geven. Vervolgens is er ruimte om vragen te stellen. Mochten zich nog meer insprekers melden, kan dit nog veranderen in een rondetafelgesprek. Daarna wordt gestart met de eerste meningsvormende behandeling (M1). Vergaderorde M1 Er wordt in twee termijnen vergaderd. - Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld. - De portefeuillehouder reageert na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouder beantwoordt de gestelde vragen, waarbij die antwoorden kan samenvoegen waardoor herhaling van vrijwel overeenkomstige punten achterwege blijft. De voorzitter ziet erop toe dat de beantwoording van de wethouder ter zake is en in gaat op de gestelde vragen. - Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. Uitkomst van de Meningsvormende (M1) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase Meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.
Bijlagen	
	Raadsvoorstel 'Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039'
	Bijlage 1 - Concept IHP Onderwijs 2024-2039
	Bijlage 2 - Onderwijsagenda
	Bijlage 3 - Kwaliteitskader voor onderwijsvoorzieningen in het funderend onderwijs
	Raadsbrief 'Afdoening moties en toezeggingen bij het IHP', d.d. 19-12-2023

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4032448

Onderwerp: Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Kernboodschap

Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2039 beschrijft voor de komende 16 jaar voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs het pad naar vervanging en renovatie van de huidige schoollocaties. Dit plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de onderwijsbesturen. Het plan helpt ons om het Arnhemse onderwijsveld de best mogelijke faciliteiten te bieden, zodat de onderwijspartners in staat zijn om onze kinderen en jongeren optimaal te kunnen faciliteren in hun ontwikkeling.

Voorstel

1. Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2039 vast te stellen
2. Kennis te nemen van de onderwijsagenda als onderlegger van dit IHP
3. De kosten voor beleidsrijke toevoegingen toe te voegen aan onderwijshuisvesting
4. De dekking van de investeringen mee te nemen bij de integrale afweging in de perspectiefnota en de begroting
5. Een afschrijvingstermijn voor de kosten van de componenten van nieuwbouw en renovatie van onderwijshuisvesting (casco, installaties en daken) te hanteren van 40 jaar en deze op te nemen in de afschrijvingstabel bij de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.

Inleiding

Elk kind heeft recht op een mooie toekomst met volop kansen om het beste uit zichzelf te halen. Dat uitgangspunt hebben we steeds voor ogen gehad toen we aan de slag gingen met het Integraal Huisvestingsplan voor de Arnhemse scholen. Wat heeft een kind nodig om zich goed te

Arnhem GEMEENTE

ontwikkelen? En wat betekent dat dan voor een schoolgebouw en de schoolomgeving? En dus niet: hoeveel vierkante meter per leerling of hoeveel leslokalen heeft een school nodig? Of welk onderhoud is minimaal nodig om schoolgebouwen open te houden? Schoolgebouwen zijn meer dan een plek waar kinderen les krijgen. Een school is meer dan een plek waar je rekenen, schrijven en taal leert. De school is één van de fundamenten voor een gezonde toekomst van kinderen.

Hoe beter de leeromgeving, hoe beter leerlingen functioneren en hoe beter zij zich kunnen ontwikkelen. Daarom zijn goede, gezonde, inclusieve en inspirerende scholen van groot belang. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid: de samenleving verandert snel, en daarmee ook de verwachtingen van onderwijs en de huisvesting daarvan.

Binnen onze gemeente wordt continue gekeken hoe met huisvesting het beste kan worden aangesloten bij het onderwijs van nu. Er is daarom in de afgelopen jaren voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs, per onderwijssoort een integraal huisvestingsplan of visie opgesteld.

- Voor het (voortgezet) speciaal onderwijs ((V)SO) is met de schoolbesturen een apart IHP gemaakt in 2009. Het grootste deel van de nieuwbouw- en renovatieprojecten zijn inmiddels afgerond of in de afrondende fase.
- Voor het primair onderwijs (PO) is in 2017 een IHP 2017-2026 opgesteld.
- Voor het Voortgezet Onderwijs is sinds 2009 geen IHP opgesteld. Daarmee zijn er dus ook geen budgetten gereserveerd. In 2021 bestond daarom de wens om een visie op de onderwijshuisvesting voor het VO neer te leggen. Dat is uitgewerkt in de nota ‘Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem’ (december 2021).

Uw raad heeft aangegeven een integraal huisvestingsplan te willen opstellen voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs dat een vervolg biedt op hier bovengenoemde plannen. Ook gymzalen waar de noodzaak op vervanging vanwege de kwaliteit hoog is, zijn in dit IHP opgenomen. Dit plan beschrijft voor een periode van 16 jaar welke scholen wanneer worden gerenoveerd of nieuw gebouwd. Het plan maakt inzichtelijk wat de gemeente aan wettelijke taken heeft op gebied van onderwijshuisvesting en brengt tevens in beeld welke ambities wij willen realiseren om met onze onderwijshuisvesting op de beste manier aan te sluiten bij onze ambities en doelen. Dit IHP is daarmee een beleidsrijk IHP en verbindt stenen en inhoud. Wij willen met dit IHP niet alleen voldoen aan onze gemeentelijke wettelijke zorgplicht om onderwijshuisvesting beschikbaar te stellen, wij willen met onderwijshuisvesting Arnhemse kinderen de best mogelijke

omgeving bieden om kansrijk op te groeien. Samen met de onderwijsbesturen is als onderlegger voor dit IHP een gezamenlijke onderwijsagenda opgesteld die wij gezamenlijk zullen uitvoeren. Voor zover deze onderwijsagenda van invloed is op de onderwijshuisvesting, is dit verwerkt in de beleidsrijke toevoegingen van dit IHP.

In het IHP is tevens een aantal moties en toezeggingen verwerkt. In een aparte raadsbrief is toegelicht welke het betreft en op welke wijze ze zijn uitgevoerd en verwerkt.

Beoogd effect

Een kwalitatieve verbetering van de onderwijshuisvesting in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs. Waarin we naast het regelen van de basis (solide en toekomstbestendige gebouwen) ook door middel van beleidsrijke toevoegingen (extra stimuli op specifieke thema's) onze maatschappelijke doelstelling vertalen naar tastbare en direct ondersteunende onderwijsomgevingen.

Argumenten

1.1	*Het IHP als wettelijke verantwoordelijkheid*
	In januari 2025 treedt een wetswijziging in werking met als overkoepelend doel dat gemeenten en schoolbesturen tot een meer planmatige en doelmatige aanpak van bouw, beheer en onderhoud van schoolgebouwen in het funderend onderwijs komen. Hiermee zullen gemeenten in de toekomst verplicht zijn om een IHP voor onderwijshuisvesting op te stellen. In die nieuwe wetgeving wordt ook opgenomen dat renovatie een volwaardig alternatief voor nieuwbouw wordt. De nieuwe wetgeving beoogt vervanging van de jaarcyclus voor aanvragen onderwijshuisvesting door een langere periode, waarin gemeenten na overleg met betrokken schoolbesturen het huisvestingsbeleid en het investeringsprogramma voor een periode van 4 jaar vastleggen in een meerjarenprogramma, met een doorkijk tot ten minste het 16e jaar. Het aangeboden IHP heeft een doorkijk van 16 jaar en anticipeert daarmee rechtstreeks op de nieuwe wetgeving.
1.2	*Bijgevoegd IHP is het resultaat van een intensief traject met schoolbesturen*

	Het proces om te komen tot een nieuw integraal huisvestingsplan is begin 2023 gestart. Dit traject is gezamenlijk doorlopen met de schoolbesturen van het primair, speciaal en voortgezet onderwijs en de kinderopvang. Ook vanuit diverse afdelingen is vanuit de gemeente en andere experts input geleverd. Voorafgaand aan het opstellen van dit IHP is met alle schoolbesturen gesproken over de knelpunten die zij ervaren in de huisvesting van hun scholen, welk toekomstperspectief en ontwikkelingen zij zien en welke wensen er zijn ten aanzien van onderwijshuisvesting. Dit heeft geleid tot een plan van aanpak, waarbij gezamenlijk de kaders zijn vastgesteld. Vervolgens is na een intensief traject over vele thema's met de schoolbesturen gezamenlijk de inhoud van het IHP vastgesteld. Zij ondersteunen het IHP en hebben op 4 december in een op overeenstemmingsgericht overleg ingestemd met het plan.
1.3	*Het IHP als basis voor solide en toekomstbestendige gebouwen*
	Door goede onderwijshuisvesting verbeteren we de kansengelijkheid voor Arnhemse jeugd. Dit IHP beschrijft voor 16 jaar welke gebouwen in welke volgorde in aanmerking komen voor renovatie en nieuwbouw. Met dit plan werken we aan een goede spreiding van schoolgebouwen over de stad, voldoende onderwijsruimte en kwalitatief hoogwaardige gebouwen. Door schoolgebouwen optimaal in te zetten als maatschappelijke voorziening in onze wijken worden schoolgebouwen nog veel meer betekenisvol.
2.1	*Met het IHP en de onderwijsagenda werken we aan de beste leeromgeving voor Arnhemse kinderen en jongeren*
	Schoolbesturen en gemeente hebben gezamenlijk een onderwijsagenda opgesteld voor de komende jaren. In deze onderwijsagenda is uiteen gezet voor welke opgaven de schoolbesturen aan de lat staan en voor welke randvoorwaardelijke opgaven gemeenten samen met allerlei partners in de stad hun bijdrage moet leveren. Met het IHP en de onderwijsagenda samen werken zo aan het beste onderwijs en de beste leeromgeving voor Arnhemse kinderen en jongeren.
3.1	*Het IHP draagt bij aan de realisatie van vele gemeentelijk ambities*
	Door goede onderwijshuisvesting verbeteren we de kansengelijkheid voor Arnhemse jeugd. Daarbij zijn een goede spreiding van schoolgebouwen over de stad, voldoende onderwijsruimte en kwalitatief hoogwaardige gebouwen belangrijke ingrediënten. Door

	conceptueel te kijken naar de structuur van de stad en daarop de onderwijshuisvesting waar mogelijk aan te passen, zetten we schoolgebouwen optimaal in als maatschappelijke voorziening in onze wijken. In dit IHP is in beeld gebracht welke andere aspecten die ons als stad zo aan het hart gaan kunnen worden meegenomen; de beleidsrijke toevoegingen. Tevens zijn de benodigde middelen hiervoor in beeld gebracht. Zo zetten we extra in op flexibiliteit, multifunctionaliteit en het koppelen van andere functies aan het schoolgebouw om de onderwijslocatie als middelpunt van de wijk te laten functioneren. We zetten in op het vergroenen en beweegvriendelijker maken van schoolpleinen, nieuwe gymzalen voldoen aan de Arnhemse norm en zijn daardoor groter ten opzichte van de gebruikelijke afmetingen en het garanderen van fysieke toegankelijkheid is geborgd en gedekt in al onze huisvestingsplannen. Daarnaast leggen we een gezond binnenmilieu als minimale norm vast en bieden de mogelijkheid om in situaties waar dat speelt extra gebouwoppervlakte te creëren voor het faciliteren van bijvoorbeeld ambulante ondersteuning. Ook grijpen we huisvestingsinvesteringen aan om vol in te zetten op vermindering van energieverbruik, versterking van biodiversiteit en klimaatadaptatie én implementatie van onze circulaire ambities. We maken onze ambities expliciet en maken inzichtelijk– samen mét de schoolbesturen – welke middelen hiervoor nodig zijn.
3.2	*Financiering van beleidsrijke toevoegingen werken we eerst nader uit*
	We onderzoeken op basis van recent verschenen inzichten de mogelijkheden om de financiering van de beleidsrijke toevoeging circulariteit op een andere manier vorm te geven. Bij de perspectiefnota maken we dit inzichtelijk en komen we met een nadere uitwerking voor de financiering. Ook voor de andere beleidsrijke toevoegingen brengen we in beeld welke financieringsmogelijkheden er zijn.
4.1	*Om tot volledige uitvoering van het IHP te kunnen komen dient het financiële kader éénmalig, of in een aantal stappen gefaseerd in de tijd te worden verhoogd.*
	In de begroting is zoals afgesproken in het coalitieakkoord een extra jaarlijks budget op genomen voor onderwijshuisvesting van € 3 miljoen per jaar. Op basis van een globale doorrekening van het IHP is de verwachting dat de voorgenomen investeringen waarvan de ingebruikname is voorzien tot en met het jaar 2028 uit het huidige financiële kader kunnen worden gedekt. Om tot volledige uitvoering van het IHP te kunnen komen dient het financiële kader éénmalig, of in een aantal stappen gefaseerd in de tijd te worden verhoogd. In de

	paragraaf financiën waar de doorrekening van het IHP verder wordt toegelicht zijn bovenstaande twee mogelijke scenario's in beeld gebracht. Een besluit over het opnemen van extra structurele middelen voor onderwijshuisvesting in de begroting wordt jaarlijks genomen in het kader van de perspectiefnota en begroting.
5.1	*Door verandering in taken voor onderhoud kunnen we voor de gemeente één afschrijvingstermijn hanteren*
	Tot op heden worden voor onderwijshuisvesting de afschrijvingstermijnen gehanteerd die gebruikelijk zijn voor de diverse componenten van het gebouw: het casco in 40 jaar, installaties in 20 jaar en daken in 15 jaar. Sinds januari 2015 zijn schoolbesturen volledig verantwoordelijk voor het onderhoud en aanpassingen van schoolgebouwen. Tussentijdse kosten aan en vervanging van installaties en daken zijn daarmee de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. De economische levensduur voor de gemeente Arnhem van deze componenten kan dan ook identiek gesteld worden aan die van het gebouw zelf. Voorgesteld wordt dan ook het volledige bedrag van de bekostiging van nieuwbouw/ renovatie af te schrijven in 40 jaar en daartoe de afschrijvingstermijn van de componenten installaties en daken voor onderwijshuisvesting aan te passen. In de doorrekeningen is reeds rekening gehouden met deze aangepaste afschrijvingstermijn van 40 jaar.

Kanttekeningen en risico's

1.1	*Voorlopige prioritering*
	In het IHP is een prioriteringslijst opgenomen. Deze lijst is tot stand gekomen door de kwalitatieve analyse van de gebouwen, gekoppeld aan de kwantitatieve vraag en de maatschappelijke situatie, bijvoorbeeld in Arnhem-Oost waar de scholen voor hun specifieke opgave extra huisvestingsmeters ter beschikking kunnen krijgen. De schoolbesturen hebben hierin gezamenlijk opgetrokken om te bekijken wat nodig is voor de onderwijshuisvesting de komende 16 jaar. Na invoering van het IHP kan deze prioritering alleen nog worden aangepast op basis van actuele ontwikkelingen. Indien dit zich voordoet wordt zorgvuldig afgewogen welke invloed deze ontwikkelingen hebben en of dit noodzakelijkerwijs moet leiden tot aanpassingen. Indien dit het geval is wordt de prognose van het (resterende) IHP inclusief de financiële consequenties ook bijgesteld. In het

	jaarprogramma wordt per jaar de definitieve planning voor dat jaar weergegeven en definitief budget aangevraagd.
1.2	*Realisatie van onderwijshuisvesting vraagt om meer dan een IHP*
	Het IHP geeft duidelijkheid over de richting waarmee we ons onderwijsvastgoed gaan vormgeven. Hierbij wordt ingegaan op de prioritering, waarbij de volgorde en het tempo bepalen welke scholen er worden gerenoveerd of nieuw gebouwd. Realisatie van een schoolgebouw is meestal realisatie van een klein stukje stad dat moet worden ontwikkeld. Onderwijshuisvesting is met andere woorden gebiedsontwikkeling en niet sec het 'beschikbaar stellen van krediet voor een nieuw gebouw'. We moeten ons continue bewust zijn van de consequenties van een scholenbouw- (of renovatie)initiatief voor haar directe fysieke omgeving. Doordat bijvoorbeeld door de wens om te verdichten (meer woningbouw), meer autoparkeerplaatsen vereist zijn, kabels en leidingen om moeten worden gelegd en er duurzaam, circulair en natuur inclusief gebouwd moet worden. Dit nog naast dat er ruimte gevonden moet worden om het gebouw te realiseren, omgevingsplannen mogelijk aangepast moeten worden, vergunningstrajecten moeten worden doorlopen en er burgerparticipatie plaatsvindt. De maatschappelijk opgaven die spelen rond stedelijke ontwikkelingen zijn omvangrijk. Het uitvoeringsvermogen van al deze partijen en van de gemeente staat onder druk. Realisatie van een schoolgebouw duurt gemiddeld vanaf de start tot de oplevering zo'n 6 jaar. Intensieve trajecten die tijd en geld vragen nog voordat gestart wordt met het maken van een ontwerp. In het voorgaande IHP waren de kosten hiervoor en ook de overige interne kosten (bijvoorbeeld voor tijdelijke huisvesting, verwijderen asbest en personele inzet) niet inzichtelijk gemaakt. Uiteraard waren deze kosten er wel, maar deze werden buiten het IHP om financieel geregeld. Een werkwijze die niet duurzaam is en vandaar dat deze kosten nu opgenomen zijn in het IHP. Naast de interne kosten zijn nu dus op financieel gebied de (extra) bouwkosten veroorzaakt door bovenstaande proces meegenomen. Dit betreffen de kosten voor het schoolgebouw, de overige kosten van de gebiedsontwikkeling behoren niet tot de verantwoordelijkheid van onderwijshuisvesting. Echter de wereld verandert continue en daarmee onze rol en de factoren waar we rekening mee moeten houden ook. Dit vraagt dus om continue evaluatie van de ingezette koers en het tijdig bijsturen waar nodig.

1.3	*Het IHP als leidraad, de modelverordening als vangnet*
	Het IHP is niet juridisch bindend: het is een afsprakenkader waarbinnen de gemeente en schoolbesturen met elkaar om gaan. Dat vereist een wederzijdse wens tot samenwerking. Voor het geval in de komende jaren nieuwe schoolbesturen (of aanbieders van kindvoorzieningen) toetreden of schoolbesturen gedurende de uitvoeringsfase zich niet (langer) wensen te houden aan het IHP kan terug gegrepen worden op de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijshuis uit 2017, die als vangnet fungeert. Het voornemen bestaat om in 2024 een actualisatie door te voeren op onze verordening, welke opnieuw gebaseerd zal zijn op de modelverordening van de VNG met aanvullingen van reeds geformaliseerd ‘Arnhems’ beleid en aanvullingen vanuit dit IHP. Het is overigens niet de bedoeling dat schoolbesturen per project kunnen kiezen onder welk regime ze een project uitvoeren: alle schoolbesturen actief in het funderend onderwijs in Arnhem tekenen voor en werken mee aan de uitvoering van het IHP.
1.4	*De investeringskosten per project worden pas gedurende de uitvoering duidelijk*
	De geprioriteerde onderwijslocaties – welke in de komende 16 jaar in aanmerking komen voor vervanging of renovatie – zijn financieel vertaald in stichtingskosten. Hierbij is rekening gehouden met alle voorziene bijkomende kosten zoals sloop, asbestsanering, geprognotiseerde leerling stijging et cetera. Bij de doorrekening zijn een aantal aannames gedaan voor aspecten die op dit moment nog niet per locatie inzichtelijk zijn, zoals de vraag in welke mate bestaande panden gerenoveerd kunnen worden. De kosten van projecten zullen pas tijdens de daadwerkelijke planontwikkeling helder worden. Elk jaar zullen projecten middels het jaarprogramma op basis van de actuele stand en de kosten van projecten opnieuw begroot worden. Indien nodig wordt dit aan uw raad worden voorgelegd.
1.5	*Realisatie vraagt om andere wijze van uitvoering*
	De ambitie in de uitvoering van dit IHP vraagt om commitment op een andere aanpak. Professioneler, zodat er tijdwinst te halen is in standaardisatie van processen, ontwerp, aanbesteding en uitvoering. Het vraagt ook om meer gezamenlijkheid in de organisatie, waarbij de gemeente niet met iedere school apart een renovatie of nieuwbouw oppakt, maar geclusterd of over de schoolbesturen/stichtingen heen een aanpak. In risicomanagement om eerder knelpunten of belemmeringen in de uitvoering zoals stikstof, beschikbare ruimte, capaciteit medewerkers of netcongestie te zien aankomen en beheersmaatregelen te kunnen

nemen. Voor het IHP zal nog een uitgebreide risico-analyse worden opgesteld. Zowel schoolbesturen als wij zijn zich bewust dat de realisatie van dit soort projecten complex en weerbarstig kan zijn waardoor wijzigingen kunnen optreden De opgenomen planning is een leidraad waarop we bij de jaarprogramma's en actualisatie van het IHP gezamenlijk bijsturen.

Participatie

Dit IHP is tot stand gekomen door intensief contact met alle Arnhemse schoolbesturen en een vertegenwoordiging van de Arnhemse kinderopvangorganisaties. Zij ondersteunen het IHP en hebben op 4 december in een op overeenstemmingsgericht overleg ingestemd met het plan.

Tijdens de uitvoering van het IHP blijft participatie onverminderd belangrijk. Het bouwen van een school kan alleen slagen als omwonenden en andere betrokkenen hierbij betrokken worden. Daarnaast is het van belang om in een gebiedsontwikkeling te participeren met de andere betrokken om zo tot het beste resultaat te komen.

Uiteraard blijven wij ook in gesprek met de maatschappelijke partners om met elkaar te kunnen evalueren of we de juiste koers inzetten om onze gezamenlijke ambities te behalen.

Financiën

Om inzicht te geven in de omvang van de financiële gevolgen van het IHP voor de begroting is een globale doorrekening gemaakt. De kosten voor de gemeente die volgen uit het IHP bestaan uit:

- Investeringen voor nieuwbouw of renovatie gebaseerd op de VNG-normkostensystematiek verhoogd met de investeringen van beleidsrijke toevoegingen. Deze investeringen leiden tot jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) en tot eigenaarslasten (belastingen en verzekeringen). De beleidsrijke toevoegingen worden daarbij ook toegepast op de scholen die zijn opgenomen in het lopende IHP-PO, waarvoor nog geen bouwbesluit in de vorm van een beschikking is afgegeven.
- Plan- en ontwikkelingskosten, zoals kosten voor tijdelijke huisvesting, verhuiskosten, ontsluiting, parkeren, waterberging, sloopkosten, asbest, kosten gebiedsvisie, stikstofberekeningen, interne kosten voorbereiding sloop en nieuwbouw, bouwrente

Het totale investeringsbedrag voor de komende 16 jaren tezamen bedraagt € 391 miljoen (prijspeil 2023). Hiervan heeft € 76 miljoen betrekking op de beleidsrijke toevoegingen. Verder bedragen de investeringen in plan- en ontwikkelingskosten die voor rekening van de gemeente komen over de totale periode circa € 68 miljoen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een versnelde afschrijving van boekwaarde van gebouwen die worden vervangen en in financiële zin nog niet volledig zijn afgeschreven (circa € 6 miljoen). Ten slotte wordt rekening gehouden met extra jaarlijkse exploitatielasten van circa € 1,2 miljoen per jaar voor voornamelijk tijdelijke huisvesting en extra personeelskosten. De stijging van de eigenaarslasten (belastingen en verzekeringen) als gevolg van de nieuwbouw is ook in de doorrekening verwerkt.

De volgende uitgangspunten zijn voor de doorrekening verder van belang:

- Voor de benodigde investeringen wordt uitgegaan van de in dit IHP opgenomen prioriteitenlijst. De prioritering is bepalend voor de planning van de realisatie van nieuwbouw of renovatie en is daarmee ook bepalend voor het moment waarop de benodigde middelen in de begroting beschikbaar dienen te zijn.
- De rentelasten zijn gebaseerd op de huidige omslagrente van 1,6%. Een toekomstige stijging van de rente zal gelet op de omvang van de investeringsbedragen een forse impact kunnen hebben op de jaarlasten voor de gemeente.
- Voor de berekening van de jaarlijkse afschrijvingskosten wordt rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor het totale bedrag van de bekostiging (zie beslispunt 6).
- De begroting gaat uit van actuele prijzen. We sluiten ook voor de berekening van prijsstijgingen aan bij de VNG-normkostensystematiek. Jaarlijks worden de budgetten geactualiseerd als onderdeel van de nominale ontwikkelingen bij de vaststelling van de begroting.
- Alle in de begroting opgenomen middelen voor onderwijshuisvesting blijven beschikbaar voor onderwijshuisvesting. Daartoe worden niet bestede budgetten voor kapitaallasten onderwijs (inclusief de vrijval van kapitaallasten die ontstaat doordat schoolgebouwen geheel zijn afgeschreven) en overige niet bestede onderwijshuisvestingsbudgetten aan de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting toegevoegd. De middelen uit deze bestemmingsreserve worden ingezet ter dekking van de kosten van nieuwe investeringen uit het IHP.

De uitkomsten van de doorrekening worden gedetailleerd toegelicht in deel C van het IHP. De globale conclusie daarbij is dat voor de in het IHP opgenomen investeringen die tot circa 2029 zijn

voorzien de begroting voldoende ruimte biedt om de kapitaallasten en andere exploitatielasten structureel te dekken. De uitvoering van het volledige voorliggende IHP (dat loopt tot 2039) vraagt om substantieel meer middelen dan op dit moment in de begroting is voorzien.

Er zijn twee (uiterste) scenario's in beeld gebracht om in de begroting de hiervoor noodzakelijk extra dekking op te nemen:

- Scenario 1: een éénmalige structurele verhoging van het financiële kader vanaf 2025, waarmee in dekking kan worden voorzien voor alle in het IHP voorgenomen investeringen.
- Scenario 2: een jaarlijkse structurele verhoging van het financiële kader waarmee in dekking kan worden voorzien voor de scholen die in dan voorliggende begrotingsjaren zijn voorzien.

In scenario 1 is sprake van een spaar-variant: De eerste jaren is het (verhoogde) financiële kader hoger dan de lasten, het verschil wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve en ingezet voor latere investeringen. Deze werkwijze sluit aan bij de manier waarop eerdere IHP's werden gefinancierd. Het voordeel daarbij is dat het financiële kader langjarig voldoende is om uitvoering te kunnen geven aan het IHP.

Scenario 1 vereist een verhoging van het jaarlijkse structurele budget vanaf 2025 met €8,9 miljoen per jaar om álle scholen de komende 16 jaar conform het voorliggende IHP te kunnen realiseren. Dit is additioneel, naast de op basis van het coalitieakkoord in de begroting opgenomen €3,0 miljoen per jaar voor onderwijshuisvesting.

In scenario 2 wordt het kader geleidelijk verhoogd, naarmate de uitvoering van het IHP vordert. Omdat de begroting een scope heeft van 4 jaren wordt steeds voorzien in dekking van de investeringen die in die 4 jaren worden geraamd. Bij de jaarlijkse vaststelling van de begroting komt er een nieuw jaar in de scope van de begroting, en moet jaarlijks opnieuw ruimte worden gevonden ter dekking van de investeringen die in het aan de begroting toegevoegde jaar worden voorzien. Omdat in dit scenario geen rekening wordt gehouden met investeringen die buiten de scope van de begroting vallen, wordt ook niet gespaard zoals in scenario 1, en wordt het in de bestemmingsreserve beschikbare saldo direct ingezet ter dekking van de jaarlijkse lasten.

In scenario 2 is het huidige kader van onderwijshuisvesting, inclusief de op basis van het coalitieakkoord toegevoegde €3 miljoen per jaar, mede door de inzet van de middelen uit de

bestemmingsreserve, de eerste jaren voldoende. Vanaf het begrotingsjaar 2029 (dus vanaf de vierde jaarschijf van de begroting 2026-2029) dient het financiële kader jaarlijks te worden verhoogd. Deze jaarlijkse verhoging bedraagt dan gemiddeld circa €1,6 miljoen, afhankelijk van de omvang van de investeringsbedragen waarmee in het desbetreffende jaar rekening moet worden gehouden. Het totale financieel kader zal dan, gefaseerd, uiteindelijk in totaal toenemen met een bedrag van €14,8 miljoen in de jaarschijf 2038, wanneer de laatste investeringen uit dit IHP zijn gerealiseerd.

In de komende begroting (voorafgegaan door de perspectiefnota) zal een voorstel worden opgenomen hoe in de begroting de vereiste dekking wordt gerealiseerd. Het college zal daarbij uitgaan van een scenario dat haalbaar is gelet op de beperkte mogelijkheden om op korte termijn de structurele lasten fors te verhogen, maar wel voldoende basis biedt om te komen tot een tijdige en duurzame financiering van het IHP. Naar verwachting zal dit leiden tot een scenario dat ligt tussen de beide beschreven scenario's in, waarbij het financiële kader reeds vanaf 2025 geleidelijk zal worden verhoogd.

Een besluit over het opnemen van extra structurele middelen voor onderwijshuisvesting in de begroting wordt jaarlijks genomen in het kader van de perspectiefnota en begroting. Investeringskredieten worden jaarlijks voor de komende 4 jaren vastgesteld in het Meerjaren Investeringplan (MIP) als onderdeel van de begroting. Tenslotte wordt jaarlijks het uitvoeringsprogramma onderwijshuisvesting door uw raad vastgesteld, op basis waarvan de definitieve bekostiging voor nieuwbouw of renovatie plaatsvindt.

Cofinanciering schoolbesturen
Voor twee specifieke beleidsrijke toevoegingen wordt uitgegaan van cofinanciering door de schoolbesturen. Het gaat daarbij om de maatregel die betrekking heeft op energetische verbetering, en de maatregel die leidt tot verbetering van de exploitatie door levenscyclus benadering. Door de Arnhemse schoolbesturen worden de genoemde beleidsrijke toevoegingen onderschreven en is een bijdrage vanuit het betreffende schoolbestuur in z'n algemeenheid een redelijke afspraak. Maatwerkafspraken op basis van een businesscase benadering per individueel project moet leiden tot een cofinancieringsbijdrage die passend en haalbaar is voor de schoolbesturen. Projecten zullen pas starten nadat de financiering volledig rond is.

Uitvoering

In 2024 werken we uit hoe we op programmatische wijze aan de slag kunnen met de uitvoering van dit IHP. Tevens wordt samen met de schoolbesturen begonnen met de uitwerking van de vervolgafspraken:

- Arnhemse schoolbesturen en gemeente maken samen afspraken over het toelatingsbeleid van leerlingen om er bijvoorbeeld voor te zorgen dat toekomstige gebouwen blijven aansluiten bij leerlingenaantallen zodat we huisvesting in noodlokalen zo veel als mogelijk kunnen voorkomen en voorkomen dat de aantrekkende werking die nieuwe schoolgebouwen hebben een te groot negatief effect hebben om nabijgelegen scholen.
- We erkennen dat veel scholenprojecten een integrale (gebieds)benadering vereisen. Bij de uitwerking van individuele scholenbouwprojecten vergt het daarom nadrukkelijk om een koppeling met Integraal Accommodatiebeleid dat door de gemeente wordt ontwikkeld. Om daarmee schoolgebouwen te realiseren die flexibel en meervoudig inzetbaar zijn voor de wijk of buurt.
- Gemeente en schoolbesturen beseffen beide dat er een omvangrijk aantal projecten gedefinieerd worden in dit IHP. Het aantal en de complexiteit ervan vragen een andere aanpak waarbij gedacht wordt aan bijvoorbeeld een gezamenlijke uitvoeringsagenda of bouwprocesteam om daarmee de uitvoering te versnellen. Hierover start na vaststelling van het IHP het gesprek om praktische en effectieve afspraken te maken.
- We gaan aan de slag met het uitwerken van een integraal huisvestingsplan bewegingsonderwijs om daarmee een optimale balans te krijgen tussen sportaccommodatie capaciteit en behoefte vanuit onderwijs en verenigingen.
- Voor inclusie wordt via dit IHP budget beschikbaar gesteld voor ondersteuning via huisvesting. In de praktijk blijkt dit om maatwerk te vragen, in een aantal projecten is dit al vormgegeven. Op korte termijn vraagt dit thema echter ook nog nadere aandacht om visie te vormen over de wijze van ondersteuning en stimulering.
- Het besef bestaat dat de verduurzaming van schoolgebouwen blijvend aandacht, urgentie en maatwerk vergt. Waar mogelijk grijpen we kansen om te versnellen om daarmee invulling te geven aan de afspraken in het Klimaatakkoord. Het voornemen is om bij de actualisatie van het IHP meer uit te gaan van de sectorale routekaart die door de sectorverenigingen in het onderwijs zijn opgesteld voor de verduurzaming van scholen.

Jaarlijks wordt een uitvoeringsplan aan uw raad aangeboden met actualisatie van de projecten en de kosten.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad informeren we de schoolbesturen. De voortgang van het IHP wordt besproken in het Maatschappelijk Educatieve Agenda Arnhem.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Concept IHP Onderwijs 2024-2039
- Onderwijsagenda
- Kwaliteitskader voor onderwijsvoorzieningen in het funderend onderwijs

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4032448

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023, nummer: 4032448;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet, hoofdstuk 1, titel IV, afdeling 3 van de Wet op het primair onderwijs en het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs 2017-2026;

besluit:

1. Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2039 vast te stellen
2. De kosten voor beleidsrijke toevoegingen toe te voegen aan onderwijshuisvesting
3. De dekking van de investeringen mee te nemen bij de integrale afweging in de perspectiefnota en de begroting
4. Een afschrijvingstermijn voor de kosten van de componenten van nieuwbouw en renovatie van onderwijshuisvesting (casco, installaties en daken) te hanteren van 40 jaar en deze op te nemen in de afschrijvingstabel bij de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE



Integraal huisvestingsplan onderwijs Gemeente Arnhem

Thomas Nobel & Ilse van Milaan

Definitief 21 december 2023 | Versie 1.0

Inhoudsopgave

Voorwoord 5

Ten geleide 6

DEEL A 7

Het beste onderwijs voor alle Arnhemse jeugd 8

DEEL B 14

1. Inleiding 15

2. Huidige situatie van onderwijshuisvesting in Arnhem 16

3. Wettelijk kader 19

4. Gemeentelijke beleidskaders 20

5. Basisafspraken tussen gemeente en schoolbesturen 24

5.1. Basisafspraken over kwalitatief goede huisvesting 24
5.2. Basisafspraken over het bieden van voldoende huisvesting 25
5.3. Basisafspraken over de afweging voor nieuwbouw of renovatie 26
5.4. Basisafspraken over gebruik, beheer en onderhoud 28
5.5. Basisafspraken over IKC beleid 28
5.6. Basisafspraken over de nabijheid van de school 30
5.7. Basisafspraken over schoolpleinen 30

6. Beleidsrijke toevoegingen 31

6.1. Onze schoolgebouwen kennen een gezond binnenmilieu 31
6.2. Inzetten op flexibiliteit en meervoudig inzetbare onderwijsgebouwen 32
6.3. Verbetering van fysieke toegankelijkheid schoolgebouwen 32
6.4. Verduurzaming van onderwijshuisvesting 33
6.5. Bewegingsonderwijs voorzieningen sluiten aan bij actuele inzichten op gezondheid en sport 35
6.6. Beweegvriendelijke groene schoolpleinen 35
6.7. Ondersteuning van achterstandsscholen via huisvesting 36
6.8. Sturen op thuisnabij onderwijs voor het primair onderwijs 36

6.9. Door gezamenlijk investeren in schoolgebouwen lagere exploitatiedruk 37
6.10. Behoud erfgoed als onderkomen voor onderwijs 38

7. Systematiek prioritering schoolgebouwen 39

8. Primair onderwijs 42

8.1. Introductie 42
8.2. CSA 42
8.3. Presikhaaf 45
8.4. Noord-Oost 46
8.5. Noord-West 48
8.6. Malburgen 51
8.7. VKR 53
8.8. Elden en De Laar 55
8.9. Schuytgraaf, Elderveld 57

9. Voortgezet onderwijs 59

9.1. Introductie 59
9.2. Schoolbestuur Quadraam 60
9.3. COG 62
9.4. Guido 63

10. Speciaal (basis)onderwijs 64

10.1. Speciaal basisonderwijs 64
10.2. (Voortgezet) speciaal onderwijs 66

11. Bewegingsonderwijs 70

12. De huisvestingsopgave voor de komende periode 72

12.1. Huisvestingsprojecten in de komende 16 jaar 72
12.2. Gebiedsontwikkeling met aanvullende onderwijs huisvestingsbehoefte 73
12.3. Behoefte aan aanvullende initiatieven locatie-overstijgend 73

13. Financiële implicaties 76

13.1. Financiële kaders 76
13.2. Totale investering IHP 78
13.3. Cofinanciering vanuit schoolbesturen 79
13.4. Input voor jaarprogramma's 80

13.5. Aanvullende kosten 80
13.6. Actualisatie van plannen en herijking van het IHP 81

Bijlage 1 van Deel B: Resultaat kwalitatieve beoordeling 82

Bijlage 2 van Deel B: Overzicht schoollocaties 83

DEEL C 84

1. Huidige situatie 85

2. Financiële vertaling IHP 85

2.1. VNG norm, de basis voor solide en toekomstbestendige schoolgebouwen 86
2.2. Beleidsrijke toevoegingen, optimale kansen bieden voor de jeugd 86
2.3. Plan- en ontwikkelingskosten, fundament om het IHP te realiseren 86

3. Financiële uitgangspunten 87

3.1. Afschrijvingsmethodiek 87
3.2. Prijsstijgingen: een realistische basis voor onderwijshuisvesting 88
3.3. Desinvesteringen 88
3.4. Bestaande budgetten blijven beschikbaar voor onderwijshuisvesting 88
3.5. Plan- en ontwikkelingskosten berekend op basis van kengetallen 88

4. Doorrekening financiële dekking IHP 89

4.1. Totale financiële lasten 90
4.2. Nieuw financieel kader 91
4.3. Ontwikkeling bestemmingsreserve 92
4.4. Jaarlijkse bijstelling 93

Bijlage 1 van Deel C: De basis, bekostigd via de VNG norm 94

Bijlage 2 van Deel C: Beleidsrijke toevoegingen 95

Bijlage 3 van Deel C: Plan- en ontwikkelingskosten 96

Voorwoord

In Arnhem staan we er voor dat kinderen zich maximaal kunnen ontwikkelen, kennis kunnen vergaren en hun talenten kunnen ontdekken. Zodat ze kansrijk opgroeien, waar in de stad ze ook worden geboren. Onderwijs is één van de belangrijkste pijlers in de ontwikkeling van kinderen en we vinden het belangrijk dat de schoolgebouwen kinderen een stimulerende leeromgeving bieden. Niets minder is dan ook de inzet van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2039. We hebben ons de vraag gesteld wat een kind nodig heeft om zich goed te ontwikkelen. En wat betekent dat dan voor een schoolgebouw en de schoolomgeving? En dus niet: hoeveel vierkante meter per leerling of hoeveel leslokalen heeft een school nodig? Of welk onderhoud is minimaal nodig om schoolgebouwen open te houden?

Door onze kinderen en hun behoeften steeds bovenaan te zetten, ligt er nu een heel ander Integraal Huisvestingsplan. Een plan waarbij we kijken naar wat nodig is voor het beste onderwijs en niet naar vierkante meters. Een plan waarbij we kijken naar de lange termijn en niet naar het plakken van pleisters. En een plan waarbij we de ambities die we hebben, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, óók hebben meegenomen. Want als we inwoners en ondernemers uitdagen mee te doen met zulke ambities, dan moeten we zelf het goede voorbeeld geven.

It takes a village to raise a child. We hebben allemaal - gemeente, scholen, leraren, ouders, maatschappelijke organisaties - een verantwoordelijkheid in het creëren van gelijke kansen voor kinderen. Dit huisvestingsplan ondersteunt dit. Op allerlei manieren proberen we daarom de kansen van de jeugd te vergroten. Door hulp en ondersteuning nog voordat kinderen naar school gaan, door schoolmaaltijden of door extra vakken cultuur en sport met de rijke schooldag. En ook met het Nationaal Programma Arnhem-Oost. Zo steken we bijvoorbeeld extra geld in scholen in Arnhem-Oost, waar veel leerlingen met achterstanden zijn. Dat is echt nodig. We willen dan ook dat onze schoolgebouwen een middelpunt in de wijk zijn. Waar buurtgenoten elkaar ontmoeten en waar ruimte is voor voorzieningen die bijdragen aan een gezonde toekomst van onze kinderen. Waar het speelplein ook na schooltijd gewoon beschikbaar is voor buurtkinderen.

Wat hebben we gedaan? We hebben goed in kaart gebracht wat dit op korte én lange termijn betekent. Hoe we kunnen zorgen voor een stimulerende, inspirerende, inclusieve en veilige schoolomgeving. We hebben álles in kaart gebracht. Niet alleen renovaties en nieuwbouw. Maar ook bijkomende zaken als verhuizingen, tijdelijke voorzieningen en sloop. Of wat ontwikkelingen op andere beleidsterreinen voor gevolgen hebben voor de investeringen in onderwijshuisvesting. Hierdoor hebben we een compleet beeld van wat nodig is voor een goede onderwijshuisvesting in de komende decennia, ook financieel. In totaal wordt in het plan de komende 16 jaar rekening gehouden met investeringen van bijna 500 miljoen euro aan investeringen in schoolgebouwen.



Daarom vind ik het zo mooi dat we allemaal, de schoolbesturen en wijzelf, verder konden kijken dan ons eigen belang. Dat we soms ook over onze eigen schaduw heen konden stappen. Dat kostte tijd en moeite, bijvoorbeeld omdat de samenstelling van besturen en betrokken ambtenaren soms wisselden. Daardoor moesten we soms stappen opnieuw zetten of horden nogmaals nemen. Maar het heeft ons ook dichter bij elkaar gebracht, en ons nog meer gericht op dat ene doel: schoolgebouwen realiseren waarbij de toekomst van onze kinderen centraal staat.

Ik ben trots op deze gezamenlijke inzet en kijk uit naar wat we samen nog gaan bereiken. Onze kinderen verdienen het.

Nermina Kundić
Wethouder onderwijs

Ten geleide

Voor u ligt het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs van en voor Arnhem. Gezamenlijk opgesteld door gemeente en schoolbesturen. Een plan dat voor de komende 16 jaar voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs een pad uitstippelt naar vervanging en renovatie van de huidige schoollocaties. Dit plan is natuurlijk geen doel op zich. We maken ons druk om schoolgebouwen om het Arnhemse onderwijsveld de best mogelijke faciliteiten te bieden, zodat de onderwijspartners in staat zijn om onze jeugd optimaal te kunnen faciliteren in hun ontwikkeling.

Het is een ambitieus én broodnodig plan. Een plan dat tot solide en toekomstbestendige onderwijsgebouwen leidt, verankerd door in planontwikkeling van scholenbouw landelijk gedragen normen te hanteren en onszelf in de komende 16 jaar een omvangrijke nieuwbouw- en renovatieopgave op te leggen. Niet alleen voor reguliere schoolgebouwen, maar ook voor gymzalen. Niet alleen voor bestaande situaties, maar ook anticiperend op uitbreiding van de stad en komst van nieuwe leerlingen.

De gemeente en onderwijspartners in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs zijn samen overtuigd om met dit Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (hierna IHP) een omvangrijk, zorgvuldig afgewogen en noodzakelijk investeringsprogramma neer te leggen. Dat levert een enorme positieve spin off op, waarbij gebouwen veel meer zijn dan alleen het onderdak van onze jeugd. Onderwijslocaties die onze jeugd een duurzame, inclusieve, sociale én gezonde plek bieden om te leren en ontwikkelen.

Het IHP 2024-2039 is gericht op de huisvesting van het primair onderwijs, het voortgezet onderwijs en het (voortgezet) speciaal onderwijs binnen de gemeente Arnhem. Het IHP geeft een financieel meerjarenperspectief voor de komende 16 jaar. Hierbij sluiten we aan op de termijn die wordt voorgeschreven in het wetsvoorstel van het ministerie van OCW. Gemeenten krijgen daarin “de wettelijke opdracht tot het vaststellen van een meerjarig Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Het IHP komt tot stand na overleg tussen gemeente en schoolbesturen, waarbij beide partijen zich inspannen om tot een gezamenlijk gedragen besluit te komen.”

Dit IHP is opgebouwd uit drie delen:

Deel A Drijfveer en ambities om via onderwijshuisvesting tal van maatschappelijke uitdagingen aan te pakken.

Deel B Gezamenlijke afspraken tussen gemeente en schoolbesturen over basisafspraken, prioritering, aanvullende maatregelen en investeringsbehoeften per project

Deel C Verantwoording op welke wijze de financiële consequenties van het IHP binnen de gemeentelijke begroting worden ingebed

DEEL A



Het beste onderwijs voor alle Arnhemse jeugd

Onze drijfveer

Opgroeien in Arnhem is opgroeien in een wereldstad vol kansen. De Arnhemse onderwijsbesturen, besturen van voorschoolse voorzieningen, kinderopvang en de gemeente Arnhem zorgen er samen voor dat alle kinderen in Arnhem de kans krijgen om op te groeien tot gelukkige en weerbare wereldburgers die mee kunnen doen in een snel veranderende wereld. Hierbij speelt je achtergrond of waar je geboren bent geen rol: in Arnhem krijgt iedereen gelijke kansen om zich te ontwikkelen. Maar gelijke kansen zijn helaas nog niet vanzelfsprekend. Daar blijven we ons voor inzetten.

Om ervoor te zorgen dat alle leerlingen de kans krijgen het optimale uit hun talenten te halen, staan we ook in Arnhem voor grote opgaven. Zo moeten we borgen dat de jeugd haar basisvaardigheden ontwikkelt om ruimte te maken voor brede ontwikkeling. Goede basisvaardigheden zijn essentieel voor de jeugd. Het helpt hen bij het functioneren in de samenleving. Het is daarom belangrijk dat we met elkaar de basisvaardigheden van jeugd versterken. Taal en rekenen zijn belangrijke basisvaardigheden om mee te kunnen doen in de samenleving. Dat geldt ook voor digitale geletterdheid en (wereld)burgerschap.

Naast basisvaardigheden als essentieel element voor optimale ontwikkeling is het besef groot dat kinderen niet alleen leren op school. We bieden in Arnhem een rijke leeromgeving en benutten de sterke kanten van de wijk of stad. Ook het ondersteunen in doorgaande leerlijnen is cruciaal om zodoende voor alle jeugd in Arnhem het onderwijs aan te bieden dat past bij de individuele behoefte, zoveel mogelijk nabij en breed toegankelijk. We zien de verbrede blik op de leeromgeving en doorgaande leerlijnen als belangrijke randvoorwaarden voor inclusief onderwijs.

Besef van urgentie en relevantie

Om deze wezenlijke voedingsbodem te garanderen staan we als stad voor grote maatschappelijke opgaven die vragen om samenwerking dwars door sectoren, organisaties en instituties heen. Zaken als armoedebestrijding, diversiteit en inclusie en voldoende onderwijsprofessionals zijn randvoorwaardelijke aspecten om onze jeugd überhaupt een krachtige start te bieden.

De opgaven kunnen we alleen realiseren als politiek én maatschappelijke partners de handschoen oppakken. Met alle partners in de stad zorgen we er voor dat de kinderen gezond kunnen opgroeien. We bouwen samen aan een optimaal pedagogisch klimaat. Met commitment, bekostiging en beleid voor de lange termijn: samen richting bepalen voor het onderwijs, voor de ontwikkeling van kinderen. Echte investeringen doe je voor volgende generaties en niet alleen om acute knelpunten op te lossen.

Belang van goede onderwijshuisvesting

Door goede onderwijshuisvesting verbeteren we de kansengelijkheid voor Arnhemse jeugd. Daarbij zijn een goede spreiding van schoolgebouwen over de stad, voldoende onderwijsruimte en kwalitatief hoogwaardige gebouwen belangrijke ingrediënten. Door conceptueel te kijken naar de structuur van de stad en daarop de onderwijshuisvesting waar mogelijk aan te passen, zetten we schoolgebouwen optimaal in als maatschappelijke voorziening in onze wijken. Daarmee worden schoolgebouwen nog veel meer betekenisvol.

Hoewel onderdak een middel is en geen hoger doel, grijpen we alle kansen beet om via investeringen in het schoolgebouw direct of indirect bij te dragen aan onze ambitie voor optimale kansen voor de jeugd. Dit is hét argument om tot een IHP te komen waarin we zowel de basis (solide en toekomstbestendige gebouwen) als met beleidsrijke toevoegingen (extra stimuli op specifieke thema's) onze maatschappelijke doelstelling vertalen naar tastbare en direct ondersteunende onderwijsomgevingen.

Van belang voor het behalen van succes is de wederkerigheid van handelen vanuit gemeente en schoolbesturen. Ieder vanuit eigen rol, positie en verantwoordelijkheid, maar ook ieder met het besef dat een IHP alleen slaagt als we in gezamenlijkheid de uitvoering oppakken.

School als middelpunt van de wijk

Kinderen groeien op binnen de driehoek school, gezin, (huishouden) en omgeving. In het Nationaal Programma Arnhem-Oost zetten we in op de verdere ontwikkeling van de 'pedagogische wijk' waarmee we een grotere gemeenschap van mensen bewegen om te zorgen voor een positief ontwikkelklimaat voor alle kinderen en jongeren in Arnhem-Oost. Zodat alle jeugd in een gezonde en veilige omgeving kansrijk en inclusief kan opgroeien en zijn of haar talenten kan ontwikkelen. Onderwijs en onderwijsgebouwen spelen hierbij een grote rol. De school en het schoolgebouw vormen het middelpunt van de wijk, ook buiten Arnhem-Oost geldt dit. Een plek waarin niet alleen ontmoeting tussen kinderen en jongeren, maar ook tussen buurtgenoten onderling plaatsvindt. Ook na schooltijd wil de gemeente de schoolgebouwen beter benutten, waardoor ze een bredere functie krijgen binnen de wijk of buurt. Onderschreven wordt de weerbarstigheid om gedeeld gebruik van publieke gebouwen te organiseren, bijvoorbeeld avondgebruik van scholen en medegebruik door verenigingen. Juist daarom biedt dit IHP kaders om vooraf aan projectontwikkeling van schoolgebouwen met betrokken partners goede en bindende afspraken te maken over beheer en exploitatie. Zodat organisatorische en praktische barrières zo min mogelijk in de weg staan van deze maatschappelijke ambitie.

Onderwijsagenda als verrijkend ingrediënt voor het IHP

Arnhem staat voor kansrijk opgroeien. Gezond en veilig opgroeien is prominent verankerd in gemeentelijk beleid met een belangrijke rol voor de school als middelpunt van de wijk. In het manifest uit 2021 maakt het Arnhemse onderwijsveld een speerpunt van het bieden van goede kansen aan kinderen. Verlangens en ambities zijn gesteld om samen meer impact te kunnen hebben en van betekenis te kunnen zijn. Dit vergt concrete stappen met elkaar.

De behoefte aan een beleidsrijk IHP voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs in Arnhem biedt momentum om stenen en inhoud te verbinden. Het IHP zou niet alleen recht moeten doen aan de wettelijke zorgplicht van een gemeente om onderwijshuisvesting beschikbaar te stellen, maar ook aan de beleidsrijke doelstellingen om kinderen kansrijk te laten opgroeien binnen deze onderwijshuisvesting. Vandaar dat deze stappen zijn uitgewerkt in een gezamenlijke Onderwijsagenda die nadrukkelijk door gemeente én schoolbesturen is vormgegeven en die een gezamenlijke uitvoering vergt. We kunnen voortbouwen op de vele initiatieven die al zijn gestart en tot mooie kansrijke resultaten leiden. De Onderwijsagenda luidt daarom niet een nieuwe start in, maar is nadrukkelijk bedoeld als doorstart en versnelling van onze koers naar een kansrijke Arnhemse leeromgeving.

In de Onderwijsagenda zijn speerpunten gedefinieerd voor de komende jaren. Hier komen het beleid van de gemeente, het beleid en de wensen van de schoolbesturen en de wensen vanuit de stad (partners, verenigingen, ouders, leerlingen, bedrijven, omwonenden et cetera) samen. De speerpunten betreffen:

1. Voor alle kinderen en jongeren borging van basisvaardigheden en brede ontwikkeling
2. Bieden van een rijke leeromgeving
3. Zorgen voor doorlopende leerlijnen

In samenhang met bovenstaande speerpunten zijn in de Onderwijsagenda een aantal randvoorwaardelijkheden onderkend. Maatschappelijke opgaven die vragen om samenwerking dwars door sectoren, organisaties en instituties heen. Deze randvoorwaardelijke opgaven zijn a. armoedebestrijding, b. onderwijs overstijgende samenwerking en verbinding, c. diversiteit, kansengelijkheid en inclusie en d. aanwezigheid van deskundige professionals in de stad.

De opgetekende speerpunten en randvoorwaardelijke maatschappelijke opgaven benoemd in de Onderwijsagenda zijn input voor dit IHP en vormen tezamen met een aantal bestaande gemeentelijke beleidsmatige toevoegingen waarbinnen de komende jaren de onderwijshuisvestingsportefeuille in Arnhem verder wordt geoptimaliseerd.

Onze ambities voor optimale schoolgebouwen

Het is al eerder gesteld: onderwijshuisvesting is geen doel op zich. Goede onderwijshuisvesting draagt er aan bij de omgeving waarin onze kinderen en jongeren zich ontwikkelen zo optimaal mogelijk is. Een schoolgebouw is zo veel meer dan de plek waarin kinderen hun lesstof krijgen aangereikt. Dit IHP is daarom een integraal, beleidsrijk plan waarmee we belangrijke stappen zetten om onze ambities te realiseren.

❖ Onze schoolgebouwen kennen een gezond binnenmilieu

Het binnenmilieu in scholen heeft effect op de gezondheid, leerprestaties en functioneren van leerlingen en onderwijzend personeel. Onze kinderen mogen dan ook rekenen op een leeromgeving die op het vlak van licht, lucht geluid en temperatuur ondersteunend is aan het leer- en ontwikkelproces. Het binnenmilieu in scholen is al jaren onderwerp van discussie. We maken een extra stap om bij nieuwbouw en renovatie onszelf een hoger doel te stellen dan de wet in het bouwbesluit voorschrijft. Gebruik wordt gemaakt van het Kwaliteitskader van Ruimte OK (versie 2023, of vigerend als hier actualisatie op volgt).

❖ Onze schoolgebouwen zijn flexibel en meervoudig inzetbaar

Scholen zijn niet alleen een dak voor onderwijs, het zijn plekken waar mensen elkaar dagelijks ontmoeten. En die functie willen we verder versterken. Flexibiliteit en meervoudige inzetbaarheid van schoolgebouwen is van belang en zal in de toekomst alleen nog maar belangrijker worden om drie redenen:

Ten eerste zetten we in op flexibiliteit en meervoudige inzetbaarheid vanwege de roep om een meer inclusieve Arnhemse gemeenschap en een onderwijsomgeving die daaraan maximaal tegemoet komt. De Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) biedt hierin weliswaar een belangrijke borging en is ook hieronder als aparte beleidsrijke toevoeging opgenomen in dit IHP, maar dekt niet alles. Inclusiviteit vraagt veel meer dan het fysiek toegankelijk maken van een schoolgebouw. Het vraagt ook om onderwijsadaptiviteit: een flexibele gebouwindeling waar een wisselend onderwijsconcept mogelijk is en installaties rekening houden met toekomstige andere indelingen. De meervoudige inzetbaarheid zit vooral in het samenwerken in het gebouw met partners gericht op inclusie (speciaal/ regulier onderwijs, kinderopvang, (jeugd-)zorg. Inclusief onderwijs moet nog beter worden uitgewerkt. We hebben dat nu al in een aantal projecten uitgewerkt (onder meer bij De Zyp / Klaproos, Olympus / Maarten van Rossem, Johannesschool / Mozaïek) en pakken dit straks ook op andere schoollocaties projectmatig op waar het nodig is.

Ten tweede is de behoefte aan onderdak voor zowel primair, voortgezet en speciaal onderwijs (ook wel funderend onderwijs genoemd) als aanpalende activiteiten (zoals buitenschoolse activiteiten, zorg en welzijn) aan verandering onderhevig. Arnhem is geholpen met schoolgebouwen die mee kunnen bewegen met die veranderende behoeften, bijvoorbeeld door de kansen voor uitbreidbaarheid te vergroten, compartimentering van gebouwen voor deelgebruik mogelijk te maken (bijvoorbeeld door een extra entree te creëren voor avondopenstelling van een gymzaal in een school) of (mede)gebruik op gebouw overstijgend niveau te stimuleren. We onderstrepen dat die flexibiliteit niet alleen bereikt wordt door (aanpassing van) het gebouw, maar vooral via gedrag en gebruik.

Ten derde speelt de wijkgerichte aanpak onder de noemer Van Wijken Weten in Arnhem een sterke rol bij het willen inzetten van schoolgebouwen voor de buurt of wijk. Als stad maken we specifiek beleid en bieden we maatwerk ondersteuning op wijk- en buurtniveau. Het wijk- en buurtniveau krijgt invullingen door de doelen die per wijk worden gesteld om te werken aan de leefbaarheid van de wijk. De afgelopen jaren is gebleken dat er bij (vervangende) nieuwbouw van een school steeds vaker sprake is van gebiedsontwikkeling. Prioriteiten vanuit verschillende beleidsvelden van de gemeente verdienen een plek bij een integrale (gebieds)benadering. De gemeente ontwikkelt daarom in de komende periode Integraal Accommodatiebeleid om daarmee handvaten aan te reiken voor het gesprek voor het flexibel en meervoudig inzetbaar maken van schoolgebouwen voor de wijk of buurt.

- Onze scholen zijn fysiek toegankelijk voor iedereen

Als stad staan we pal voor inclusief onderwijs en fysieke toegankelijkheid van schoolgebouwen. Het Rijk heeft in samenspraak met speciaal én regulier onderwijs de ambitie uitgesproken om in 2035 inclusief onderwijs te realiseren. Bij inclusief onderwijs is het onderwijs zo ingericht, dat alle jongeren welkom zijn en erbij horen op de school die ze kiezen. Het doel van inclusief onderwijs is om jongeren met en zonder ondersteuningsbehoeften vaker samen te laten leren op scholen dicht bij huis.

Dat vraagt ook iets van de functionaliteit en toegankelijkheid van gebouwen. Om dit te bereiken, is het belangrijk dat bestaande schoolgebouwen worden aangepast en nieuwbouwplannen worden aangescherpt. Schoolgebouwen moeten toegankelijk zijn en bij nieuwbouw en renovatie voldoen aan de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST). Een toegankelijke entree, stilteruimtes, voldoende brede gangen en deuren, een ruime lift en maatregelen op het gebied van licht en geluid zijn belangrijke aspecten voor een toegankelijke omgeving. Tevens is het van belang om ook de toegankelijkheid van het schoolplein mee te nemen in het ontwerp. Via toepassing van AST voorzien we met fysieke ondersteunende maatregelen in het bewerkstelligen van een inclusieve leeromgeving. Naast de hiervoor al geïntroduceerde doelstelling om schoolgebouwen meer flexibele en meervoudig inzetbaar te laten zijn om ook daarmee de inclusiviteit ambities te ondersteunen.

- We grijpen kansen om duurzame stappen te maken in schoolgebouwen

We grijpen kansen om schoolgebouwen te verduurzamen. Vervanging of renovatie is daarvoor een uniek moment om te verduurzamen. Zowel op energetisch vlak als ook voor wat betreft biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit zijn er mogelijkheden om als stad grote stappen voorwaarts te zetten.

Ook buiten de geijkte renovatie- of nieuwbouwmomenten zien we aanknopingspunten om meer duurzaamheidsstappen te maken in het onderwijsvastgoed. Daarbij stappen we over de traditionele demarcatie van taken en verantwoordelijkheden tussen gemeente en schoolbesturen heen en zoeken gezamenlijk naar wat nodig en mogelijk is op duurzaamheidsvlak. We streven hierbij naar haalbare en ambitieuze prestaties. Hiervoor is inzet en/of meestal een meerinvestering nodig aan de voorkant, maar vertaalt zich dat ook naar (circulaire) restwaarde in de toekomst. Ook sorteren we hiermee voor op toekomstige wet- en regelgeving voor duurzaam bouwen.

- Onze voorzieningen voor bewegingsonderwijs passen bij de actuele inzichten op gezondheid en sport

Voor het bewegingsonderwijs is de ambitie om de kwantiteit en kwaliteit van de voorzieningen op orde te hebben, passend bij actuele inzichten op gezondheid en bewegen voor kinderen. Want voor de leer- en ontwikkelprestaties van onze kinderen is voldoende en goede beweging cruciaal.

In Arnhem constateren we dat een aantal gymzalen technisch ‘op’ zijn en renovatie niet realistisch. Daarnaast constateren we opmerkelijke verschillen in bezetting van voorzieningen. Tijdens schooltijden bestaat er grote ervaren krapte aan capaciteit, terwijl de bezetting van met name zalen bij voortgezet onderwijsinstellingen in de avonduren laag is. Tevens is de observatie dat sportparken (velden) overdag een zeer lage bezetting kennen.

Het sportbedrijf en de gemeente stelden een gezamenlijke visie op over het faciliteren van Arnhemse sporten met voorzieningen. Door deze visie in de komende periode te implementeren anticiperen we op het veranderende gebruik van, en behoefte aan, gymzalen. Reden dus om een Integraal Huisvestingsplan Sport op te stellen en daarmee een actueel beeld te verkrijgen van zowel de behoefte aan sportvoorzieningen als de capaciteit.

- ❖ Alle schoolpleinen maken we beweegvriendelijker en groener

Zowel bij nieuwbouw en renovatie als ook in bestaande situaties verdienen de schoolpleinen aandacht en ligt er potentie om deze buitenruimte meer te benutten. Als plek waar binnen én buiten schooltijden de buurt gebruik kan maken van buiten(sport)voorzieningen. Als plek ook dat letterlijk meer wordt bepaald door groen en door haar inrichting ondersteunt bij vermindering van hittestress, versterking van biodiversiteit en andere duurzame doelen. De wens is daarom om buitenpleinen openbaar terrein te maken. Dat vraagt wellicht nadere afspraken tussen gemeente en schoolbesturen over beheer en aansprakelijkheid.

- ❖ We ondersteunen achterstandsscholen via huisvesting

Extra ruimte in een schoolgebouw voor scholen waar leerlingen extra aandacht nodig hebben, is een welkome ondersteuning bij het tegengaan van onderwijsachterstanden. Met extra meters kunnen bijvoorbeeld kleinere klassen worden gerealiseerd of extra overlegruimtes voor ambulant begeleiders. Aan een school die voldoet aan de definitie van achterstandsschool en vervangen wordt, biedt de gemeente extra ruimte aan. Hierdoor wordt aan alle betreffende scholen een extra voorziening geboden die los staat van het aantal leerlingen.

- ❖ Thuisnabij, tenzij … voor het primair onderwijs

Elk Arnhems kind moet in de eigen wijk of buurt naar school kunnen. Elke ouder / verzorger van een Arnhems kind moet keuzevrijheid hebben en daarbij ook keuzemogelijkheden in de nabijheid van het woonadres. Goede spreiding van onderwijsaanbod in de stad is van groot belang. Thuisnabij onderwijs wordt nagestreefd. Zo wordt voorkomen dat kinderen door de stad moeten reizen om naar school te kunnen. In de wijk of buurt naar school draagt ook bij aan de cohesie in de wijk. Tegelijkertijd onderstrepen we met een goede spreiding van onderwijsaanbod over de stad ook de wijkfunctie van scholen en bedienen we onze buurten en wijken, uitgezonderd scholen met een regiofunctie en/of specifiek aanbod.

Op dit moment bestaan er in Arnhem geen specifieke afspraken over spreiding op gemeentelijk niveau. Dat leidt er in sommige gevallen ook toe dat de leerlingen aantallen in de ene wijk sterk stijgt en in de andere afneemt. Met bijbehorende gevolgen voor onderwijshuisvesting. Op het moment dat het aantal leerlingen op een school sterk groeit, moet de gemeente voor extra onderwijs huisvesting zorgen. Vaak wordt de oplossing gevonden in leegstaande lokalen bij andere scholen, maar dit is geen wenselijke situatie.

Het tegengaan van segregatie en het bevorderen van integratie is een verplicht onderwerp in het kader van de Lokale Educatieve Agenda. Daartoe zijn in sommige gemeenten al centraal afspraken gemaakt, waarmee ‘kansrijke’ en ‘kansarme’ leerlingen meer evenwichtig over de scholen in een buurt worden verdeeld, en de scholen qua populatie een betere afspiegeling van hun buurt of wijk vormen. De Arnhemse schoolbesturen en de gemeente willen samen afspraken maken over het toelatingsbeleid van leerlingen.

Scholen en gemeenten zijn niet vrij om zelf alle regels rondom het aanmeldingsbeleid te bepalen. Ongeacht de reden voor de invoering van het toelatingsbeleid, zijn er regels rondom het gelijkheidsbeginsel, over het non-discriminatiebeginsel, over de Wet Medezeggenschap Scholen en over publicatie waaraan voldaan moet worden.

❖ Door gezamenlijk te investeren in schoolgebouwen zorgen we voor een lagere exploitatiedruk

Bij bekostiging van nieuwbouw en grootschalige renovatie brengen we in beeld welke financiële exploitatiegevolgen de planvorming heeft en welke bijdrage vanuit het schoolbestuur verwacht mag worden in de initiële investering. De mate waarin schoolbesturen met cofinanciering bijdragen aan een kwalitatief beter of energiezuiniger pand is totnogtoe in Nederland vaak onderhevig aan willekeur en afhankelijk van de gunst van schoolbesturen. Terwijl vanuit het zogenaamde principe 'Total Cost of Ownership' (TCO) de gehele levenscyclus van een gebouw (investering én exploitatie) het perspectief zou moeten zijn bij financiële besluiten. Als gemeente Arnhem willen we deze eenzijdige blik (investering of vanuit exploitatie) en willekeur doorbreken en maatgevende afspraken maken.

❖ We houden onze monumentale schoolgebouwen in stand als school

Aan onderwijshuisvesting in rijks- of gemeentelijke monumenten wordt veel waarde gehecht. Ook de gemeente Arnhem kent een substantieel aantal gebouwen met een publieke functie (waaronder onderwijs) én een monumentale status. Gestreefd wordt naar behoud van de onderwijsfunctie in Arnhemse monumenten en erkend wordt dat dit aanvullende middelen kost.

IHP als handvat om door te pakken

Dit IHP biedt ons als schoolbesturen en gemeente tal van kaders en afspraken voor toekomstbestendige en passende schoolgebouwen in Arnhem. Met vaststelling van dit plan zijn we er natuurlijk niet. De uitvoering vergt van ons allen blijvende aandacht en focus op gezamenlijkheid. Los van de realisatie van tal van bouwprojecten zien we ook procesmatig een aantal belangrijke acties voor ons na vaststelling van dit IHP zoals:

- Arnhemse schoolbesturen en gemeente maken samen afspraken over het toelatingsbeleid van leerlingen.
- We erkennen dat veel scholenprojecten een integrale (gebieds)benadering vereisen. Bij de uitwerking van individuele scholenbouwprojecten vergt het daarom nadrukkelijk om een koppeling met Integraal Accommodatiebeleid dat door de gemeente wordt ontwikkeld. Om daarmee schoolgebouwen te realiseren die flexibel en meervoudig inzetbaar zijn voor de wijk of buurt.
- Gemeente en schoolbesturen beseffen beide dat er een omvangrijk aantal projecten gedefinieerd worden in dit IHP. Het aantal en de complexiteit ervan vragen een andere aanpak waarbij gedacht wordt aan bijvoorbeeld een gezamenlijke uitvoeringsagenda of bouwteam om daarmee de uitvoering te versnellen. Hierover start na vaststelling van het IHP het gesprek om praktische en effectieve afspraken te maken.
- We gaan aan de slag met het uitwerken van een integraal huisvestingsplan sport om daarmee een optimale balans te krijgen tussen sportaccommodatie capaciteit en behoefte vanuit onderwijs en verenigingen.
- Voor bevorderen van inclusief onderwijs wordt via dit IHP budget beschikbaar gesteld voor toegankelijke onderwijshuisvesting volgens de AST bij nieuwbouw en renovatie. Met separaat onderzoeksbudget doen we onderzoek naar wat het betekent om de hele onderwijshuisvestingsportefeuille te laten voldoen aan de AST-randvoorwaarden en andere voorwaarden voor inclusief onderwijs. Op korte termijn vraagt inclusief onderwijs en de realisatie daarvan om nadere visievorming van gemeente in samenwerking met onderwijsbesturen.
- Het besef bestaat dat de verduurzaming van schoolgebouwen blijvend aandacht, urgentie en maatwerk vergt. Waar mogelijk grijpen we kansen om te versnellen om daarmee invulling te geven aan de afspraken in het Klimaatakkoord. Het voornemen is om bij de actualisatie van het IHP meer uit te gaan van de sectorale routekaart die door de sectorverenigingen in het onderwijs zijn opgesteld voor de verduurzaming van scholen.

DEEL B



1. Inleiding

Dit IHP is een plan dat voor de komende 16 jaar voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs een pad uitstippelt naar vervanging, renovatie en uitbreiding van de geprioriteerde schoollocaties in Arnhem. Het is een ambitieus én broodnodig plan dat tot solide en toekomstbestendige onderwijsgebouwen leidt, verankerd door in planontwikkeling van scholenbouw landelijk gedragen normen te hanteren en onszelf in de komende 16 jaar een omvangrijke nieuwbouw- en renovatieopgave op te leggen. Niet alleen voor reguliere schoolgebouwen, maar ook voor gymzalen. Niet alleen voor bestaande situaties, maar ook anticiperend op uitbreiding van de stad en komst van nieuwe leerlingen.

Afbakening
Het IHP 2024-2039 is uitsluitend gericht op de huisvesting van het primair onderwijs, het voortgezet onderwijs en het (voortgezet) speciaal onderwijs binnen de gemeente Arnhem. Het IHP geeft een financieel meerjarenperspectief voor de komende 16 jaar. Hierbij sluiten we aan op de termijn die wordt voorgeschreven in het wetsvoorstel van het ministerie van OCW. Gemeenten krijgen daarin “de wettelijke opdracht tot het vaststellen van een meerjarig Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHPO). Het IHPO komt tot stand na overleg tussen gemeente en schoolbesturen, waarbij beide partijen zich inspannen om tot een gezamenlijk gedragen besluit te komen.” In datzelfde wetsvoorstel is omschreven dat “het IHP, eenmaal vastgesteld door de gemeenteraad, doorwerkt in het jaarlijkse huisvestingsprogramma dat de gemeente krachtens de wet dient vast te stellen.”

Hoewel het kalenderjaar 2023 feitelijk buiten de scope van dit IHP valt, drukken huisvestingsbesluiten uit het recente verleden een duidelijk stempel op wat er de komende jaren te gebeuren staat bij Arnhemse onderwijsgebouwen. In het jaarprogramma van 2023 zijn immers reeds besloten huisvestingsprojecten met bijbehorende onderwijsinvesteringen opgenomen. Besluitvorming – en bijbehorende financiële verplichtingen – uit het Meerjaren Investeringsprogramma (MIP) 2023 is meegenomen in dit IHP.

Onderdeel van de onderwijshuisvestingsopgave in het IHP zijn de gymzalen waarin lichamelijke opvoeding aangeboden wordt. Hiermee wordt voldaan aan de wet, die de gemeente verantwoordelijk stelt voor het aanbieden van voorzieningen voor het bewegingsonderwijs. Er zijn in Arnhem ook veel sporthallen. Per wijk en per school zal bekeken moeten worden of er in de nabijheid voorzieningen zijn met de benodigde capaciteit voor de langere termijn. Hiertoe vindt overleg plaats met Sportbedrijf Arnhem. Sportbedrijf Arnhem exploiteert het grootste deel van de sportvoorzieningen in Arnhem. Zij heeft een totaalbeeld van de beschikbare capaciteit per wijk.

Leeswijzer
Dit IHP staat in hoofdstuk 2 kort stil bij de huidige situatie. Vervolgens schetst hoofdstuk 3 kort de landelijke wetgeving en in hoofdstuk 4 de gemeentelijke beleidskaders. Hoofstuk 5 gaat in op basisafspraken tussen gemeente Arnhem en de schoolbesturen in het kader van onderwijshuisvesting. De wetgeving en gemeentelijke beleidskaders vormen samen met de basisafspraken de bouwstenen van dit IHP. Hoofdstuk 6 bevat vervolgens de beleidsrijke toevoegingen met de bedoeling om het IHP te verrijken.

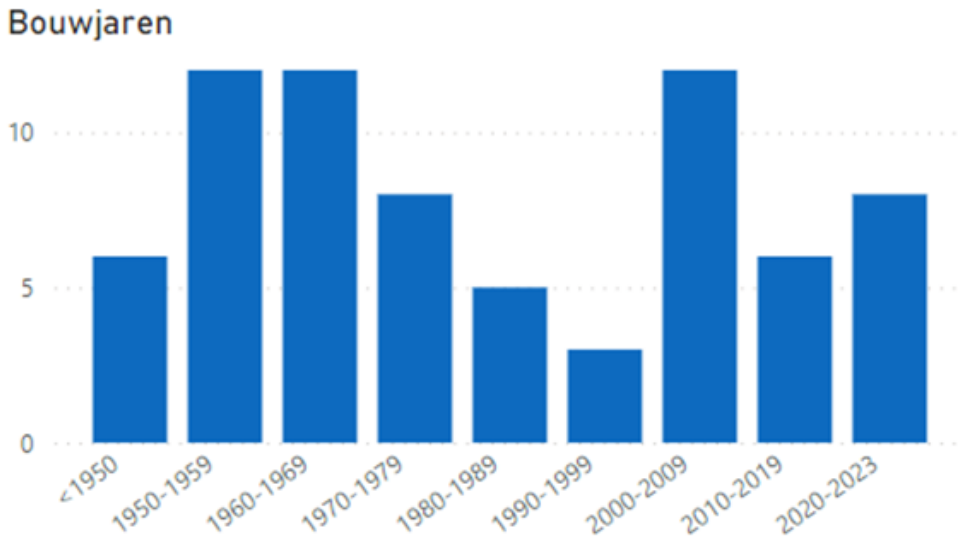
In hoofdstuk 7 wordt de gekozen systematiek toegelicht die resulteert in een prioritering van alle onderwijsgebouwen. Vervolgens geven hoofdstuk 8, 9 en 10 de portefeuille weer van alle schoolgebouwen voor het PO, VO en (V)SO in de gemeente Arnhem. Hoofdstuk 11 gaat in op gebouwen voor bewegingsonderwijs. Het uitvoeringsprogramma, inclusief financiële vertaling, zijn vastgelegd in hoofdstuk 12. Hoofdstuk 13 tot slot beschrijft de indicatieve financiële consequenties van de maatregelen en de te kiezen investeringsstrategie.

2. Huidige situatie van onderwijshuisvesting in Arnhem

De schoolgebouwen
Arnhem kent zo'n 215.000 vierkante meter schoolgebouwen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs. De totale oppervlakte aan basisscholen is gelijk aan die van het voortgezet onderwijs, allebei zo'n 85.000 vierkante meter. Wel telt Arnhem vier keer zoveel reguliere basisscholen dan reguliere middelbare scholen. Het (voortgezet) speciaal onderwijs is met 10 schoollocaties, tezamen met 3 SBO-scholen, qua gebouwomvang met ongeveer 45.000 vierkante meter flink vertegenwoordigd in de stad, onder meer vanwege de regiofunctie. De schoolgebouwen voor voortgezet en basisonderwijs zijn geografisch redelijk verdeeld over de stad. Bijna alle speciaal onderwijs schoollocaties zijn gesitueerd aan de noordzijde van Arnhem. In Bijlage 2 is een overzicht gevoegd van alle onderwijslocaties in het funderend onderwijs in Arnhem.

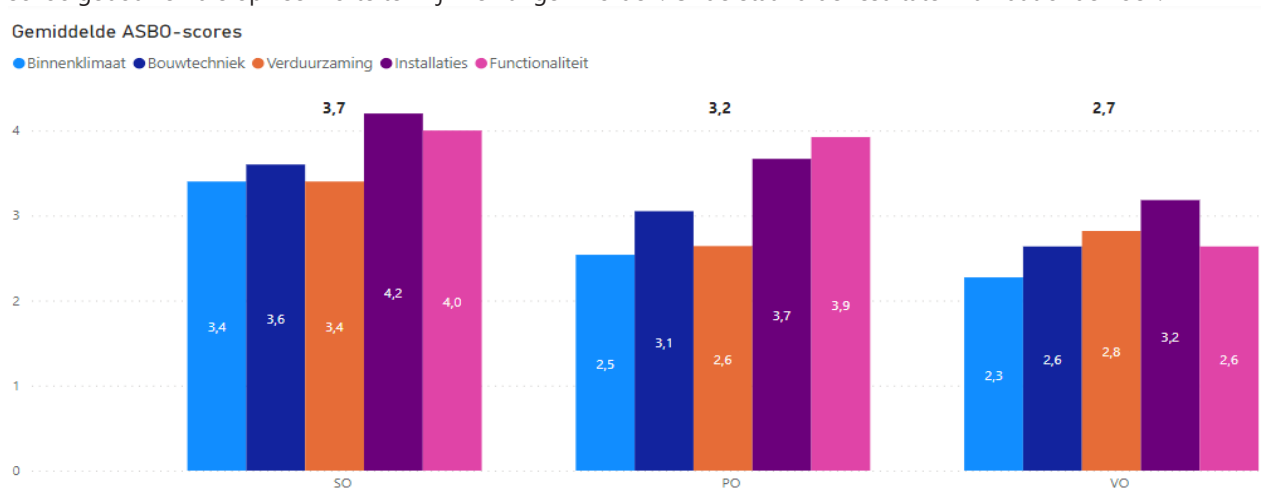
Een opvallend groot aantal schoolgebouwen heeft een monumentale status en ligt vaak op prominente plekken in de stad. Ook karakteriseert veel Arnhemse schoolgebouwen de locatie midden in het groen, nabij sportvoorzieningen of juist letterlijk in het hart van een woonwijk.

De naoorlogse wederopbouw is nog steeds goed terug te zien in het bestand aan Arnhemse schoolgebouwen. Een derde van het gebouwenbestand is gerealiseerd in de '50er en '60er jaren. Duidelijk is ook waarneembaar dat Arnhem de afgelopen twee decennia een flinke vervangingsopgave doormaakte. Een derde is nog geen 20 jaar oud en ook op dit moment zijn grootschalige renovaties en nieuwbouwprojecten gaande.



De kwaliteit

De kwaliteit van onderwijsgebouwen kan landelijk al jaren op veel belangstelling rekenen. Ook in Arnhem is recent getoetst in hoeverre de schoolgebouwen op orde zijn. Vanuit een vijftal perspectieven is door een onafhankelijk derde een oordeel geveld, waarna de resultaten door de schoolbesturen zijn gevalideerd. Op een schaal van 0 tot 5 (van slecht tot uitstekend) zijn alle schoolgebouwen beoordeeld, behoudens de recent nieuw gebouwde scholen en de schoolgebouwen die op zeer korte termijn vervangen worden. Onderstaand de resultaten van dat onderzoek.



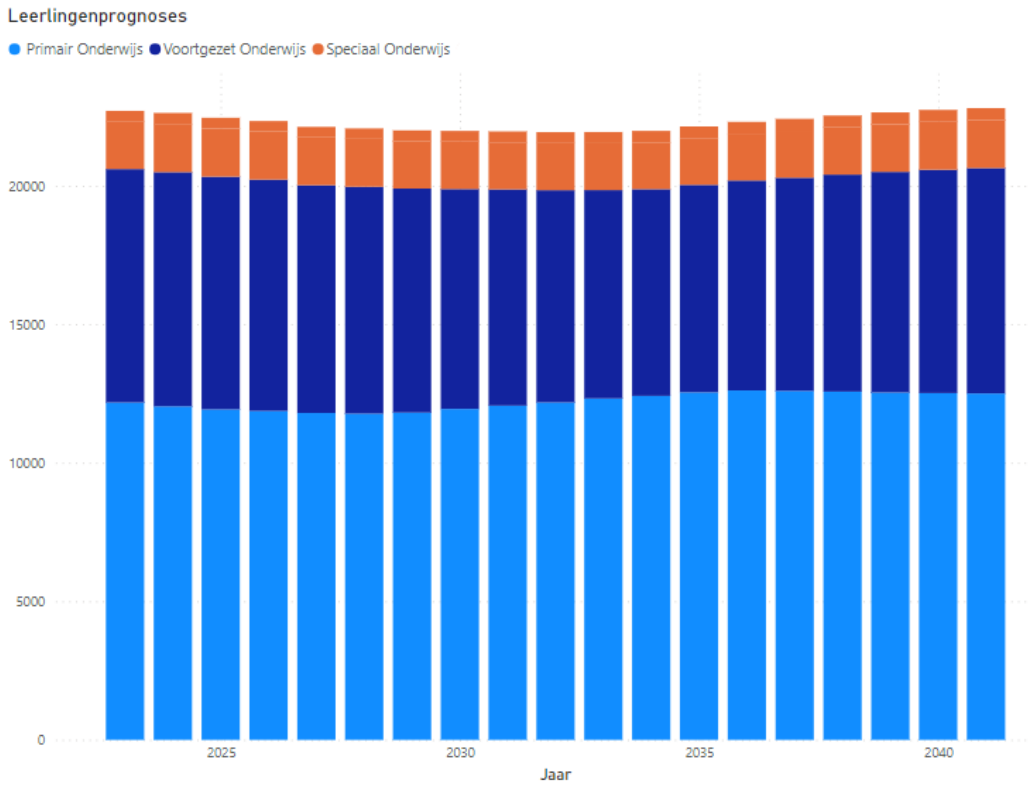
Uit de toets blijkt dat met name op het aspect binnenklimaat veel verbetering mogelijk is en dat bij veel schoolgebouwen nog steeds veel potentie bestaat tot verduurzaming. De gemiddelde kwaliteitsscores in het voortgezet onderwijs liggen het minst hoog en die in het speciaal onderwijs gemiddeld het hoogst.

Het is belangrijk om op te merken dat bovenstaande figuur gebaseerd is op gemiddelde scores. Hoewel deze gemiddelde scores een algemeen beeld schetsen, moet worden erkend dat er aanzienlijke variaties bestaan binnen deze scores. Zoals eerder beschreven, is ongeveer een derde van de scholen in Arnhem nog relatief nieuw. Over het algemeen ‘scoren’ deze nieuwe(re) gebouwen goed in de kwalitatieve toets, wat resulteert in een verhoogd gemiddelde. Daarentegen laten de oudere schoolgebouwen, vooral die uit de wederopbouwperiode, lagere kwaliteitsscores zien.

Bovendien is de toets een momentopname. Een kwaliteitsoordeel is ook altijd gevoelig voor interpretatie. Complicerend in het meten en verbeteren van gebouwkwaliteit is de demarcatie van taken en verantwoordelijkheden over onderwijs-huisvesting in het funderend onderwijs in Nederland. De vraag wie aan de lat staat voor het realiseren en vervolgens in stand houden van een bepaalde kwaliteit is helaas niet op alle fronten eenvoudig te beantwoorden. Desalniettemin representeert het toets resultaat de opgave waar Arnhem samen met haar onderwijspartners voor staat als het gaat om onderwijsgebouw kwaliteit.

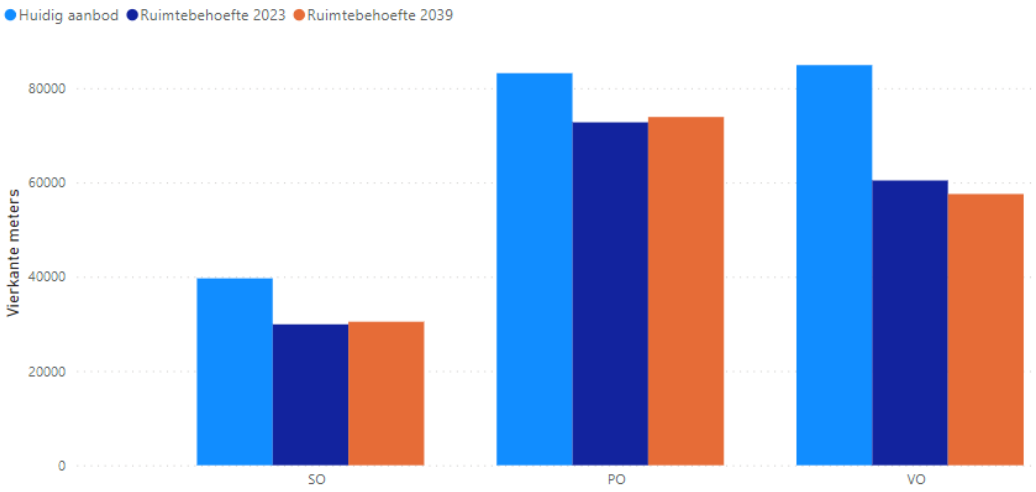
De jeugd in onze schoolgebouwen

Zo’n 22.500 leerlingen in het reguliere basisonderwijs, voortgezet en speciaal onderwijs maken op dit moment gebruik van de Arnhemse schoolgebouwen. Dat aantal daalt in de komende 10 jaar licht, om daarna weer licht te stijgen tot een niveau over 15 jaar die in aantal vergelijkbaar is als in 2023. Deze daling is in het primair onderwijs (logischerwijs) eerder zichtbaar dan in het voortgezet onderwijs, evenals de groei daarna. De veronderstelling dat als gevolg van Passend Onderwijs het aantal deelnemers in het speciaal onderwijs zal dalen is (nog) niet terug te zien in de meest actuele leerling prognoses zoals hieronder getoond.



De kwantitatieve huisvestingsvraag versus het aanbod

In Nederland hanteren we normatieve huisvestingsbehoeften per leerling. Vanuit het Rijk worden per schooltype formules gehanteerd voor het exact berekenen van de 'normatieve' behoefte, afhankelijk van het aantal leerlingen. Afgaand op dat vertrekpunt blijkt in Arnhem het huidige gebouwenbestand in oppervlak voor het speciaal onderwijs en het voortgezet onderwijs zo'n derde groter dan normatief vereist zou zijn. Dat is substantieel en onwenselijk. In het primair onderwijs is de normatieve overcapaciteit zo'n 15%. Middels de opgenomen huisvestingsprojecten in voorliggend IHP wordt deze 'overmaat' op een aantal locaties weggenomen. Het vertrekpunt bij vervanging is immers het realiseren van nieuwe schoolgebouwen die passen bij de normatieve behoefte van de betreffende school.



3. Wettelijk kader

De zorgplicht voor onderwijshuisvesting is vastgelegd in onderwijswetgeving. Deze wetgeving vormt het kader waarbinnen samenwerking tussen de belangrijkste maatschappelijke partners zoals schoolbesturen, aanbieders van voorschoolse en naschoolse voorzieningen en de gemeente dient te leiden tot een strategische visie op onderwijshuisvesting met daaraan gekoppeld een uitvoeringsplan.

De Wet op het Primair Onderwijs (WPO), de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) en de Wet op de Expertise Centra (WEC) vormen het algemeen juridische kader waarin alle regels en afspraken over onderwijshuisvesting zijn vastgelegd. In deze wetten is vastgelegd dat de gemeente en schoolbesturen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van het onderwijs en bewegingsonderwijs. De gemeente draagt zorg voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting en onderwijsleerpakketten, herstel van constructiefouten en herstel en vervanging bij schade door bijzondere omstandigheden. Gemeenten ontvangen via de algemene uitkering uit het Gemeentefonds van het Rijk financiële middelen om te kunnen voldoen aan deze zorgplicht.

De uitvoering van de zorgplicht wordt geregeld via een juridisch instrument, de verordening. Op grond van de Gemeentewet (artikel 149), de WPO), de WVO en de WEC is de gemeenteraad verplicht bij verordening een regeling vast te stellen. De verordening bevat de basis van het onderwijshuisvestingsbeleid en regelt uitgangspunten voor onder andere de voorzieningen die schoolbesturen jaarlijks kunnen aanvragen bij een gemeente, criteria voor het toetsen van deze aanvragen en procedurele afspraken.

De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Arnhem is voor het laatst vastgesteld door de gemeenteraad in 2017. Momenteel is de VNG bezig met het ontwikkelen van een nieuwe modelverordening die gebaseerd is op de nieuwe wetgeving. Zodra deze nieuwe modelverordening bekend is, zal de verordening uit 2017 worden geactualiseerd. Input voor deze actualisatie zijn de afspraken die in hoofdstuk vijf van dit IHP worden geïntroduceerd.

Bouwbesluit
Alle gebouwen in Nederland dienen te voldoen aan de voorschriften betreffende veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Vanaf 1 januari 2021 dienen nieuwe gebouwen tevens te voldoen aan strengere eisen op het gebied van energieverbruik, namelijk de Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) eis.

Klimaatwet en klimaatakkoord
In de Klimaatwet is vastgelegd dat er in Nederland minder broeikasgassen moeten worden uitgestoten ten opzichte van 1990. Die maatregelen zijn in het Klimaatakkoord afgesproken. Specifiek voor de onderwijssector is gekozen om een sectorale routekaart te maken om verduurzaming van schoolgebouwen te kunnen realiseren. Een aantal belangrijke aanbevelingen van de routekaart zijn:

1) Breng de kwaliteit en duurzaamheid van de huidige onderwijsportefeuille in kaart en bepaal een gezamenlijke visie op onderwijshuisvesting;
2) Stel gezamenlijk IHP op als lokale routekaart. Schoolbesturen geven inzicht in meerjaren onderhoudsplannen;
3) Sluit aan op de wijkgerichte aanpak en de Regionale Energie Strategie;
4) Bouw waar mogelijk voor de eindnorm: Energie Neutraal Gebouw (ENG) en fris.

Met dit IHP zorgen we in Arnhem voor een versnelling van duurzaam handelen.

4. Gemeentelijke beleidskaders

Ten grondslag aan dit IHP liggen – naast het wettelijk kader – ook een aantal kaders die op gemeentelijk niveau zijn bepaald. Het thema van onderwijshuisvesting raakt aan verschillende gemeentelijke beleidsvelden. Hieronder worden kort een aantal onderdelen van het gemeentelijk beleid uitgelicht, waar rekening mee gehouden moet worden:

Meerjaren Programma Begroting

Gezond en veilig opgroeien

"Onderwijs is een cruciale pijler bij het tegengaan van kansenongelijkheid. Kinderen en jongeren moeten in alle wijken in Arnhem kunnen opgroeien in een gezonde en veilige omgeving waar school een wezenlijk onderdeel van is. De gemeente Arnhem wil dat leerlingen zich optimaal en in hun eigen tempo kunnen ontwikkelen. Daarom wil de gemeente middels huisvesting brede brugklassen en doorstroming tussen verschillende onderwijsvormen mogelijk maken. Ook voor hoog- en anders begaafden is het belangrijk dat er voldoende onderwijsaanbod in of in de buurt van Arnhem is."

School als middelpunt van de wijk

"Er moeten voldoende, kwalitatief goede en voor iedereen toegankelijke schoolgebouwen zijn, die optimaal bereikbaar zijn met de fiets, het openbaar vervoer of te voet. De school en het schoolgebouw moeten nog meer een centraal punt in de wijk worden, waarin niet alleen ontmoeting tussen kinderen en jongeren, maar ook tussen buurtgenoten onderling plaatsvindt. Ook na schooltijd wil de gemeente de schoolgebouwen beter benutten, waardoor ze een bredere functie krijgen binnen de samenleving. Bij de verdere verduurzaming van Arnhem worden ook schoolgebouwen meegenomen. Wij willen de schoolgebouwen vergroenen en energiezuinig maken, met een gezond binnenklimaat en groene schoolpleinen die uitnodigen tot spelen en bewegen."

Duurzaamheid

Bij nieuwbouw wordt de lat hoog gelegd. Bouwregels waaraan moet worden voldaan, zijn het minimum. Nieuwbouw is altijd natuurinclusief, klimaat adaptief en bij voorkeur energiepositief. Bij alles wat we doen, is het streven naar duurzaamheid en brede welvaart ons uitgangspunt.."

Arnhemse visie op het sociaal domein

Deze visie is in 2021 gepresenteerd, met daarin aandacht voor gelijke kansen op persoonlijke ontwikkeling, een stabiele basis voor alle Arnhemmers en in veiligheid en vrijheid kunnen leven.

Jeugdbeleid

In februari 2022 heeft de raad het beleidsplan jeugdbeleid 2021-2025, "Opgroeien in Arnhem: een toekomst vol kansen", vastgesteld. Het doel van het beleidsplan is om alle Arnhemse kinderen en jongeren dezelfde kansen te geven om zich persoonlijk te ontwikkelen, ze een stabiele en gezonde basis te geven zodat ze in veiligheid en vrijheid kunnen leven.

Gelijke Kansen Alliantie Agenda

In juli 2019 heeft de gemeente Arnhem zich gecommitteerd aan het Ministerie van OCW om gezamenlijk de Gelijke kansen alliantie (GKA)-Agenda uit te voeren. In deze agenda zijn gezamenlijke doelen en werkafspraken tussen het ministerie en de gemeente Arnhem weergegeven en wordt ingezet op verbinding, effectiviteit en kennisdeling.

Van Wijken Weten
Van Wijken Weten heeft als doel om bij het vormgeven van alle beleid- en uitvoeringsprocessen het perspectief van de inwoners en ondernemers in de wijk centraal te stellen en als zodanig vorm te geven. Het houdt ook in dat de gemeente zich zoveel mogelijk wijkgericht organiseert, zodat wijk- en stadsbrede prioriteiten geen gescheiden werelden zijn maar in elkaars verlengde liggen. Zo sluit ons werk beter aan bij de leefwereld, behoefte en ambities van de inwoner en het karakter van de wijk en levert uiteindelijk meer tevreden inwoners op.

Onderwijs is bij uitstek een onderwerp dat wijkgericht is: scholen, zeker de basisscholen, staan midden in de wijk en pakken ook steeds meer die centrale rol, door samenwerking aan te gaan met partners (IKC, brede school, wijkteams, bewonersverenigingen). Onderwijshuisvesting is daarbij een middel om te werken aan de doelen in de wijk, maar heeft ook een wijk overstijgend karakter, omdat scholen wel gelijk behandeld dienen te worden en afwegingen op basis van gemeentebrede kaders dienen te worden gemaakt (wettelijk vereiste). Het stedelijk karakter maakt de overdracht van taken, bevoegdheden en budgetten naar de wijken complex. Er is daarom gekozen voor een maatwerkaanpak, waarin de afweging op stadsniveau plaatsvindt en de planvorming en uitvoering op wijkniveau. Het schoolbestuur blijft hierin wel eindverantwoordelijk (dus neemt de uiteindelijke beslissingen) binnen de kaders van dit IHP.

Nationaal programma Arnhem-oost
Het Nationaal Programma Arnhem-Oost heeft als doel om de achterstanden op het gebied van onderwijs, werk en inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in de vijf wijken (Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek) aan te pakken. De gemeente wil huidige en nieuwe generaties een eerlijke en gelijke keuze én kans bieden om hun talenten te ontwikkelen. Het programma is een integrale, lerende aanpak, met een scope van achttien jaar dat wordt uitgevoerd door de Alliantie Arnhem-Oost; bestaande uit de gemeente Arnhem en maatschappelijke partners.

Gemeente Arnhem start in het hier en nu met het bieden van een veilige en leefbare omgeving waarin opvoeden en opgroeien van de jeugd kansrijk en inclusief verloopt, waar (jong)volwassenen een helder perspectief hebben op structureel werk en inkomen en alle huishoudens in kwalitatief goede en duurzame woningen wonen in een gezonde en veilige leefomgeving. Daarbij benut ze het potentieel talent in de wijken en investeert ze in de sociale samenhang. Ook biedt ze een samenleving waarin iedereen meedoet en een eerlijke, gelijke kans krijgt om passende keuzes te maken om zijn of haar talenten te ontplooien. Hoe de gemeente dat willen bereiken staat in het gebiedsplan.

Manifest kansrijk opgroeien Arnhem
Arnhem staat 9e op de lijst van kansarmste gemeenten in Nederland. Het is vanuit het Arnhemse onderwijsveld de gezamenlijke ambitie om kinderen in de gemeente Arnhem goede kansen te bieden. Hoewel het geen gemeentelijke beleidskader is, is relevant te benoemen dat het Manifest kansrijk opgroeien Arnhem samen is gesteld voor en door jongeren van Arnhem. Het manifest heeft ambities gedefinieerd rondom preventieve aanpak, gebiedsgericht werken, kansengelijkheid, diversiteit & inclusie en schaarste arbeidsmarkt.

Voor huisvesting vertaalt dit zich erin dat scholen ook plekken zijn voor sociale ontmoetingen als één van de hoogwaardige, voorliggende voorzieningen in de stad (geldt ook voor sportfaciliteiten). Dat voorschool/VVE en BSO activiteiten in kwetsbare wijken als wezenlijk onderdeel van leren en ontwikkeling wordt beschouwd. En dat inclusief onderwijs meer mogelijk wordt gemaakt door onderwijshuisvesting meer flexibel te maken door duurzaam én toekomstbestendig te bouwen.

Duurzaamheid in gemeentelijk beleid
Arnhem heeft diverse beleidskaders op het gebied van duurzaamheid vastgesteld, die we hieronder kort toelichten:

Circulariteit
Op 7 juli 2021 is de visie 'Circulaire Economie Arnhem' en het bijhorende plan van aanpak 'Op Weg Naar Een Circulair Arnhem' vastgesteld door de Arnhemse gemeenteraad. Met deze visie bekrachtigt de gemeente de doelstelling om in 2030 50% circulair te willen zijn, en in 2050 op 100% te zitten. Aangezien 'Het Nieuwe Normaal' (HNN) nog in ontwikkeling is als nationale standaard voor circulaire economie, heeft de gemeente Arnhem alvast minimale criteria opgesteld voor projecten. Bij de definitieve HNN-norm dienen renovatie-, nieuwbouw-, en sloopprojecten te voldoen aan de inhoudelijke uitgangspunten van HNN.

Klimaatadaptatie
In de Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 zijn ambities benoemd om een grote stap te zetten in het klimaatbestendiger maken van Arnhem. Klimaatadaptatie wordt een integraal onderdeel van gemeentelijke randvoorwaarden voor gebieds- en vastgoedontwikkeling. Klimaattoetsen worden geïntroduceerd om de impact op hitte, droogte en waterveiligheid te beoordelen. Deze toets zal eind 2023 beschikbaar zijn.

Natuurinclusief bouwen
Op 11 mei 2021 heeft de gemeente Arnhem beleidsregels vastgesteld om natuurinclusief bouwen verplicht te stellen bij nieuwe bestemmingsplannen. Ontwerpen moeten een minimum aantal punten scoren door verblijfsplaatsen voor dieren in te bouwen en groene maatregelen rondom het gebouw toe te passen.

Energietransitie
Het doel van de gemeente Arnhem is om klimaatneutraal te zijn in 2050. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in: het 'Programmaplan New energy made in Arnhem (NemiA) 2020 – 2030' (vastgesteld door de raad op 29 januari 2020). In het programma NemiA 2020-2030 wordt aandacht gevraagd voor energie innovaties. Waar in de komende jaren gewerkt wordt aan de gebouwde omgeving vraagt de gemeente waar mogelijk, (Arnhemse) innovatieve bedrijven mee te laten denken en mee te doen. Er zijn al verschillende ondersteuningsmogelijkheden voor het verduurzamen van schoolgebouwen. Bijvoorbeeld Arnhem Zet de knop om, powered by REE, dat helpt bij energie besparen bij bestaande gebouwen.

Toegankelijke en inclusieve schoolgebouwen
Het VN-verdrag Handicap is in 2016 in Nederland ingevoerd om de positie van mensen met een beperking te versterken. Met het uitvoeringsplan VN-verdrag Handicap Arnhem, wil de Gemeente Arnhem samen met de schoolbesturen werken aan het wegnemen van barrières en belemmeringen in de stad. Het plan is ingedeeld in verschillende gemeentelijke domeinen, zoals Wonen, Werk, Openbare Ruimte en Onderwijs. De gemeente vindt het belangrijk dat kinderen van jongs af aan samen naar de school in de wijk te gaan. Kinderen met en zonder een beperking leren zo met elkaar op te groeien en vriendschappen te sluiten. Dat begint al bij een inclusieve peuteropvang, zodat de route makkelijker binnen reguliere scholen gevolgd kan worden. De gemeente Arnhem ondersteunt de beweging naar inclusief onderwijs (2035) dan ook. Bovendien wil de gemeente verder werken aan de toegankelijkheid van schoolgebouwen, in samenwerking met verantwoordelijke schoolbesturen. Zodat de schoolgebouwen die in aanmerking komen voor verbouw of nieuwbouw voldoen aan de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST).

Arnhemse Norm voor bewegingsonderwijs
In Arnhem wordt de zogenaamde 'Arnhemse Norm' bovenop de minimale vereisten voor voorzieningen voor bewegingsonderwijs gehanteerd. Een Arnhemse Norm accommodatie is net iets groter in omvang, waardoor deze beter en meer multifunctioneel in te delen is. Daarnaast beschrijft de Arnhemse Norm een standaard inrichting van de accommodatie.

Arnhems Sport- en Preventieakkoord 2020-2023
Op 29 juni 2018 is het landelijke Sportakkoord getekend. Ook in Arnhem heeft het thema een belangrijke plaats gekregen binnen het sportakkoord en zijn meerdere partijen op zoek gegaan naar een gezamenlijke effectieve aanpak. Op 21 september 2020 is volgend op het landelijke Sportakkoord het Arnhemse Sportakkoord getekend en is in drie pilotwijken het startschot gegeven voor de implementatie van Beweegconcept 2+1+2. Beweegconcept 2+1+2 zet in op meer en beter leren bewegen voor de doelgroep 4- tot 12-jarigen in het primair onderwijs. Het concept omvat het aanbieden van 2 uur hoogwaardig bewegingsonderwijs voor alle leerlingen in het basisonderwijs, samen met 1 extra uur lichaamsbeweging binnen het schoolcurriculum en 2 uur beweging na schooltijd op en rondom het schoolterrein.

Integrale Kindcentra
Een van de gemeentelijke beleidsspeerpunten betreft de vorming van Integrale Kindcentra (hierna IKC). Een IKC is een voorziening voor kinderen van 0 tot 13 jaar, waar zij gedurende de dag komen om te leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten. De omgeving biedt een totaalpakket op het gebied van educatie, opvang en ontwikkeling, dat is afgestemd op de wensen en behoeften van ouders en kinderen in de wijk.

Monumenten
Op dit moment is de afdeling monumenten van de gemeente Arnhem bezig met de ontwikkeling van een handboek dat een overzicht biedt van de mogelijkheden voor verduurzaming van monumenten, evenals de criteria waaraan vergunningaanvragen worden getoetst. Daarnaast zal er een gedetailleerd boek worden gepubliceerd met 100 bouwkundige detailtekeningen, die dienen als best practices.

5. Basisafspraken tussen gemeente en schoolbesturen

In 2017 is door de gemeenteraad de 'Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting' vastgesteld. Deze verordening – gebaseerd op de modelverordening van de VNG – bevat tal van organisatorische, ruimtelijke en financiële uitgangspunten en kaders die tezamen zorgen voor een gestructureerd en eenduidig vertrekpunt bij het voorzien in onderwijshuisvesting in Arnhem.

Al in het IHP 2017-2026 voor het primair onderwijs - vastgesteld in 2016 - zijn samen met de betrokken PO-schoolbesturen een aantal basisafspraken gemaakt, bovenop de verordening. Gekozen is om die afspraken van destijds waar nodig te actualiseren en wederom als basisafspraak op te nemen in voorliggend IHP. In 2024 wordt de Arnhemse Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting geactualiseerd. Daarbij nemen we onderstaande basisafspraken mee, maar niet zonder daar expliciet nog met elkaar over te spreken.

5.1. Basisafspraken over kwalitatief goede huisvesting

Als uitgangspunt geldt:

a. Alle gebouwen zijn geschikt voor de activiteiten die er in plaats vinden en voldoen aan alle geldende eisen van (brand-)veiligheid.
b. Partijen streven naar een vergelijkbaar kwaliteitsniveau voor alle gebouwen:
   - bouwkundige kwaliteit: minimaal conform bouwbesluit;
   - onderwijskundige functionaliteit: voldoende flexibiliteit in het gebouw om passend gemaakt te worden op het onderwijskundig concept van de betreffende school, en om mee te kunnen gaan in de ontwikkelingen hierin;
   - binnenmilieu: minimaal conform bouwbesluit, strevend naar frisse scholen klasse B.
c. De scholen gaan over de indeling van het gebouw. De gemeente kan echter wel randvoorwaarden stellen als het gaat om medegebruik en toekomstige bruikbaarheid. Deze randvoorwaarden worden voorafgaand aan een ver- of nieuwbouw in gezamenlijkheid samengesteld en vervolgens vastgesteld. De strekking van deze randvoorwaarde is het behoud van voldoende flexibiliteit in het gebouw om toekomstige gebruikswijzigingen (zoals een veranderende onderwijsvisie) op te kunnen vangen zonder drastisch verbouwgevolgen. Nieuwe gymzalen worden zo gepositioneerd dat zelfstandig gebruik door derden mogelijk is.
d. Huisvesting in noodlokalen wordt vermeden. Capaciteitstekorten worden alleen bij tijdelijkheid en geen mogelijkheid tot medegebruik opgevangen door plaatsing van semipermanente gebouwen.
e. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud van hun gebouwen. Zij voeren dit planmatig en controleerbaar uit. Indien vervangende nieuwbouw of renovatie gepland staat voor een gebouw, maken schoolbesturen en gemeente afspraken over het niveau van het onderhoud in aanloop naar deze werkzaamheden.
f. Ten behoeve van dit IHP is een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd van alle schoolgebouwen. Het resultaat hiervan is gebruikt als input voor de prioritering in het IHP. Het resultaat van de scan kan en mag niet gebruikt worden als (enige) onderlegger om besluiten te nemen over onderhoud of de afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw. In lijn met het nieuwe wetsvoorstel, laat het bevoegd gezag ten minste eenmaal in de vier jaar, een bouwkundige inspectie uitvoeren, ten behoeve van het meerjaren onderhoudsplan.

5.2. Basisafspraken over het bieden van voldoende huisvesting

De zorg voor voldoende onderwijshuisvesting ligt op basis van de WPO, WVO en WEC bij de gemeente. Uitgaande van de wens om het aanbod voor kinderen en leerlingen dicht bij de jeugd te realiseren zorgt de gemeente er voor dat er voor elk kind in de basisschoolleeftijd een plek is op een school in de wijk. Dit gaat echter voorbij aan de verschillende behoeften van jeugd en ouders. Het voorzien in voldoende huisvesting is daarmee ingewikkelder dan in eerste instantie lijkt. Het vaststellen van uitgangspunten is daarom noodzakelijk.

Als uitgangspunt geldt:

a. De benodigde capaciteit voor Primair Onderwijs wordt per wijk in beeld gebracht (indeling Van Wijken Weten), voor het Voortgezet en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs stad breed. Naast de behoefte aan onderwijshuisvesting, wordt nadrukkelijk ook de behoefte aan kind- en jeugdvoorzieningen in beeld gebracht.
b. De capaciteit wordt vervolgens naar behoefte aan de in de wijk aanwezige voorzieningen toegekend. Daarbij wordt gekeken naar voedingsgebied, kind- en leerlingstromen, prognoses en samenwerkingsverbanden.
c. De capaciteit van een gebouw wordt bepaald in bruto vierkante meter oppervlak (BVO). Per gebouw worden onderwijscapaciteit en overige capaciteit apart geregistreerd. Gebouwdelen waar geen onderwijs plaatsvindt (kinderopvang et cetera) en/of die onderverhuurd zijn, vallen hier niet onder en worden nadrukkelijk buiten de meting gehouden.
d. De ruimtebehoefte van scholen (in m^2 BVO) wordt berekend aan de hand van de berekeningssystematiek van de Onderwijs huisvestingsverordening. De ruimtebehoefte wordt berekend voor elke school met een eigen BRIN-nummer en voor elke nevenvestiging met een eigen vestigingsnummer. Belangrijk om te melden is dat in cijfers over de huidige gebouwcapaciteit, soms niet alle specifieke kenmerken van de locatie zijn meegenomen. Vertrekpunt is dat bij de behoeftebepaling de normatieve behoefte wordt geconfronteerd met de huidige gebouwcapaciteit. Sommige schoolgebouwen hebben echter een minder gunstige bruto/netto verhouding. Indien voor deze scholen op termijn gekozen wordt voor renovatie, is dat niet geheel op te lossen en zal overcapaciteit misschien nodig zijn. Ook het opvangen van ISK- en AZC-leerlingen, ruimte bieden aan school-in-school constructies en het opvangen van groei (op schoolniveau) kunnen leiden tot een grotere ruimtebehoefte dan is berekend op basis van de prognose van leerlingaantallen. Deze overwegingen bepalen in de uitwerking van het I*HP* de uiteindelijke capaciteit van de schoolgebouwen. Dit wordt per project en in samenspraak tussen gemeente en het betreffende schoolbestuur verder uitgewerkt.
e. Voor speciaal onderwijs geldt het volgende voor ruimtetoekenning. Anders dan bij regulier onderwijs is in het speciaal onderwijs vaak sprake van het functioneren van een nevenvestiging als zelfstandige vestiging. Een mogelijkheid om voorzieningen te delen is er vaak niet en dit zou ook ten koste gaan van onderwijsoppervlak. Een speciaal onderwijsbestuur (met een groot regionaal voedingsgebied en beperkte keuzevrijheid voor ouders) kan niet eenvoudig een nieuwe hoofdvestiging stichten. Aan nevenvestigingen in het speciaal onderwijs wordt een vaste voet toegekend als ware het een hoofdvestiging. Dit impliceert daarom het toekennen van een extra voet van 370 m^2 bvo.
f. Scholen worden gehuisvest in gebouwen die passen bij de omvang van hun ruimtebehoefte. Uitbreiding van de bestaande capaciteit zal alleen plaatsvinden als er sprake is van een aantoonbaar en structureel capaciteitstekort. Ook dient vooraf getoetst worden of er binnen de wijk of aangrenzende wijken geen medegebruik mogelijk is. In geval medegebruik elders aan de orde is, dient vooraf ook getoetst te worden of die specifieke locatie functioneel en kwantitatief voldoende geschikt is om medegebruik toe te laten.
g. Wisselingen in behoefte worden binnen de beschikbare capaciteit door de scholen zelf opgevangen. Daar waar mogelijk wordt per wijk het flexibele deel van de capaciteit expliciet benoemd.

h. Niet-wijkgebonden scholen worden gehuisvest in passende gebouwen, waarbij rekening wordt gehouden met de herkomst van leerlingen, de locatiewens van het schoolbestuur en de bereikbaarheid van de school. Bestaande situaties worden gerespecteerd: verschuivingen vinden alleen in goed overleg plaats.
i. Leegstand in onderwijshuisvesting wordt door alle partijen actief tegengegaan.

5.3. Basisafspraken over de afweging voor nieuwbouw of renovatie

In bestaande situaties zorgt het schoolbestuur ervoor dat een schoolgebouw goed wordt onderhouden en dat het wordt aangepast als veranderingen in onderwijskundige visie hierom vragen. Er komt een moment, in de regel rond het 40e jaar na de nieuwbouw of renovatie van een gebouw, waarop onderhoud en aanpassingen niet meer voldoende zijn om het gebouw als onderwijshuisvesting te blijven gebruiken en er renovatie of vervangende nieuwbouw plaats moet vinden. Dit moment is per situatie verschillend en vraagt maatwerk. Het IHP is hierin een middel om tussen gemeente en schoolbesturen perspectief en helderheid te bieden. Ook stichting van een nieuwe school of leerling groei kunnen aanleiding zijn voor een dergelijke afwegingen.

a. We onderscheiden zes basisvarianten bij dergelijke afwegingen:
    1) **Eerste nieuwbouw:** Eerste nieuwbouw vindt plaats wanneer een school wordt gesticht, er wordt een populatie leerlingen gehuisvest die er daarvoor niet was. Zij stelt een bedrag ter beschikking waarmee kan worden voldaan aan de wettelijke vereisten van nieuwbouw (bouwbesluit, niveau nieuwbouw) en aanvullende beleidstoevoegingen zoals gesteld in voorliggend IHP. Tevens stelt zij (bouwrijpe) grond ter beschikking.
    2) **Vervangende nieuwbouw:** Vervangende nieuwbouw kan plaats vinden op de huidige positie van het schoolgebouw of op een andere locatie dan het oude schoolgebouw. De sloop van bestaande gebouwen is bij vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie in zijn geheel voor rekening en risico van de gemeente, ook als de uitvoering ervan bij het schoolbestuur is belegd.
    3) **Vernieuwbouw:** Bij deze basisvariant blijft een deel van het oude gebouw staan (vaak casco of alleen de voorgevel) en de rest geheel vervangen c.q. nieuw gebouwd. Soms heeft het deel dat blijft staan bijvoorbeeld een beschermd stadsgezicht. De gemeente verstrekt financiële middelen om een schoolgebouw te realiseren dat minimaal nog eens 40 jaar mee kan.
    4) **Uitbreiding:** Uitbreiding vindt plaats wanneer een school structureel en conform de geldende normen ruimtetekort komt en verwijzing naar beschikbare ruimtecapaciteit niet aan de orde is. Zij stelt een bedrag ter beschikking waarmee kan worden voldaan aan de wettelijke vereisten van uitbreiding (bouwbesluit, niveau nieuwbouw) en aanvullende beleidstoevoegingen zoals gesteld in voorliggend IHP. Bij leerlinggroei (en fysieke uitbreiding of verwijzing naar elders) van een school kan conform de VNG-verordening systematiek aanspraak ontstaan op vergoeding van 1e inrichting onderwijsleerpakket en meubilair.
    5) **Renovatie:** Een bestaand schoolgebouw wordt zodanig gerenoveerd dat het totale gebouw weer minimaal 40 jaar mee kan. De gemeente stelt een bedrag ter beschikking waarmee kan worden voldaan aan de wettelijke vereisten van renovatie. Vaak vind er dan stripsloop plaats tot maximaal op het casco. Casco en fundering blijven dan behouden en de rest zal opnieuw opgebouwd worden.
    6) **Tijdelijke bouw:** Dit is een uitbreiding van een bestaand schoolgebouw met ruimtecapaciteit met een tijdelijke aard. Ook kan tijdelijke bouw voorkomen als onderkomen voor een gehele school, bijvoorbeeld ter overbrugging van de periode van vervangende nieuwbouw op dezelfde positie. De gemeente verstrekt financiële middelen voor de tijdelijke bouw van een schoolgebouw.

b. Los van de uiteindelijke keuze voor één van de basisvarianten treedt het schoolbestuur, conform de WPO, WVO en WEC op als bouwheer. Zij is er daarmee verantwoordelijk voor dat de vastgestelde kwaliteitseisen binnen het vastgestelde budget worden behaald.
c. Een integrale afweging over nieuwbouw of renovatie (of een aanpalende variant daarop) gaat pas spelen als:
   - De urgentie hiervoor is aangetoond, waarbij breder wordt beschouwd dan enkel technische urgentie. Renovatie, vervangende nieuwbouw of een variant daarop wordt bespreekbaar wanneer het schoolgebouw niet meer voldoet aan de brede kwalitatieve eisen zoals deze in dit IHP zijn benoemd;
   - De urgentie tot renovatie of vervangende nieuwbouw (of een variant daarop) niet ontstaat door zaken die feitelijk achterstallig onderhoud betreffen;
   - De renovatie of vervangende nieuwbouw (of variant daarop) in brede zin leidt tot een levensduur verlenging van minimaal 40 jaar. Dat wil zeggen: de renovatie of vervangende nieuwbouw zorgt niet alleen voor een technische levensduurverlening, maar leidt ook tot een gebouw dat aansluit op het langjarig toekomstperspectief van de school.

   De urgentie wordt dus aangetoond middels genoemde voorwaarden. Indien niet in het IHP opgenomen, moeten worden teruggevallen op de Verordening als vangnet.
d. In geval van een voornemen tot renovatie of vervangende nieuwbouw (of variant daarop) dient altijd een onderzoek te worden gedaan, waarin scenario's inzichtelijk worden gemaakt. Voor het scenario vervangende nieuwbouw dient aangesloten te worden bij de normvergoeding plus beleidsrijke toevoegingen zoals opgenomen in dit IHP. Het scenario renovatie dient inzicht te geven in:
   - De mate waarin het mogelijk is om met een renovatie van de bestaande huisvesting de kwaliteit conform vigerend bouwbesluit (niveau nieuwbouw), aangevuld met de eisen uit het PVE Frisse Scholen 2021 - klasse B en de eisen volgend uit de Renovatiestandaard (label A+++) te behalen;
   - De mate waarin het mogelijk is om met de bestaande huisvesting de door het schoolbestuur gewenste functionele kwaliteit te bereiken;
   - De investeringskosten die hierbij ontstaan;
   - De verwachte exploitatielasten gedurende het gebruik van het gebouw.

   Wanneer de scenario's in beeld zijn gebracht, dient door gemeente en schoolbestuur samen te worden beoordeeld welk scenario leidt tot de kwalitatief meest efficiënte investering.
e. Schoolbestuur en gemeente maken afspraken over het minimaal te hanteren niveau van onderhoud aan bestaande gebouwen bij geplande renovatie of vervangende nieuwbouw. Uitgangspunt is dat het schoolbestuur na ingebruikname van een nieuw of gerenoveerd schoolgebouw, dit vastgoedobject op een behoorlijk onderhoudsniveau houdt. Niet alleen in haar eigen belang als exploitant, maar ook in het belang van de gemeente als economisch eigenaar. Op het moment van terug levering vanuit een schoolbestuur naar de gemeente dient het betreffende pand minimaal te voldoen aan NEN2767, conditiescore 3. Dit geldt voor alle onderdelen en niet alleen op basis van een gemiddelde. Bij ingebruikname wordt deze minimale onderhoudsstaat tussen gemeente en schoolbestuur vastgelegd.

5.4. Basisafspraken over gebruik, beheer en onderhoud

Onderwijshuisvesting is gebaat bij heldere afspraken over het beheer en onderhoud van gebouwen en de financiering ervan. Zowel schoolbesturen als gemeente werken met beperkte budgetten en dienen deze zo efficiënt mogelijk aan te wenden. Dit betekent dat heldere afspraken gemaakt moeten worden over wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe deze verantwoordelijkheden worden gefinancierd.

Als uitgangspunt geldt:

a. Alle gebouwen, waarin scholen zijn gehuisvest, worden in principe in juridisch eigendom overgedragen aan de schoolbesturen.
b. Bij de vorming van een Integraal Kindcentrum (IKC) is de eigendomsconstructie afhankelijk van de beheer- en exploitatieafspraken die vooraf met betrokken partners bindend worden gemaakt.
c. Indien de onderwijscapaciteit niet in juridisch eigendom kan worden overgedragen, wordt deze via een gebruiksovereenkomst in gebruik gegeven aan de betreffende schoolbesturen. Hierbij wordt aangesloten bij de situatie als ware het schoolbestuur juridisch eigenaar en gelden ook de gebruikelijke onderhouds- en beheerplichten voor het schoolbestuur.
d. Bij ingebruikgeving van onderwijscapaciteit aan schoolbesturen - dus waarbij het juridisch eigendom bij de gemeente blijft - worden de werkelijke kosten in rekening gebracht. Het betreffende schoolbestuur vergoedt dus de onderhouds- en exploitatiekosten op basis van werkelijke kosten aan de gemeente. De voorwaarden van het ruimtegebruik worden vastgelegd in een (privaatrechtelijke) gebruiksovereenkomst.
e. De juridisch eigenaar brengt bij de gebruikers van niet-onderwijscapaciteit een marktconforme of kostprijsdekkende huur in rekening (en, voor zover van toepassing, een exploitatievergoeding). Hierbij is wetgeving (en specifiek gevolgen van Didam-arrest) leidend.
f. Onderwijscapaciteit die blijvend niet voor onderwijs nodig is wordt uit de onderwijscapaciteit gehaald en her bestemd of afgestoten.
g. De opbrengst uit dubbelgebruik van onderwijscapaciteit (dus het gebruik van onderwijsruimten buiten schooltijd) komt geheel ten goede aan het schoolbestuur.

5.5. Basisafspraken over IKC beleid

De gemeente stimuleert de samenwerking tussen basisscholen (regulier en speciaal onderwijs) en kindvoorzieningen. Zij doet dit door in gebouwen met onderwijscapaciteit huisvesting te reserveren of realiseren voor kindvoorzieningen. Dit mag echter niet ten koste gaan van onderwijshuisvesting. Dit betekent dat er sluitende afspraken dienen te worden gemaakt tussen gemeente, schoolbesturen en samenwerkingspartners over de realisatie, de instandhouding en het gebruik van niet-onderwijscapaciteit.

Als uitgangspunt geldt:

a. Onderwijscapaciteit is bedoeld voor onderwijs. In elk gebouw waarin onderwijscapaciteit aanwezig is, zal deze expliciet benoemd worden. Onderwijscapaciteit wordt alleen ingezet voor andere doeleinden als de capaciteit (tijdelijk) niet nodig is voor het onderwijs; niet-onderwijscapaciteit wordt alleen ingezet voor onderwijs als de capaciteit (tijdelijk) niet nodig is voor overige activiteiten. De verdeling tussen onderwijs- en niet-onderwijscapaciteit wordt periodiek (indicatief om de vier jaar) door de gemeente bekeken en vastgelegd.
b. De vorming van een IKC impliceert niet dat alle deelnemende partijen per sé in hetzelfde gebouw gehuisvest dienen te worden. Samenwerking in een IKC kan ook plaats vinden als de partijen van verschillende gebouwen gebruik maken.
c. Randvoorwaarde voor het realiseren van een IKC is een zorgvuldig doorlopen traject van samenwerken tussen betrokken scholen, schoolbesturen én aanpalende actoren zoals kinderopvang dat leidt tot overeenstemming over beheer, exploitatie en pedagogisch klimaat. Vooraf aan de start van de betreffende projectontwikkeling wordt een visie op samenwerking opgesteld én gezamenlijk vastgesteld. Ook mogelijkheden van bijvoorbeeld cofinanciering vanuit maatschappelijke partners zoals kinderopvanginstellingen dient vooraf afgetast en zo nodig vastgelegd te worden. Afspraken hierover dienen vóór de daadwerkelijke realisatie van het gebouw formeel met elkaar overeen gekomen zijn. Hiermee voorkomen we dat na oplevering partijen alsnog beperkt of helemaal niet samen gaan werken en wonen.
d. De eigendomsconstructie van een IKC is volgend op de inhoudelijke samenwerkingsafspraken die onderling zijn gemaakt en vastgelegd. Een en ander binnen de kaders die de wetgeving hiervoor stelt.
e. Dubbelgebruik c.q. multifunctionaliteit van ruimten wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.
f. Schoolbesturen besluiten zelfstandig tot het in gebruik geven van onderwijscapaciteit in dubbelgebruik. Zij hebben hiervoor geen toestemming van de gemeente nodig.
g. Het schoolbestuur kan leegstand in onderwijscapaciteit in gebruik geven aan derden. Zij heeft hiervoor vooraf toestemming nodig van de gemeente en dient hierbij altijd het voorbehoud te maken, dat het gebruik of de huur op korte termijn (3 maanden) kan worden beëindigd, indien de capaciteit benodigd is voor het onderwijs.
h. Daar waar mogelijk zal binnen de bestaande schoolgebouwen en bij ver- en nieuwbouw rekening gehouden worden met de (toekomstige) vorming van een IKC, onder voorwaarde dat:
    - het onderwijsgebruik dit toelaat;
    - er een aanvaardbaar exploitatierisico is voor zowel gemeente als schoolbestuur;
    - het voorsorteren op een toekomstige IKC-vorming niet tot leegstand leidt;
    - in geval van ver- of nieuwbouw, de betrokken partijen een duidelijke, vastgelegde inhoudelijke visie op (de vorming van) het IKC hebben.
i. Indien wijzigingen in inhoudelijk (onderwijs)beleid invloed hebben op het IHP, wordt dit nadrukkelijk bij die beleidswijziging betrokken.

5.6. Basisafspraken over de nabijheid van de school

Onderwijs in Arnhem vindt bij voorkeur dicht bij het woonadres van de leerling plaats. Dit voorkomt onnodige verkeersbewegingen en versterkt de binding van de leerling en de ouders met de wijk en andersom, de binding van de wijkbewoners met de school. Dit laat onverlet dat er redenen zijn om (met name in het reguliere basisonderwijs) niet voor de wijkschool te kiezen, bijvoorbeeld omdat kinderen op speciaal onderwijs zijn aangewezen, of omdat ouders/verzorgers (of leerlingen) om levensbeschouwelijke of pedagogische gronden voor bijzonder onderwijs kiezen. Gemeente en schoolbesturen respecteren deze vrijheid van schoolkeuze.

Als uitgangspunt geldt:

a. Er is voldoende keus voor ouders/verzorgers en leerlingen. Dit betekent niet dat elke denominatie of elk onderwijsconcept in elke wijk vertegenwoordigd moet zijn, maar wel dat er voor ouders/verzorgers en leerlingen iets te kiezen valt.
b. Bij herschikking of nieuwbouw wordt gekeken naar goede spreiding over de buurt en heeft een centrale en (veilig) bereikbare locatie een pré ten opzichte van andere locaties.
c. Scholen, die leerlingen uit diverse wijken trekken, worden zo veel mogelijk gehuisvest in de wijk waaruit relatief gezien de meeste van hun leerlingen afkomstig zijn.

5.7. Basisafspraken over schoolpleinen

Conform de wetgeving behoren de schoolpleinen tot de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. Omdat de scholen meestal midden in de wijk staan, is dubbelgebruik - dus gebruik van de schoolpleinen buiten schooltijd - hier ook voor de hand en sterk wenselijk. Omdat daar (juridisch) haken en ogen aan zitten, dient dergelijk dubbelgebruik goed vastgelegd te worden.

Als uitgangspunt geldt:

a. Schoolpleinen voldoen aan de eisen van wetgeving (omvang en veiligheid speeltoestellen) en alle overige eisen in dit IHP gesteld (waaronder AST-afspraken die ook over de buitenruimte gaan).
b. Bij ver- en nieuwbouw wordt voldoende buitenruimte (onder andere speelruimte én fietsenberging) gerealiseerd en wordt ingezet op voldoende vergroening en biodiversiteit.
c. Bij voorkeur wordt een schoolplein standaard ingericht als een openbaar speelterrein. Dit gebeurt in overleg met het schoolbestuur. In dat geval kan de gemeente de verantwoordelijkheid voor het schoolplein overnemen. Een en ander wordt vastgelegd in een overeenkomst.

6. Beleidsrijke toevoegingen

Goede onderwijshuisvesting draagt bij aan een optimale omgeving waarin onze kinderen en jongeren zich ontwikkelen. Een schoolgebouw is zo veel meer dan de plek waarin kinderen hun lesstof krijgen aangereikt. Om deze wezenlijke voedingsbodem te garanderen staan we als stad voor grote maatschappelijke opgaven die vragen om samenwerking dwars door sectoren, organisaties en instituties heen. Zaken als armoedebestrijding, diversiteit en inclusie en voldoende onderwijsprofessionals zijn randvoorwaardelijke aspecten om onze jeugd überhaupt een krachtige start te bieden. De opgaven kunnen we alleen realiseren als politiek én maatschappelijke partners de handschoen oppakken. Met commitment, bekostiging en beleid voor de lange termijn: samen richting bepalen voor het onderwijs, voor de ontwikkeling van kinderen. Echte investeringen doe je voor volgende generaties en niet alleen om acute knelpunten op te lossen.

Hoewel onderdak een middel is en geen hoger doel, grijpen we alle kansen beet om via investeringen in het schoolgebouw direct of indirect bij te dragen aan onze ambitie voor optimale kansen voor de jeugd. Dit is hét argument om tot een IHP te komen waarin we met solide gebouwen en met extra stimuli op specifieke thema's onze maatschappelijke doelstelling vertalen naar tastbare en direct ondersteunende onderwijsomgevingen.

Dit hoofdstuk vertaalt de beleidsrijke toevoegingen - zoals geïntroduceerd in Deel A - naar specifieke maatregelen.

6.1. Onze schoolgebouwen kennen een gezond binnenmilieu

Nieuwe en gerenoveerde schoolgebouwen kennen een gezond binnenmilieu. Zowel op het vlak van licht, lucht, geluid en temperatuur mogen onze kinderen rekenen op een leeromgeving die ondersteunt aan het leer- en ontwikkelproces. Gemeente Arnhem maakt een extra stap om bij nieuwbouw en renovatie zichzelf een hoger doel te stellen dan de wet voorschrijft. Gebruik wordt gemaakt van het Kwaliteitskader van Ruimte OK (versie 2023, of vigerend als hier actualisatie op volgt).

> *Het Kwaliteitskader is een landelijk breed gedragen definitie van 'basiskwaliteit', dit op verzoek van PO-raad, VO-raad en VNG. Het kader biedt schoolbesturen en gemeenten een integraal inzicht en houvast om deze onderwerpen in samenhang te bezien en daarover afspraken te maken. Het kader gaat zowel over basisonderwijs, speciaal bassionderwijs, speciaal onderwijs, voortgezet speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs.*
>
> *De kwaliteitscriteria in het Kwaliteitskader zijn richtinggevend en geen norm. Ze komen voort uit praktijkervaringen en vragen aandacht voor zaken die niet door huidige wetgeving (bouwbesluit) worden ondervangen, maar die wel mede de kwaliteit van de huisvesting gedurende de gehele levensduur bepalen. Het kader kijkt daarmee verder dan de minimum Bouwbesluiteisen, maar ook breder dan de technische eisen ten aanzien van het binnenmilieu en duurzaamheid. Het geeft kaders voor A. 'Architectonische kwaliteitscriteria', B. 'Functionele kwaliteitscriteria' en C. 'Technische kwaliteitscriteria'. De in het kwaliteitskader opgenomen kwaliteitscriteria ten aanzien van het binnenmilieu hebben een directe relatie met eisen zoals geformuleerd in het PvE Frisse Scholen (versie 2021). De financiële paragraaf, uitgewerkt door het onafhankelijke kennisinstituut voor bouw(kosten) data BDB, geeft op basis van objectieve maatstaven inzicht in de kosten van de kwaliteitscriteria, vergeleken met de minimumnormen (prijsniveau februari 2023). Er is overigens voor gekozen om niet op maatregelniveau kostenindicaties weer te geven. Dit omdat project specifieke omstandigheden zeer*

bepalend zijn en men inhoudelijke discussies op gedetailleerd niveau wil voorkomen. Daarnaast beïnvloeden sommige maatregelen elkaar, soms in negatieve zin. De door BDB in het Kwaliteitskader afgegeven financiële kostenkengetallen zijn afgestemd op nieuwbouw en niet geschikt voor toepassing bij renovatieprojecten.

Maatregel:

a. Bij elk nieuwbouw- en renovatieproject geldt als kaderstellend minimum de in het Kwaliteitskader Huisvesting, onderdeel 'binnenmilieu' opgenomen eisen.
   ➔ 7 % aanvullend stichtingskostenbudget bij nieuwbouw/renovatie ten behoeve van dekking van hogere kosten.

Bij elk nieuwbouw- en renovatieproject geldt als vertrekpunt de in het Kwaliteitskader Huisvesting, onderdeel 'functionele criteria' opgenomen eisen. De in dit deel van het kwaliteitskader opgenomen criteria is nadrukkelijk een onderwerp van gesprek tussen gemeente en betreffend schoolbestuur. De gemeente wenst op dit thema niet vooraf kaderstellend of begrenzend te acteren en laat ook ruimte voor inbreng en project specifieke inkleuring, maar onderschrijft wel de algemene richting die het Kwaliteitskader in deze kiest. Vandaar vertrekpunt van planontwikkeling. Voor dit vertrekpunt is geen aanvullend stichtingskostenbudget voor fysieke maatregelen in nieuwbouw- of renovatieprojecten vereist, uitgaande dat dit binnen de ontwerpopgave en kostenneutraal opgepakt wordt.

6.2. Inzetten op flexibiliteit en meervoudig inzetbare onderwijsgebouwen

Schoolgebouwen moeten flexibel en meervoudig inzetbaar zijn om een grotere maatschappelijke rol te vervullen in de wijk dan alleen onderdak voor onderwijs en naar de toekomst toe relevant en geschikt te blijven voor veranderende behoeften.

Maatregel:

b. In elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het (vergroten van) flexibiliteit van het gebouw. Zonder daarin vooraf sturend te zijn wordt gedacht aan het creëren van aanvullende bergingen, compartimentering van het gebouw en anticiperende maatregelen op eventuele toekomstige uitbreidbaarheid.
   ➔ 2 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van hogere bouwkosten en/of een groter oppervlakte ter versterking van het medegebruik (zoals extra bergingen)

Financiële dekking van eventuele fysieke aanpassingen dan wel uitbreidingen van onderwijsgebouwen voor buurt- of wijkfuncties volgt uit andere beleidsvelden. Vanuit onderwijshuisvestingsmiddelen is hier geen dekking voor.

6.3. Verbetering van fysieke toegankelijkheid schoolgebouwen

Als stad staan we pal voor inclusief onderwijs en fysieke toegankelijkheid van schoolgebouwen. Het doel van inclusief onderwijs is om jongeren met en zonder ondersteuningsbehoeften vaker samen te laten leren op scholen dicht bij huis. Dat vraagt ook iets van de functionaliteit en toegankelijkheid van gebouwen. Om dit te bereiken, is het belangrijk dat bestaande schoolgebouwen worden aangepast en nieuwbouwplannen worden aangescherpt. Schoolgebouwen moeten toegankelijk zijn en bij nieuwbouw en renovatie voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST).

Deze standaard is gebaseerd op de Integrale Toegankelijkheid Standaard (ITS), maar bevat tevens extra procesafspraken die de inbreng van ervaringsdeskundigheid en toegankelijkheid in elke bouwfase waarborgen. Op dit moment wordt landelijk de NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen ontwikkeld. Deze nieuwe norm bouwt voort op de Europese norm NEN-EN 17210:2021, evenals op de ITS. Het plan is om de nieuwe norm over te nemen zodra deze wordt gepubliceerd. Daarbij dienen de procesafspraken wel behouden te blijven.

Maatregel:

c. Voor nieuwbouw of renovatie van scholen geldt inclusief onderwijs en de AST-eis als randvoorwaarde. Voor inclusief onderwijs zou dit in de praktijk kunnen betekenen dat er extra m^2 onderwijsruimte vereist is om specifieke voorzieningen te herbergen, zoals een verzorgingsruimte en (kantoor)ruimte voor ambulante begeleiding, snoezelruimte, optimaal toegankelijke toiletten of rustruimte. Voor de AST-eis is het aannemelijk dat deze eis leidt tot hogere bouwkosten vanwege bijvoorbeeld een grotere lift of bredere deuren.
   - ➔ 1 % aanvullend stichtingskostenbudget t.b.v. kostenverhoging bij nieuwbouw als gevolg van de AST-eis.
   - ➔ 3 % aanvullend stichtingskostenbudget t.b.v. kostenverhoging bij renovatie als gevolg van de AST-eis.

De AST-randvoorwaarde (in toekomst: de NEN 9120) geldt voor alle schoolgebouwen in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs van Arnhem. Vanzelfsprekend worden in de komende 16 jaar (scope van dit IHP) niet alle schoolgebouwen gerenoveerd dan wel vervangen. Vandaar dat we – aanvullend op bovenstaande twee maatregelen - ook inventariserend onderzoek doen naar maatregelen om portefeuille-breed de toegankelijkheid te vergroten. Separaat wordt budget gereserveerd voor onderzoek naar de mogelijkheid en consequenties om de hele onderwijshuisvestingsportefeuille te laten voldoen aan AST-randvoorwaarden en inclusief onderwijs.

Deze eenmalige budgetbeschikbaarheid voor inventariserend onderzoek is dus geen beleidsrijke toevoeging in de zin van een budgetverhoging bij renovatie of nieuwbouw, maar een reservering voor onderzoek. In hoofdstuk 12 wordt dit onderzoeksinitiatief opnieuw aangehaald en financieel gedefinieerd.

6.4. Verduurzaming van onderwijshuisvesting

We grijpen kansen om schoolgebouwen te verduurzamen. Zowel op energetisch vlak als ook voor wat betreft biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit zijn er mogelijkheden om als stad grote stappen voorwaarts te zetten.

Maatregel:

d. Maatregel op energetica: Gemeente stelt vanuit haar reguliere bekostiging van renovatie- of nieuwbouwopgaven middelen beschikbaar die passend zijn voor het realiseren van schoolgebouwen op BENG-niveau. Het betreffende schoolbestuur draagt financieel bij in de stichtingskosten door de stap van BENG naar ENG te bekostigen. Van deze energetica-maatregel mag verwacht worden dat die leidt tot structurele verlaging van de exploitatielast van het schoolbestuur voor betreffend schoolgebouw.

   ENG staat voor een gebouw dat net zoveel hernieuwbare energie opwekt als verbruikt voor het gebouwgebonden energieverbruik. Het thema energie is ook één van de vijf thema's die terugkomt in het programma van eisen Frisse Scholen en hangt hiermee ook sterk samen. Zo is Frisse Scholen Klasse C gelijk aan de eisen voor BENG in het bouwbesluit.
   - ➔ Bij nieuwbouwopgaven 2 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van de stap van BENG naar ENG, bij te dragen door het schoolbestuur.

➔ Bij renovatieopgaven 2 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van de stap van BENG naar ENG, bij te dragen door het schoolbestuur, plus 7% aanvullend stichtingskostenbudget vanuit de gemeente.

Hiermee voldoet het schoolgebouw naar verwachting aan de renovatiestandaard voor onderwijsinstellingen, te weten energielabel A+++. De renovatiestandaard is een vrijwillige richtlijn voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen. Om de klimaatdoelen te halen moeten gebouwen verduurzamen. Na 2030 wordt er een verplichte eindnorm bepaald waaraan de energieprestaties van alle gebouwen moeten voldoen in 2050. De renovatiestandaard is bedoeld om een houvast te geven voordat de eindnorm verplicht wordt. Een gebouw dat aan de renovatiestandaard voldoet is energiezuinig genoeg tot 2050. Deze richtlijn is nog niet verplicht.

e. Maatregel ter versterking van biodiversiteit en klimaatadaptatie: Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwerpproces de vigerende 'Maatregelen catalogus natuur inclusief bouwen Arnhem' gehanteerd te worden. De streefwaardes zijn (op het moment van vaststellen IHP) een score van minimaal 17 voor gebouwgebonden maatregelen bij nieuwbouw en 7 voor renovatie. Ook op terreinniveau kunnen natuurinclusieve maatregelen genomen worden. Dit kan gecombineerd worden met beleidsrijke toevoeging beweegvriendelijke groene schoolpleinen. Daarnaast dient aandacht uit te gaan naar het bereiken van klimaatadaptieve maatregelen aan het gebouw en/of het buitenterrein van schoolgebouwen. Dit ten aanzien van wateroverlast/ infiltratie, hittestress in de omgeving/op het schoolplein en hittestress in het gebouw. Voor zover dit niet is opgepakt onder beleidsrijke toevoeging gezond binnenklimaat. Voorbeeld hiervan is het extra aandacht besteden aan het voorkomen van hittestress in gebouwen. Dit kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld het verminderen van zoninstraling in de zomer en het gebruik van lichte materialen aan de buitenkant van het gebouw. Om een buitenruimte beter bestand te maken tegen hittestress, kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de volgende maatregelen: het vergroten van het aantal grote bomen, het verminderen van verharding en het creëren van waterbronnen in de omgeving.
   ➔ 2 % aanvullend stichtingskostenbudget bij nieuwbouw/ renovatie ten behoeve van dekking van deze ambitie.

f. Maatregel ter stimulering van circulair bouwen: Vanuit circulariteit is het wenselijk om zoveel mogelijk in te zetten op het behouden van bestaande gebouwen en materialen. Renovatie gaat vóór nieuwbouw. Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwikkel- en ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het zoveel mogelijk toepassen van circulaire maatregelen aan het gebouw en/of het buitenterrein van schoolgebouwen. Voor de circulariteitseisen wordt de nationale standaard voor circulair bouwen gevolgd, Het Nieuwe Normaal versie 0.5, ambitieniveau 'hoog'. De reden om voor het hoge niveau te gaan is dat deze in lijn is met Arnhemse ambities om een koploper te willen zijn op circulair gebied en te willen optreden als 'launching costumer' om zo duurzame innovatie aan te jagen. Tevens zorgt dit ambitieniveau ervoor dat we 'Paris-Proof' bouwen, wat betekent dat we ons CO2 budget om binnen de '1,5 graden grens' te blijven als gemeente niet overschrijden.
   ➔ 15 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van de kostenverhoging als gevolg van deze circulariteitseis voor nieuwbouw.
   ➔ 5 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van de kostenverhoging als gevolg van deze circulariteitseis voor renovatie.

   Van belang in deze is het fenomeen 'restwaarde' dat in een volledig circulaire economie in de (verre) toekomst een substantiële invloed kan gaan spelen in de integrale afweging over nieuwbouw dan wel renovatie. Bij nieuwbouw anticiperen op circulariteiteisen (anno 2023 betekent dat ook extra investeren zoals deze maatregel ook is ingezet) betekent bij sloop over een aantal decennia een financiële restwaarde (vanwege onder meer betere losmaakbaarheid) die die initieel hogere investering compenseert.

6.5. Bewegingsonderwijs voorzieningen sluiten aan bij actuele inzichten op gezondheid en sport

In Arnhem constateren we dat een aantal gymzalen technisch 'op' zijn en renovatie niet realistisch. Daarnaast constateren we opmerkelijke verschillen in bezetting van voorzieningen. Tijdens schooltijden bestaat er grote ervaren krapte aan capaciteit, terwijl de bezetting van met name zalen bij voortgezet onderwijsinstellingen in de avonduren laag is. Tevens is de observatie dat sportparken (velden) overdag een zeer lage bezetting kennen.

We anticiperen op het veranderende gebruik van, en behoefte aan, gymzalen. Reden dus om een Integraal Huisvestingsplan Sport op te stellen en daarmee een actueel beeld te verkrijgen van zowel de behoefte aan sportvoorzieningen als de capaciteit. Vervanging of renovatie van sportvoorzieningen is pas aan de orde als op stadniveau blijkt dat deze capaciteit op langere termijn vereist is voor gemeentelijke taken (wettelijke plicht) en/of voor het accommoderen van aanvullend (sport)beleid.

Deze eenmalige budgetbeschikbaarheid is dus geen beleidsrijke toevoeging in de zin van een budgetverhoging bij renovatie of nieuwbouw, maar een reservering voor onderzoek. In hoofdstuk 12 wordt dit onderzoeksinitiatief opnieuw aangehaald en financieel gedefinieerd.

In dit IHP zijn enkele faciliteiten voor bewegingsonderwijs opgenomen voor renovatie/nieuwbouw, waarbij al is vastgesteld dat de kwaliteit ervan aanzienlijk tekortschiet. In dit IHP is specifiek budget gereserveerd voor deze projecten. Nadere toelichting op deze locaties wordt omschreven in hoofdstuk 11.

6.6. Beweegvriendelijke groene schoolpleinen

Alle schoolpleinen maken we beweegvriendelijker en groener. Elk schoolplein vergt een eigen aanpak en specifieke maatregelen bij het beweegvriendelijker en groener maken. Voor bestaande schoolpleinen kan door schoolbesturen per schoolplein aanspraak gemaakt worden op de reeds bestaande gemeentelijke 'subsidieregeling groenblauwe initiatieven'. De gemeentelijk bijdrage wordt toegekend aan de hand van een toetsingskader en spelregels en is op basis van cofinanciering. Het IHP biedt voor het beweegvriendelijk en groener maken van schoolpleinen geen aanvullende ondersteuning.

Voor nieuwe situaties (vervangende nieuwbouw, grootschalige renovaties en/of stichting van nieuwe scholen) wordt het moment aangegrepen om de buitenruimte beweegvriendelijk en 'groen' uit te voeren. Vanzelfsprekend geldt voor schoolpleinen – net als bij de schoolgebouwen – dat een geode fysieke toegankelijkheid een must is. Hiervoor biedt het IHP wel separaat ondersteuning.

Maatregel:

g. Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwikkel- en ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het beweegvriendelijk maken van schoolpleinen en zoveel mogelijk vergroenen van de buitenruimte.
   - ➔ 0,3 % aanvullend stichtingskostenbudget bij nieuwbouw ten behoeve van dekking van deze ambitie
   - ➔ 0,5 % aanvullend stichtingskostenbudget bij renovatie ten behoeve van dekking van deze ambitie

6.7. Ondersteuning van achterstandsscholen via huisvesting

Extra ruimte in een schoolgebouw voor scholen waar leerlingen extra aandacht nodig hebben, is een welkome ondersteuning bij het tegengaan van onderwijsachterstanden. We volgen de onderwijsachterstandenindicator van het Centraal Bureau voor de Statistiek (in opdracht van het ministerie van OCW) voor de bestempelen van een achterstandsschool. Een school die voldoet aan de definitie van achterstandsschool en vervangen wordt (nieuwbouw of vernieuwbouw), ontvangt een toevoeging van vierkante meters aan de zogenaamde vaste voet. Door deze 'basis' te verhogen wordt aan alle betrokken scholen die aan de achterstandsnorm voldoen een extra voorziening geboden die los staat van het aantal leerlingen. Dit geldt ook voor uitbreidingsvraagstukken en renovatie, alleen in gevallen waar de extra ruimtelijke toekenning nog niet heeft plaats gevonden.

De toe te kennen meters kunnen in het ontwerp door de schoolbesturen op een door henzelf – in samenspraak met de gemeente – te bepalen wijze ingezet te worden. Suggesties zijn bijvoorbeeld het realiseren van kleinere lokalen voor kleine groepjes of extra overlegruimten voor ambulant begeleiders.

Deze beleidstoevoeging geldt vanzelfsprekend niet voor alle schoollocaties in het IHP. Of een school een achterstandsschool zal worden in de toekomst is ook niet bekend. Vandaar dat deze maatregel niet als percentage extra budget bovenop stichtingskosten wordt opgenomen, maar als een separaat budget dat gedurende de looptijd van dit IHP hiervoor beschikbaar is. In hoofdstuk 12 wordt deze maatregel opnieuw aangehaald en financieel gedefinieerd.

6.8. Sturen op thuisnabij onderwijs voor het primair onderwijs

Elk Arnhems kind moet in de eigen wijk of buurt naar school kunnen. Thuisnabij onderwijs wordt nagestreefd. Zo wordt voorkomen dat kinderen door de stad moeten reizen om naar school te kunnen. In de wijk of buurt naar school draagt ook bij aan de cohesie in de wijk. Tegelijkertijd onderstrepen we met een goede spreiding van onderwijsaanbod over de stad ook de wijkfunctie van scholen en bedienen we onze buurten en wijken, uitgezonderd scholen met een regiofunctie en/of specifiek aanbod.

Op dit moment bestaan er in Arnhem geen specifieke afspraken over spreiding op gemeentelijk niveau. Dat leidt er in sommige gevallen ook toe dat de leerlingen aantallen in de ene wijk sterk stijgt en in de andere afneemt. Met bijbehorende gevolgen voor onderwijshuisvesting. We gaan daarom als onderwijspartners (gemeente en onderwijsbesturen) gezamenlijk afspraken maken over het toelatingsbeleid van leerlingen. Het voorstel hiertoe heeft geen direct effect op huisvestingsplannen, maar is wel één van de beleidsrijke toevoegingen die we in het IHP doen.

6.9. Door gezamenlijk investeren in schoolgebouwen lagere exploitatiedruk

In Nederland hebben we het zo georganiseerd dat gemeenten via het Gemeentefonds financiering ontvangen voor het voorzien in onderwijshuisvesting. Dit betekent het beschikbaar stellen van voldoende capaciteit en het vervangen of grootschalig renoveren van capaciteit dat technisch niet meer voldoet. Schoolbesturen ontvangen Rijksbekostiging voor de materiele instandhouding van schoolgebouwen. Hier betalen zij de exploitatiekosten van, waaronder energielasten en onderhoud.

Breed maatschappelijk wordt erkend dat een kwaliteitsimpuls bij nieuwbouw of renovatie en/of een energiebesparende maatregel leidt tot lagere exploitatielasten tijdens de ingebruikname. Deze relatie heeft zich landelijk nog niet vertaald in een andere bekostiging c.q. beleid. De afweging omtrent investering verhogende maatregelen bij onderwijshuisvesting wordt dan ook bij elk project beïnvloed door het fenomeen van 'gescheiden geldstromen'. De mate waarin schoolbesturen met cofinanciering bijdragen aan een kwalitatief beter of energiezuiniger pand is daardoor onderhevig aan willekeur en afhankelijk van de gunst van schoolbesturen. Terwijl vanuit het zogenaamde principe 'Total Cost of Ownership' (TCO) de gehele levenscyclus van een gebouw (investering én exploitatie) het perspectief zou moeten zijn bij financiële besluiten. Als gemeente Arnhem willen we deze eenzijdige blik (investering of vanuit exploitatie) en willekeur doorbreken en maatgevende afspraken maken.

Bij elk nieuwbouw- en renovatieproject geldt als vertrekpunt van gesprek het hanteren van de levenscyclus benadering die in het Kwaliteitskader Huisvesting, onderdeel 'exploitatie' en 'onderhoud' opgenomen criteria (versie 2023, of vigerend als hier actualisatie op volgt). De in dit deel van het Kwaliteitskader opgenomen criteria zijn nadrukkelijk een onderwerp van gesprek tussen gemeente en het betreffende schoolbestuur. De gemeente wenst op dit thema niet vooraf kaderstellend of begrenzend te acteren en laat ook ruimte voor inbreng en project specifieke inkleuring, maar onderschrijft wel de algemene richting die het Kwaliteitskader in deze adviseert. Vandaar vertrekpunt van planontwikkeling.

Maatregel:

h. Bij elke nieuwbouw- of renovatieopgave in onderwijshuisvesting draagt het betreffende schoolbestuur financieel bij aan het plan om daarmee de latere exploitatielasten te laten dalen. Gedacht kan worden aan onderhoudsvriendelijkere materialisering en een betere (lees goedkopere) schoonmaakbaarheid.
   - ➔ 2 % aanvullende financiële bijdrage vanuit schoolbestuur bovenop de betreffende stichtingskosten voor nieuwbouw of renovatie. Deze maatregel (en cofinanciering) komt ook bovenop de cofinanciering vanuit het schoolbestuur voor de stap van BENG naar ENG (zie maatregel d). Deze extra financiële impuls mag niet leiden tot kwantitatieve vergroting van het schoolgebouw.

6.10. Behoud erfgoed als onderkomen voor onderwijs

De gemeente Arnhem kent een substantieel aantal gebouwen met een publieke functie (waaronder onderwijs) én een monumentale status. Aan onderwijshuisvesting in rijks- of gemeentelijke monumenten wordt veel waarde gehecht. Gestreefd wordt naar behoud van de onderwijsfunctie in Arnhemse monumenten. Tegelijkertijd zorgt deze monumentenstatus in praktische zin nogal eens voor beperkingen, efficiency en kosten stijgende effecten.

Om antwoord te bieden aan de eventuele belemmeringen van de monumentenstatus van een onderwijsgebouw en om te stimuleren dat onderwijs gebruik blijft maken van de monumenten waarin ze gehuisvest zijn wordt via dit IHP een maatregel getroffen.

Bij elke renovatieopgave in onderwijshuisvesting van gebouwen met een monumentenstatus gaat expliciet aandacht uit naar het functioneel in blijven zetten van deze bestaande objecten. Dat betekent kwalitatieve ingrepen en/of aanvullende maatregelen om de esthetische en cultuurhistorische waarde te behouden, zonder dat dit tot onoverkomelijke belemmeringen leidt voor het reguliere onderwijsproces. Ook dient in de voorbereiding van renovatieplannen aandacht uit te gaan naar het zoeken van balans tussen erfgoed behoud en circulaire en duurzaamheidsdoelen.

Bovenstaande geldt vanzelfsprekend niet voor alle schoollocaties in het IHP. Of een schoolgebouw een monument is of zal worden in de toekomst is niet bekend. Ook renovatie en omvorming tot schoolgebouw van een nog niet bekend monumentaal pand in Arnhem is denkbaar. Vandaar dat deze maatregel niet als een standaard percentage extra budgetopslag worden opgenomen, maar als een separaat budget die gedurende de looptijd van dit IHP hiervoor beschikbaar is. In hoofdstuk 12 wordt deze maatregel opnieuw aangehaald en financieel gedefinieerd.

7. Systematiek prioritering schoolgebouwen

Introductie systematiek
Uitgaande van de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente voor het blijvend beschikbaar stellen van onderwijshuisvesting is voor dit IHP een methodiek ontwikkeld om een selectie te maken tussen locaties waar de komende 16 jaar naar alle verwachting wel of geen aandacht naartoe hoeft te gaan vanuit de gemeente. Vanwege de omvang en complexiteit van de onderwijshuisvestingsportefeuille, is gekozen voor een systematiek op basis van zo veel als mogelijk objectieve criteria.

De benadering die we volgen is gebaseerd op objectieve en cijfermatige methoden, in lijn met het eerdere IHP Primair Onderwijs 2017-2026 en de Nota Op weg naar een IHP VO Arnhem uit 2021. Bij het bepalen van de prioriteiten worden de volgende twee aspecten in overweging genomen:

1. (Wettelijke) zorgplicht voor voldoende capaciteit: De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende onderwijshuisvesting.
2. Kwaliteit van bestaande onderwijsgebouwen. Schoollocaties die kwalitatief minder goed zijn, krijgen hogere prioriteit bij het afwegen van nieuwbouw of renovatie dan locaties waarvan de kwaliteit op orde is.

Hieronder volgt een nadere toelichting op deze twee aspecten en hoe ze onderling worden afgewogen. Vervolgens wordt een derde perspectief geïntroduceerd, te weten:

3. Prioritering op basis van maatschappelijke overwegingen. Om andere redenen dan kwaliteit van het gebouw of onvoldoende gebouwcapaciteit kan een schoollocatie aandacht van de gemeente vergen die kunnen leiden tot nieuwbouw of renovatie.

Prioritering op basis van kwantitatieve overweging
Om inzicht te verkrijgen in de mate waarin de Arnhemse schoolgebouwen qua vloeroppervlakte aansluiten bij de normatieve behoefte, is de beschikbare onderwijscapaciteit vergeleken met de huidige normatieve ruimtebehoefte aan onderwijscapaciteit. De leerlingenprognoses zijn de basis voor de berekening van de ruimtebehoefte. Firma Postmus Advies heeft in opdracht van de gemeente begin 2023 de geactualiseerde leerling prognose voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs aangeleverd. De leerlingenprognoses zijn ter controle voorgelegd aan de schoolbesturen. De vloeroppervlakten zijn berekend volgens NEN 2580:2007 door ASBO B.V..

Vanwege haar (wettelijke) verplichting om te zorgen voor voldoende onderwijshuisvesting is de gemeente verplicht extra capaciteit aan te bieden wanneer er op basis van de prognose op korte termijn een ruimtetekort ontstaat van:

- Meer dan 55 m^2 bij basisonderwijs
- Meer dan 50 m^2 bij speciaal basisonderwijs
- Meer dan 50 m^2 bij (voortgezet) speciaal onderwijs
- Meer dan 10% bij voortgezet onderwijs (met een minimum van 100 m^2)

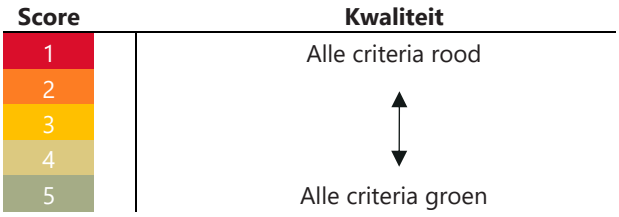
Een daadwerkelijk ruimtetekort op basis van de normatieve behoefte vraagt om gerichte actie. Dat betekent het bijbouwen van tijdelijke dan wel permanente onderwijsruimte of het verwijzen van de school naar beschikbare onderwijscapaciteit in de directe omgeving van deze school.

Prioritering op basis van kwalitatieve overweging
De kwaliteit van de onderwijsgebouwen in de gemeente Arnhem is op basis van verschillende kenmerken in kaart gebracht. De firma ASBO B.V. heeft in opdracht van de gemeente begin 2023 met behulp van een QuickScan de algemene staat van de gebouwen vastgesteld. De gebouwen zijn op deze vijf criteria beoordeeld:

- **Functionaliteit**: waardering voor onder meer onderwijskundige mogelijkheden, routing en compactheid.
- **Bouwtechniek**: waardering voor onder meer de staat van daken, wanden en kozijnen.
- **Installaties**: waardering voor onder meer E- en W installaties (centrale verwarming, verlichting, riolering, sanitair enz.).
- **Binnenklimaat**: waardering voor onder meer ventilatie, temperatuur en CO2-metingen.
- **Verduurzaming**: waardering voor onder meer de isolatie, energieopwekking en mate van “gasloosheid”.

ASBO heeft aan alle gebouwen en op alle vijf criteria scores toegekend op een driekleurenschaal voor elk criterium: functioneert naar wens (groen), verbetering gewenst (oranje) of verbetering noodzakelijk (rood). Deze kleuren zijn vervolgens omgezet naar scores, waarbij rood een waarde van 1 krijgt, oranje een 3 en groen een waarde van 5.

Het gemiddelde van deze vijf criteria is berekend, wat resulteert in een prioriteringslijst van het kwaliteitsniveau op een schaal van 1 tot en met 5.



Een minimum acceptatieniveau voor de kwaliteit van de onderwijshuisvesting is vastgesteld op 3. Dit betekent dat als een gebouw gemiddeld lager scoort dan een 3, er in de beschouwingsperiode van 16 jaar van dit IHP maatregelen genomen moeten worden om het kwaliteitsniveau te verbeteren. Daarbij bepaalt de score de onderlinge prioritering tussen schoollocaties.

In bijlage 1 is het resultaat opgenomen van de QuickScan die begin 2023 is uitgevoerd, waarna de resultaten met de betreffende schoolbesturen zijn gevalideerd.

Prioriteit op basis van maatschappelijke overweging
Naast kwalitatieve of kwantitatieve overwegingen kunnen ook maatschappelijke overwegingen aanleiding zijn om een schoollocatie te prioriteren. Hieraan ten grondslag ligt geen cijfermatige methode. Deze overweging kan ook leiden tot de wens of noodzaak om huisvestingsmaatregelen te treffen. De aanleiding voor deze maatschappelijke overweging kan zeer uiteenlopend zijn. Zo kan een overweging zijn om de school te verbouwen vanwege een wijkgerichte aanpak van sociaal-maatschappelijke knelpunten, bijvoorbeeld voor Arnhem-oost. Ook vervanging vanwege de lokale energietransitie is denkbaar evenals een gebiedsontwikkeling waarbij een bestaande school fysiek op een positie staat die is bestemd voor een andere functie. Genoemde redenen kunnen leiden tot het versnellen van vervanging of het initiëren van een renovatie, terwijl daarvoor geen kwalitatieve reden hoeft te zijn of sprake is van onvoldoende capaciteit. Deze prioriteitsstelling is niet objectief te bepalen en zeer afhankelijk van de situatie ter plaatse.

Merkbaar is dat de maatschappelijke redenatie ook vaak voort komt uit het vormen van inclusief onderwijs. Dit is zichtbaar in het hele funderend onderwijs. Zo is er de afgelopen periode gekeken hoe samenwerking binnen basisschool de Zyp en De Klaproos in samenwerking met speciaal onderwijs tot een inclusieve leeromgeving kan leiden. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er ook een fysieke samenvoeging komt van de scholen ongeacht of dit in overeenstemming is met de ASBO scores. Ditzelfde geldt ook voor het voortgezet onderwijs. Doel is een inclusieve campus in Arnhem Zuid te creëren waar een breed onderwijsaanbod van VMBO tot VWO en ruimte voor voortgezet speciaal onderwijs samenkomt. Een maatschappelijke redenatie kan ook komen vanuit de rol die de school heeft voor de wijk. Samenvoeging kan dan synergie opleveren, waardoor de leerlingen en hun omgeving nog beter ondersteund kunnen worden.

Genoemde en vele andere redenen leiden tot een – in nauwe samenwerking met de schoolbesturen - lijst van schoollocaties die in de beschouwingsperiode van dit IHP (16 jaar) aandacht vanuit de gemeente vergen op huisvestingsvlak. Verwezen wordt naar hoofdstuk 13 voor de definitieve prioriteitenlijst waarvoor breed draagvlak bestaat bij gemeente én schoolbesturen.

Een maatschappelijke redenatie om specifiek aandacht te hebben voor een school betekent overigens niet per definitie dat die school stijgt op de prioriteitsrangorde die gevormd is vanuit kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling. Het betekent wel dat de prioritering meer volgend is op externe factoren (zoals gebiedsontwikkelingen en/of wijkgerichte aanpak van Arnhem Oost) dan op basis van integrale prioritering op basis van kwaliteit en kwantiteit.

Anticiperen op wijkontwikkeling Rijnpark

Los van genoemde maatschappelijke redenen om de prioritering te willen wijzigen is in de prioriteitenlijst van dit IHP ook aanvullende onderwijscapaciteit meegenomen ten behoeve van planontwikkeling van Rijnpark. De voorgenomen plannen voor Rijnpark zijn van een dergelijke omvang (aantallen woningen) dat het aannemelijk is dat de behoefte aan funderend onderwijs op de lange duur substantieel groeit. Hoewel zeer veel zaken in deze gebiedsontwikkeling nog ongewis zijn en de behoefte aan onderwijs op termijn lastig te voorspellen is op dit moment, anticiperen we desalniettemin via dit IHP graag op onderwijs huisvestingsbehoeften die te voorzien zijn binnen de scope van 16 jaar. Bovenop de leerling ontwikkelingen opgenomen in de leerlingprognoses van de individuele scholen stellen we dat in de scope van 16 jaar na nu vereist zijn:

- Drie reguliere PO schoollocaties met ieder een omvang van 2.000 m^2 BVO.
- Één voortgezet onderwijslocatie met een omvang van 4.000 m^2 BVO.
- Drie reguliere gymzaaldelen met ieder een omvang 456 m^2 BVO.

8. Primair onderwijs

8.1. Introductie

De gemeente Arnhem kent in totaal 48 basisscholen, verspreid over 35 locaties. De totale capaciteit van de in gebruik zijnde accommodaties van het basisonderwijs in 2023 bedraagt ca. 90.000 m² bvo. De basisscholen tellen op 1 oktober 2022 in totaal 12.179 leerlingen. De gemeente heeft leerlingenprognoses laten opstellen die een beeld geven van de leerlingenaantallen op de lange termijn. Deze prognoses zijn gebaseerd op lange-termijn demografische ontwikkelingen en de bestaande belangstelling voor scholen. Deze prognoses laten zien dat het leerlingenaantal in het basisonderwijs daalt en vervolgens weer toeneemt. In 2039 bedraagt deze ca. 12.500 leerlingen. De totalen per wijk zijn in figuur 7.1 weergegeven.

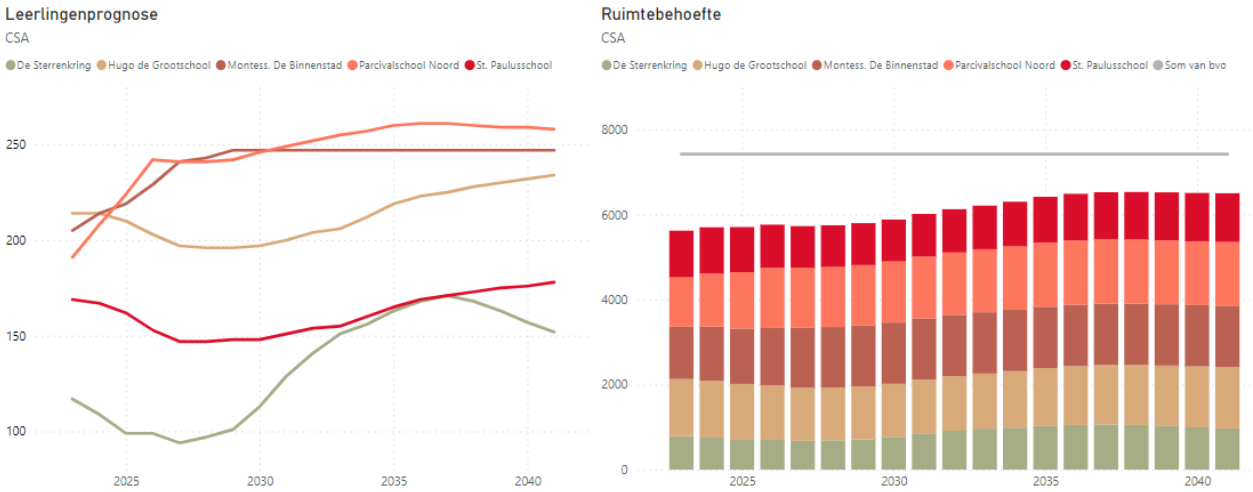
	Prognoses				Capaciteit	Ruimtebehoefte				Vraag en aanbod			
	2024	2029	2034	2039	Totaal m2 BVO	2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039
CSA	912	934	1.032	1.074	7.425	5.702	5.800	6.304	6.525	1.723	1.625	1.121	900
Presikhaaf	847	914	979	1.042	4.691	5.080	5.433	5.777	6.112	-389	-742	-1.086	-1.421
Noord-Oost	1.455	1.406	1.470	1.435	9.162	8.360	8.114	8.432	8.252	802	1.048	730	910
Noord-West	2.083	1.905	2.037	2.173	15.870	12.113	11.217	11.882	12.567	3.757	4.653	3.988	3.303
Malburgen	1.676	1.653	1.777	1.821	15.669	10.251	10.096	10.730	10.963	5.418	5.573	4.939	4.706
VKR	1.403	1.341	1.423	1.479	8.738	8.545	8.228	8.643	8.928	193	510	95	-190
Elden en de Laar	1.172	1.083	1.058	986	8.710	7.134	6.683	6.553	6.191	1.576	2.027	2.157	2.519
Schutgraaf, Elderveld	2.491	2.578	2.641	2.530	12.316	14.149	14.586	14.903	14.343	-1.833	-2.270	-2.587	-2.027
Totaal	**12039**	**11814**	**12417**	**12540**	**82.581**	**71.334**	**70.157**	**73.224**	**73.881**	**11.247**	**12.424**	**9.357**	**8.700**

Figuur 8.1: Leerlingenprognose, ruimtebehoefte en capaciteit Primair Onderwijs Gemeente Arnhem.

In de volgende paragrafen worden de basisscholen achtereenvolgens in de volgende gebieden besproken: CSA, Presikhaaf, Noord-Oost, Noord-West, Malburgen, VKR, Elden en de Laar en Schutgraaf - Elderveld.

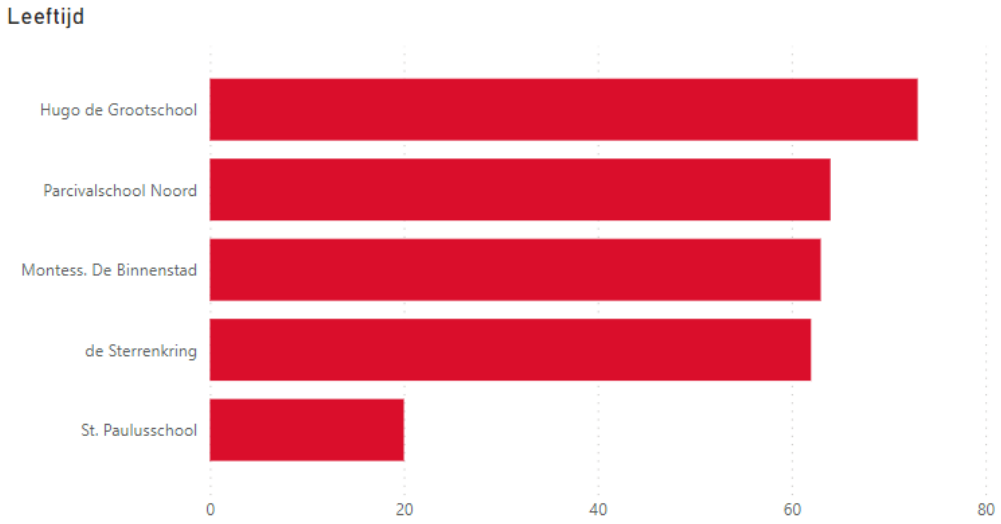
8.2. CSA

Het gebied CSA beslaat het centrum en gebied ten oosten van het centrum en omvat de wijken Centrum, Spijkerkwartier en Arnhemse Broek. In dit gebied zijn 5 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu 896 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een stijging van het aantal leerlingen in het gebied CSA.



Figuur 8.2: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs CSA.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen zijn gebouwd in de jaren '60 en hebben sindsdien geen grote renovatie meer ondergaan. De kwaliteit van de scholen wordt dan ook matig tot slecht beoordeeld.



Figuur 8.3: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs CSA

De Sterrenkring
De Sterrenkring is gehuisvest aan de Blekerstraat 2 in een gebouw dat in 1961 is gerealiseerd. Het pand is opgenomen is in het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs 2017-2026 en bevindt zich momenteel in de initiatieffase voor renovatie.

Montessori de Binnenstad
Montessori de Binnenstad is gehuisvest aan de Damstraat 6 in een gebouw dat in 1960 is gerealiseerd. Het pand is opgenomen is in het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs 2017-2026 en bevindt zich momenteel in de initiatieffase om te renoveren en uit te breiden.

Hugo de Grootschool
De Hugo de Grootschool is gehuisvest aan de Thorbeckestraat 21 in een gebouw dat in 1950 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. De prognose voor het aantal leerlingen geeft aan dat dit de komende jaren redelijk stabiel zal blijven. Echter, deze cijfers worden beïnvloed door de instroom van kinderen uit het asielzoekerscentrum (AZC).

Parcivalschool Noord
De Parcivalschool Noord is momenteel gevestigd aan de Brugstraat 6 in een gebouw dat in 1959 is gerealiseerd. De school is daar 5 jaar geleden gehuisvest als nevenvestiging van de Parcivalschool. De school is sindsdien flink gegroeid en het gebouw is te klein voor het huidige aantal leerlingen. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen. Aankomend schooljaar verhuist de school naar een wissellocatie aan de Spiekmanlaan.

St. Paulusschool
De St. Paulusschool is gevestigd aan Valckenierstraat 5 in een gebouw uit 2003. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als redelijk goed beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 200 m^2. Volgens de leerlingprognose stijgt het aantal leerlingen de komende jaren redelijk.

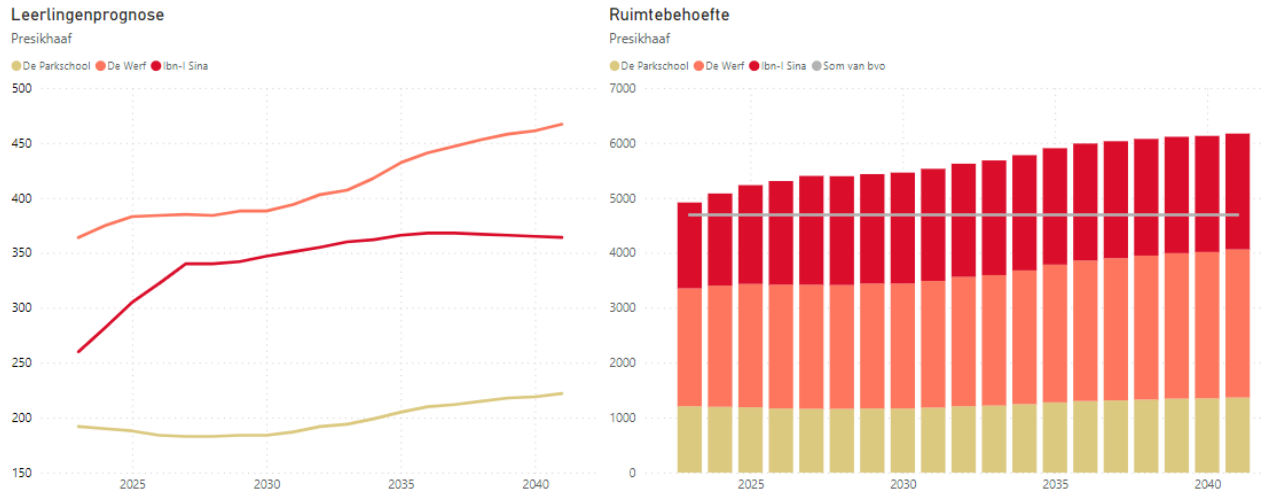
Ontwikkelingen Rijnpark
Het industrieterrein Rijnpark wordt momenteel ontwikkeld tot een woonwijk met substantieel veel woningen om aan een groot deel van de woningbehoefte in Arnhem te voldoen. Vanzelfsprekend hoort bij deze gebiedsontwikkeling ook de vertaling naar wijkvoorzieningen zoals onderwijscapaciteit. Het IHP houdt rekening met deze behoefte aan scholen. Hoofdstuk 12 bevat hiervoor de uitgangspunten, die vervolgens in hoofdstuk 13 financieel zijn vertaald.



Figuur 8.4: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen CSA.

8.3. Presikhaaf

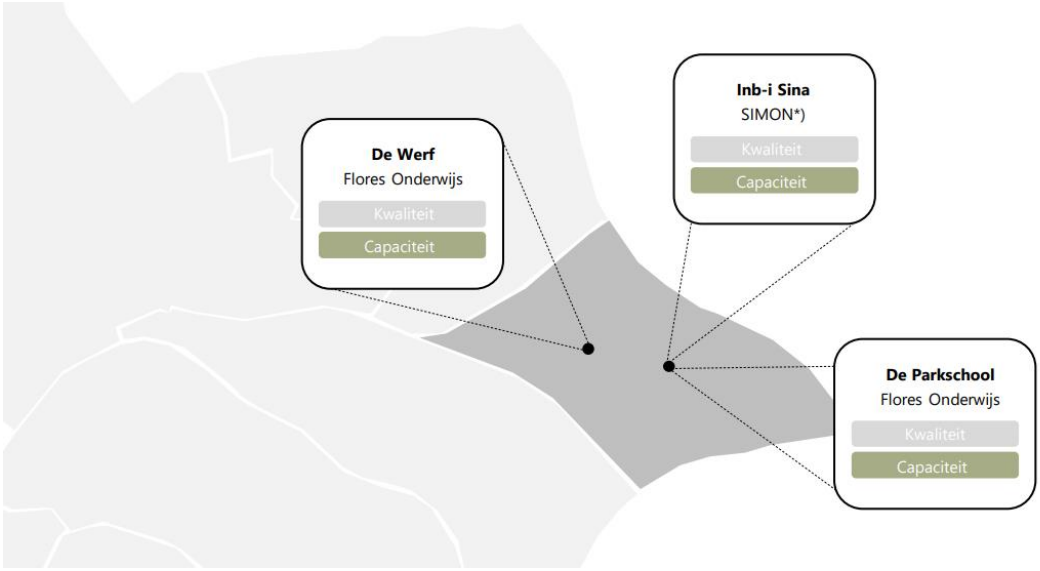
Het gebied Presikhaaf beslaat het gebied ten oosten van het centrum en omvat de wijken. Presikhaaf West en Presikhaaf Oost. In dit gebied zijn met de komst van de Ibn-I Sina in de zomer van 2023 drie basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt inclusief de Ibn-I Sina ca. 800 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een aanzienlijke stijging van het aantal leerlingen in het gebied Presikhaaf, met name voor de Werf en de Ibn-I Sina.



Figuur 8.5: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Presikhaaf.

De Werf
De Werf maakt deel uit van Multifunctioneel centrum Presikhaven aan de Laan van Presikhaaf 7. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

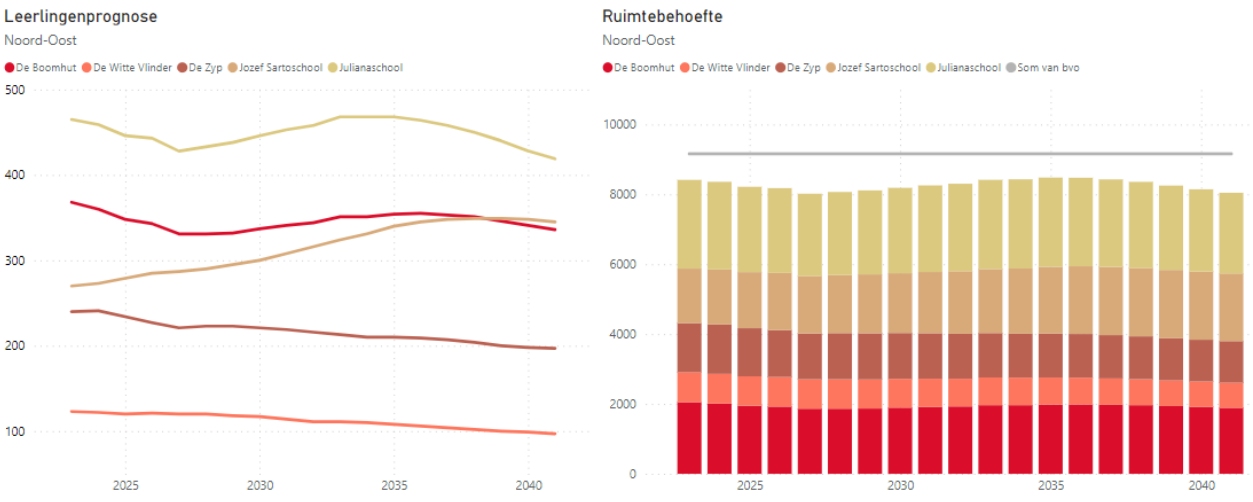
Ibn-i Sina en de Parkschool
De Ibn-i Sina en de Parkschool zijn vanaf schooljaar 2023-2024 gehuisvest in het nieuwe schoolgebouw aan de Kinderkamp 5, waarbij de scholen een bibliotheek, speellokaal en een multifunctioneel ruimte delen. Beide scholen hebben een eigen schoolplein voor de kleuters en zij delen een groot schoolplein met de midden- en bovenbouw. Volgens het schoolbestuur van de Ibn-i Sina zullen de leerlingenaantallen de komende jaren naar verwachting blijven toenemen en is de capaciteit van de school nu al ontoereikend.



Figuur 8.6: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Presikhaaf

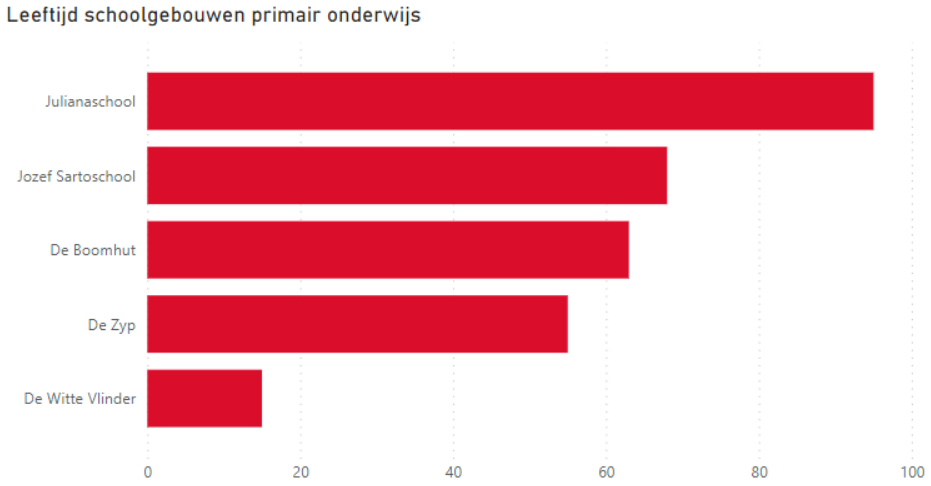
8.4. Noord-Oost

Het gebied Noord-Oost omvat de wijken Velperweg e.o., Alteveer & Cranevelt, Geitenkamp en Monnikenhuizen. In dit gebied zijn 5 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu 1466 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een lichte daling van het aantal leerlingen in het gebied Noord-Oost. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat van ca. 1000 m².



Figuur 8.7: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Noord-Oost.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen zijn gebouwd in de jaren ‘60 en hebben sindsdien geen grote renovatie meer ondergaan. De kwaliteit van de scholen wordt dan ook matig tot slecht beoordeeld.



Figuur 8.8: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Noord-Oost

Jozef Sartoschool
De Jozef Sartoschool is gehuisvest aan Beeldhouwerstraat 27a in een gebouw uit 1955. In 2021 heeft een uitbreiding plaats gevonden om het capaciteit tekort op te lossen. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt echter als matig beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

De Boomhut
De Boomhut is gehuisvest aan de Bernhardlaan 10 in twee gebouwen die in 1960 zijn gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw aan de Julianalaan wordt slecht beoordeeld. Door de ligging in het park is de kwaliteit sneller achteruit gegaan. De staat van het andere pand is beter en is van aanzienlijke omvang. De wens vanuit het schoolbestuur is om naar één gebouw te gaan. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Julianaschool
De Julianaschool is gevestigd aan de Alberdingk Thijmstraat 5 in een gebouw uit 1928. In 2001 is er een uitbreiding gerealiseerd. De Julianaschool is gehuisvest in een pand met monumentale uitstraling, maar dat brengt beperkingen met zich mee. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als slecht beoordeeld. Volgens het schoolbestuur zijn met name de functionaliteit en het binnenklimaat ontoereikend. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

De Witte Vlinder
Het schoolgebouw van De Witte Vlinder is in 2008 na een brand op precies dezelfde wijze herbouwd aan de Kloosterstraat 85a. Bij de herbouw was al bekend dat dit pand op deze wijze niet erg geschikt was voor modern onderwijs. Ook scoort de huisvesting van de Witte Vlinder op de onderdelen installaties, binnenklimaat en duurzaamheid (on)voldoende. Het pand is opgenomen in het IHP PO 2017-2026. Het project is nog niet gestart.

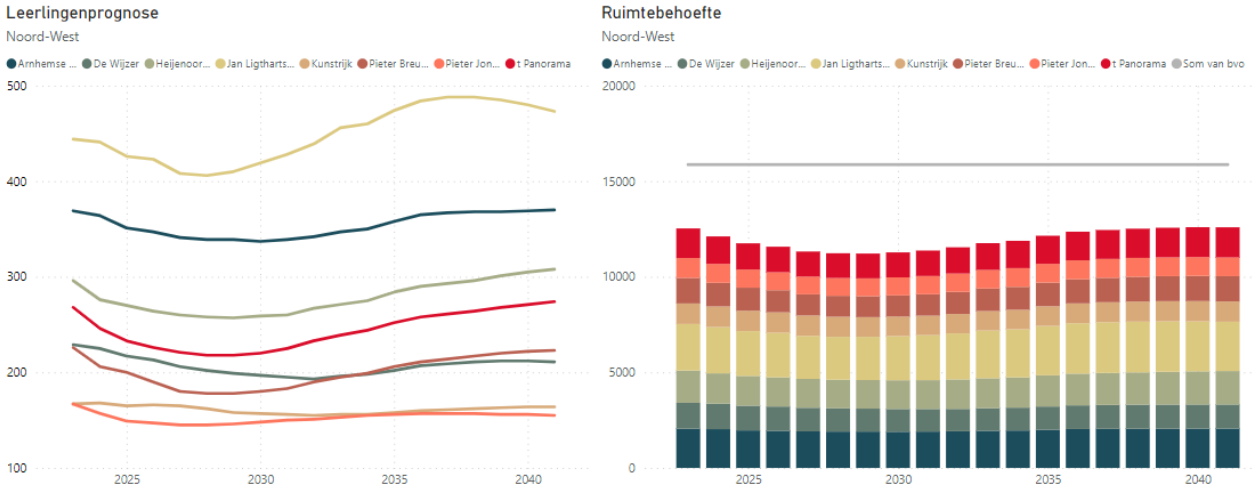
De Zyp
De Zyp is gehuisvest aan de Peter van Anrooylaan 3 in een gebouw dat in 1968 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als slecht beoordeeld. De school is opgenomen in IHP PO 2017-2026 en bevindt zich momenteel in de initiatieffase.



Figuur 8.9: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Noord-Oost.

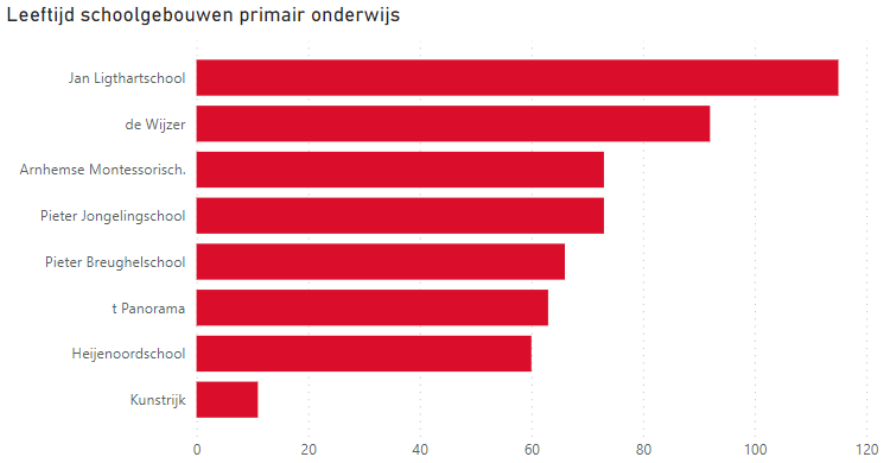
8.5. Noord-West

Het gebied Noord-west omvat de wijken Sint Maarten-Sonsbeek, Klarendal, Burgemeesterswijk/ Hoogkamp, Schaarsbergen, Heijenoord-Lombok en Klingelbeek. In dit gebied zijn 9 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 2166 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose blijft de komende periode van het aantal leerlingen in het gebied Noord-West redelijk constant. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat van ca. 4000 m^2.



Figuur 8.10: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Noord-West.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen zijn gebouwd in de jaren ‘50 en ‘60 Een deel daarvan is rond 2020 is gerenoveerd.



Figuur 8.11: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Noord-West

De Wijzer
De Wijzer is gevestigd aan de Dalweg 40 in een gebouw uit 1931. Het karakteristieke pand heeft de status van gemeentelijk monument verkregen. In 2020 heeft de school een renovatie ondergaan, waarbij er tevens een uitbouw is toegevoegd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt echter als slecht beoordeeld. Een renovatie van het dak is recent uitgevoerd. Met name op het gebied vaan binnenklimaat, duurzaamheid en bouwtechniek. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 300 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Kunstrijk
Kunstrijk is gevestigd in het multifunctionele centrum Klarendal, gelegen aan het Kazerneplein 2. In dit gebouw, dat dateert uit 2012, bevindt zich ook een kinderopvang, peuterwerk en buitenschoolse opvang Beestenboel. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt goed beoordeeld. Desalniettemin kampt de school met aanzienlijke overcapaciteit. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Pieter Jongelingschool
De Pieter Jongelingschool is gehuisvest op het adres Zijpendaalseweg 163, in een gebouw dat uit 1950. Uit de kwalitatieve toets in 2023 blijkt dat de kwaliteit van het schoolgebouw over het algemeen als goed wordt beoordeeld. Niettemin heeft het schoolbestuur aangegeven dat er een knelpunt is met betrekking tot de ventilatie en duurzaamheid van de leslokalen. Het later aangebouwde middendeel van de school voldoet wel op het gebied van ventilatie en duurzaamheid, maar dat gedeelte wordt voornamelijk gebruikt voor kantoren, een teamkamer en een speellokaal. Het gebouw heeft een normatieve overcapaciteit van ca. 300 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

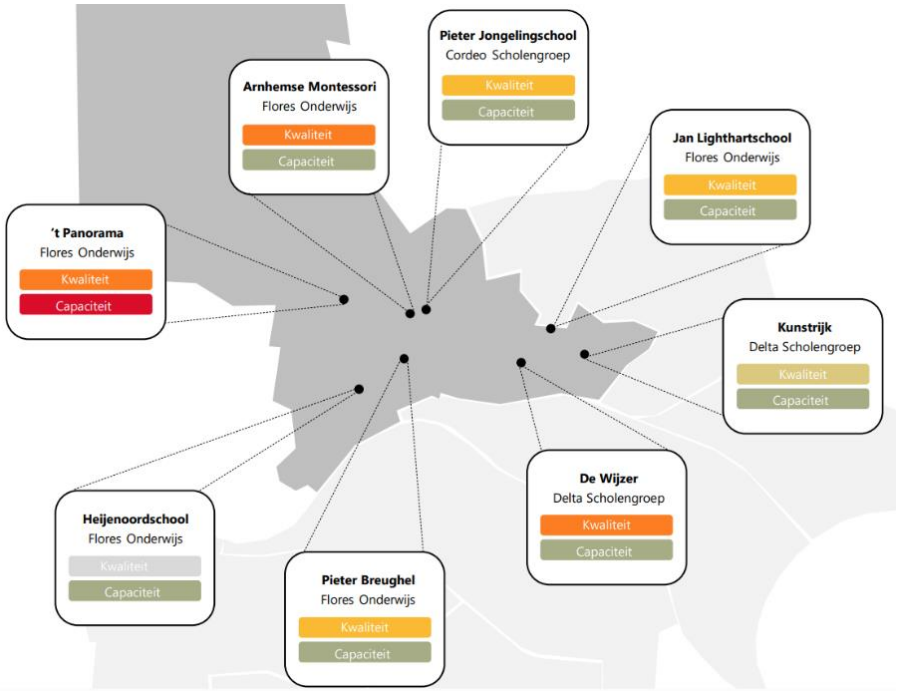
Jan Ligthartschool
De Jan Ligthartschool is gehuisvest in twee gebouwen aan de Van Slichtenhorststraat 27a en 39. Het schoolgebouw dateert van 1897 en is een Rijksmonument. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt echter als matig beoordeeld. Met name op het gebied van binnenklimaat, duurzaamheid en flexibiliteit scoort het gebouw laag volgens het schoolbestuur. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

Arnhemse Montessorischool
De Arnhemse Montessorischool is gehuisvest aan Nicolaas Maesstraat 6 in twee gebouwen die in 1950 en 1977 gerealiseerd zijn. De gymzaal is gevestigd op het terrein naast de school. De panden hebben een karakteristieke charme en passen goed bij de doelgroep. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt echter als matig beschouwd. Met name op het gebied van duurzaamheid en binnenklimaat. Het gebouw heeft een geringe overcapaciteit. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Pieter Breughelschool
De Pieter Breughelschool is gevestigd aan de Bauerstraat 6 in twee gebouwen uit 1957 en 1959. De kwaliteit van de schoolgebouwen wordt als slecht beoordeeld. Volgens het schoolbestuur zijn met name de functionaliteit en het binnenklimaat ontoereikend. Het schoolbestuur geeft aan dat de school te maken heeft met een tweededeling door de vanwege de ruimtelijke scheiding van de gebouwen. Daarnaast zijn de gebouwen inflexibel en moeilijk aan te passen. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

't Panorama
't Panorama is gehuisvest aan Mesdaglaan 70 in een gebouw uit 1960. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als slecht beoordeeld. De school kampt met capaciteitsknelpunten. Momenteel wordt het capaciteitstekort opgelost door tijdelijke huisvesting voor het kinderdagverblijf aan te bieden. Vanuit het perspectief van het schoolbestuur heeft het gebouw echter meer nodig dan alleen een uitbreiding. De huisvesting van 't Panorama scoort volgens het schoolbestuur onvoldoende op de onderdelen functionaliteit, binnenklimaat en duurzaamheid.

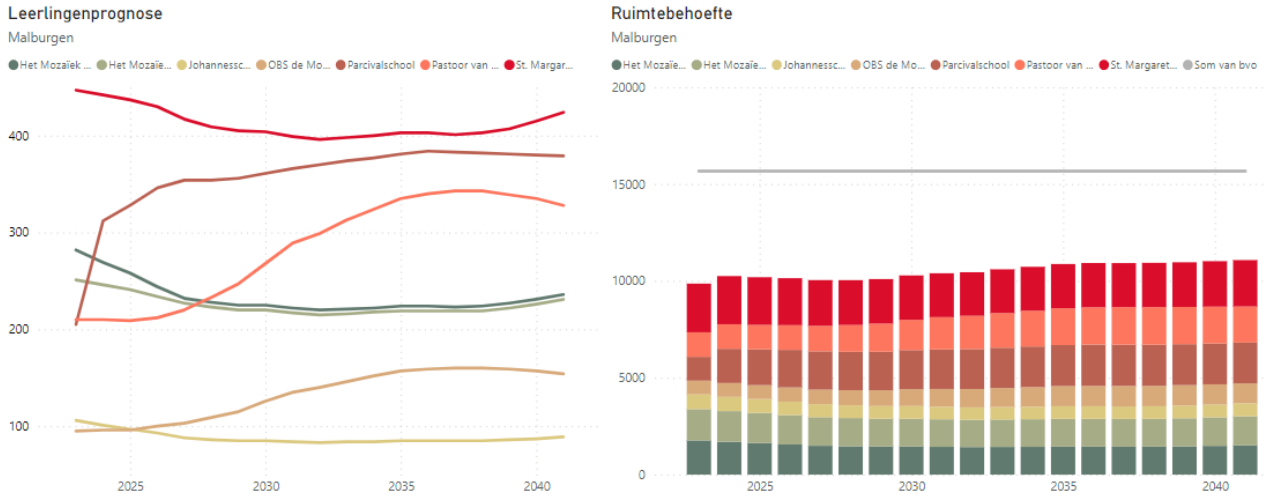
Heijenoordschool
De hoofdlocatie van de Heijenoordschool is gehuisvest aan de Gentiaanstraat 25 in een pand uit 1963. Bovendien beschikt de school over een kleine dependance aan de Diependalseweg 2. De kwaliteit van het hoofdgebouw wordt als matig beoordeeld. Het gebouw heeft een lichte overcapaciteit. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel. Het pand is opgenomen is in het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs 2017-2026. Het project bevindt zich in de initiatieffase.



Figuur 8.12: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Noord-West

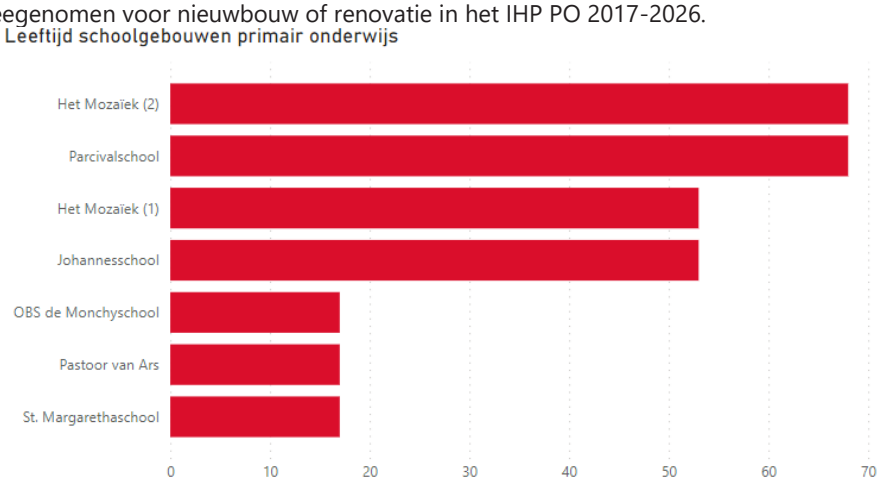
8.6. Malburgen

Het gebied Malburgen omvat de wijken Malburgen West, Malburgen Oost-noord en Malburgen Oost-zuid. In dit gebied zijn 7 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 1596 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een aanzienlijke stijging van het aantal leerlingen in het gebied Malburgen, met name voor de Monchysschool, de Parcivalschool en de Pastoor van Ars. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat van ca. 5000 m².



Figuur 8.13: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Malburgen.

De schoolgebouwen in Malburgen zijn gebouwd in clusters uit een zelfde tijdsperiode. De oudste gebouwen dateren uit 1955. Het Mozaïek en de Johannesschool uit 1970 en de nieuwste scholen uit 2006. De schoolgebouwen uit 1955 en 1970 zijn al meegenomen voor nieuwbouw of renovatie in het IHP PO 2017-2026.



Figuur 8.14: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Malburgen

St. Margarethaschool

De St. Margarethaschool is gevestigd aan de Graslaan 97b in Brede School (MFC) Malburcht. Het schoolgebouw uit 2006 wordt kwalitatief goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

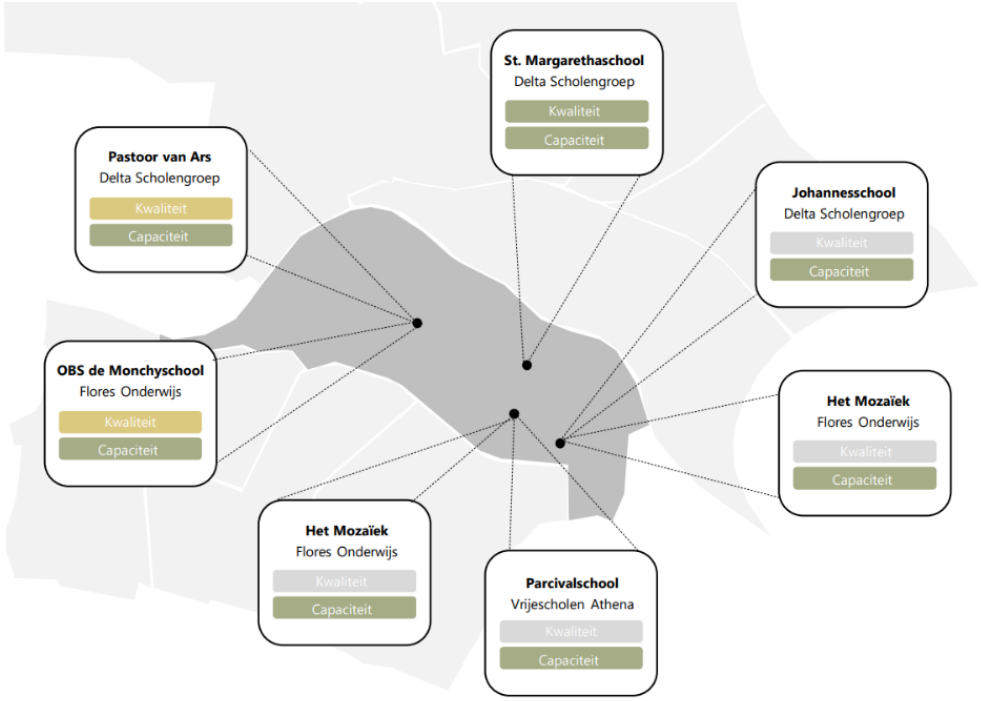
OBS de Monchyschool en Pastoor van Ars
OBS de Monchyschool en Pastoor van Ars maken deel uit van Multifunctioneel centrum de Spil aan de Lupinestraat 12. De kwaliteit van het gebouw uit 2007 wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen. In de komende jaren is veel woningbouw gepland in deze buurt.

Het Mozaïek
Het Mozaïek is gehuisvest aan de Eimerssingel-Oost in een gebouw uit 1970. De schoollocatie is - tezamen met de huisvesting van de Johannesschool - opgenomen is in het IHP PO 2017-2026. Het project is in de initiatieffase.

Johannesschool
De Johannesschool is gehuisvest aan de Eimerssingel-Oost in een gebouw uit 1970. De schoollocatie is – tezamen met de huisvesting van Het Mozaïek - opgenomen is in het IHP PO 2017-2026. Het project is in de initiatieffase.

Parcivalschool
De Parcivalschool is gevestigd aan de Zwanebloemlaan 4 in een pand uit 1955. In 1988 is de Parcivalschool in dit gebouw gehuisvest. Het gebouw is destijds gerenoveerd, maar er heeft sindsdien geen renovatie of groot onderhoud plaatsgevonden. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beschouwd. Het gebouw staat op de planning voor nieuwbouw/renovatie en is al opgenomen in het IHP 2017-2026, maar bevindt zich momenteel nog niet in de initiatieffase. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

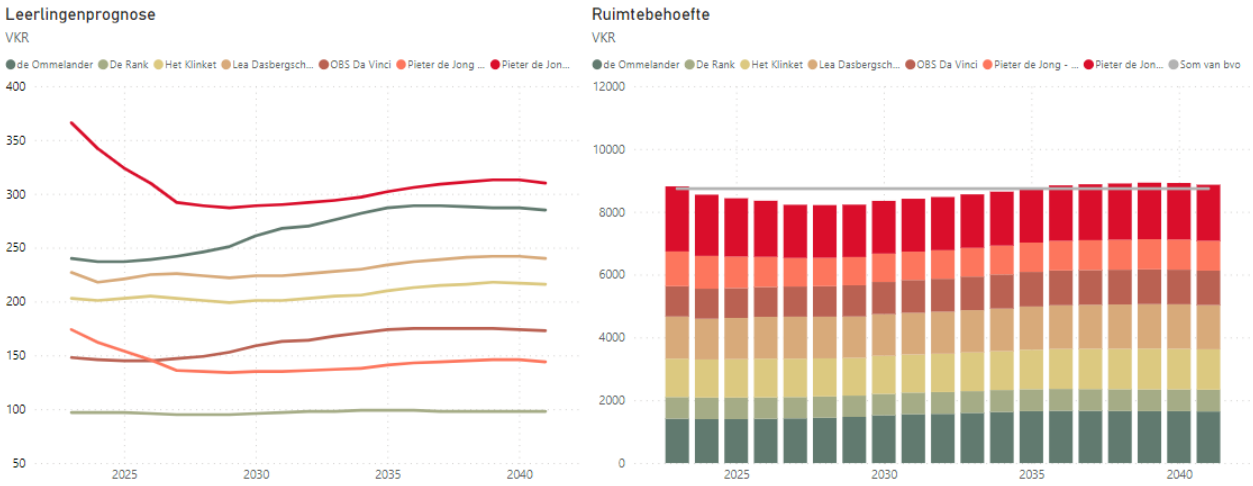
Het Mozaïek Zwanebloemlaan
Het Mozaïek is gevestigd in een pand uit 1955 aan de Zwanebloemlaan 2. Het schoolgebouw is van slechte kwaliteit. Ook is er een gebrek aan capaciteit, dat wordt momenteel opgelost met tijdelijke huisvesting. De school is opgenomen in het IHP PO 2017-2026, maar nog niet in voorbereiding.



Figuur 8.15: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Malburgen

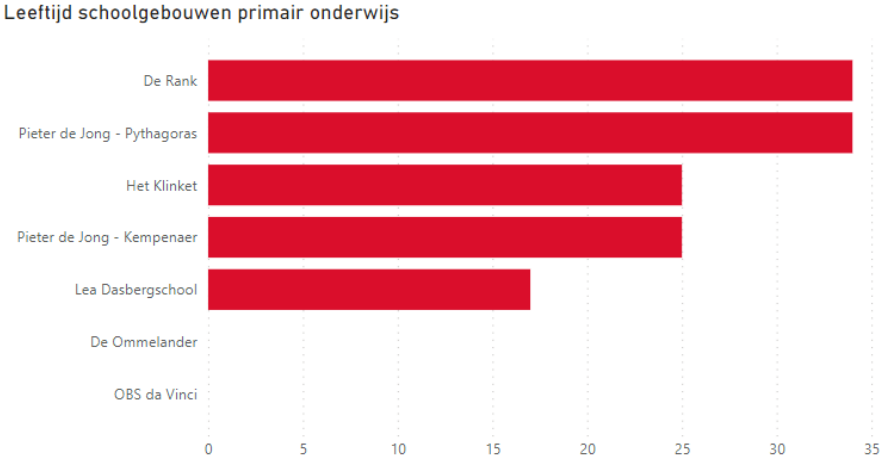
8.7. VKR

Het gebied VKR bestaat uit twee wijken: Vredenburg-Kronenburg en Rijkerswoerd. In dit gebied zijn 7 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 1450 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een aanzienlijke daling van het aantal leerlingen in het gebied VKR. Waarna rond 2030 een stijging van het aantal leerlingen zal plaatsvinden. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat.



Figuur 8.16: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs VKR.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen in het gebied VKR zijn gebouwd in de jaren '80 en '90. De Ommelander en OBS da Vinci zijn in de zomer van 2023 opgeleverd. Over het algemeen is de kwaliteit van de scholen nog goed.



Figuur 8.17: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs VKR

Pieter de Jong - Pythagoras

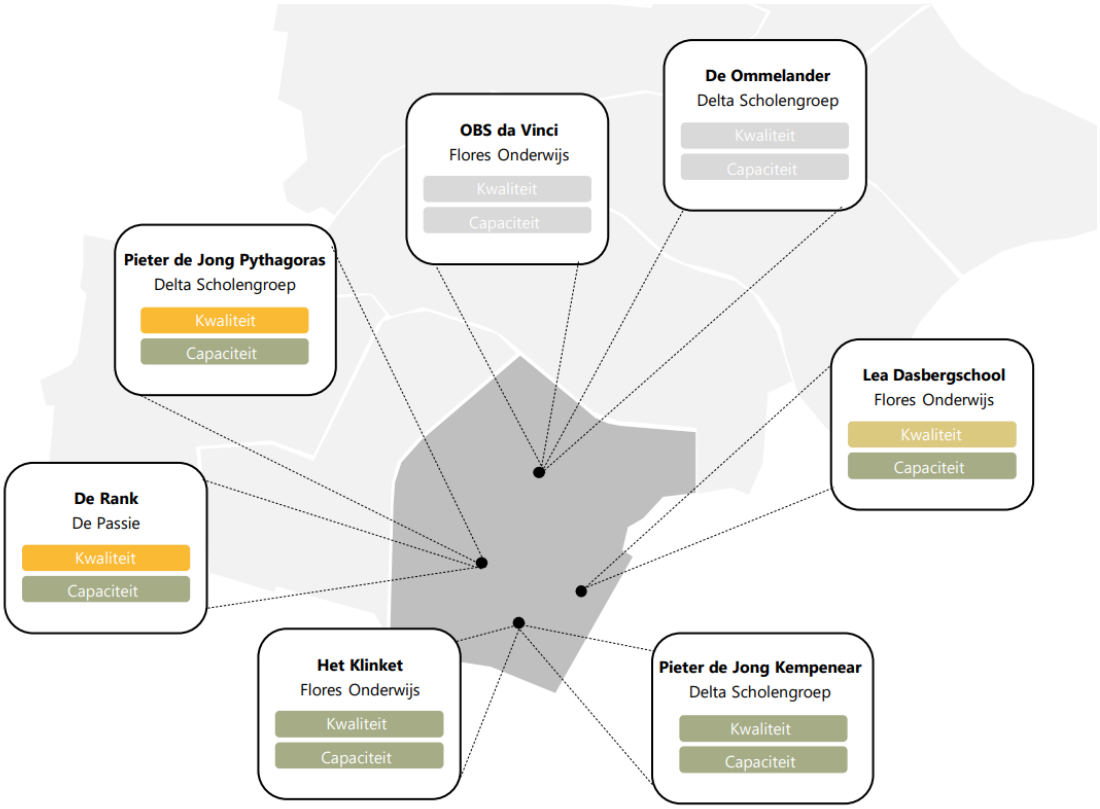
De Pieter de Jong - Pythagoras is gevestigd aan de Pythagorasstraat 3 in een gebouw uit 1989. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld, met name op het gebied van bouwtechniek en binnenklimaat. Het gebouw lijkt een ondercapaciteit te hebben, maar volgens het schoolbestuur blijkt dit in de praktijk niet het geval. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

De Ommelander en OBS da Vinci
De Ommelander en OBS da Vinci zijn vanaf schooljaar 2023-2024 gevestigd in Kindcentrum Het Middelpunt aan de Slochterenweg 27. De nieuwbouw is in de zomer van 2023 opgeleverd.

De Rank
De Rank school is gehuisvest aan de Pythagorasstraat 9 in een gebouw dat in 1989 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld en scoort voornamelijk onvoldoende op het onderdeel duurzaamheid. In het gebouw zit een behoorlijke overcapaciteit waardoor het gebouw gedeeltelijk leeg staat. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Het Klinket en Pieter de Jong-Kempenaer
Basisscholen het Klinket en Pieter de Jong-Kempenaer maken deel uit van Brede school de Kempenaer aan de Kempenaersingel 4. In de Brede school komen onderwijs en kinderopvang bijeen. De kwaliteit van het schoolgebouw uit 1998 wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen voor het Klinket en dalen de leerlingenaantallen voor Pieter de Jong-Kempenaer.

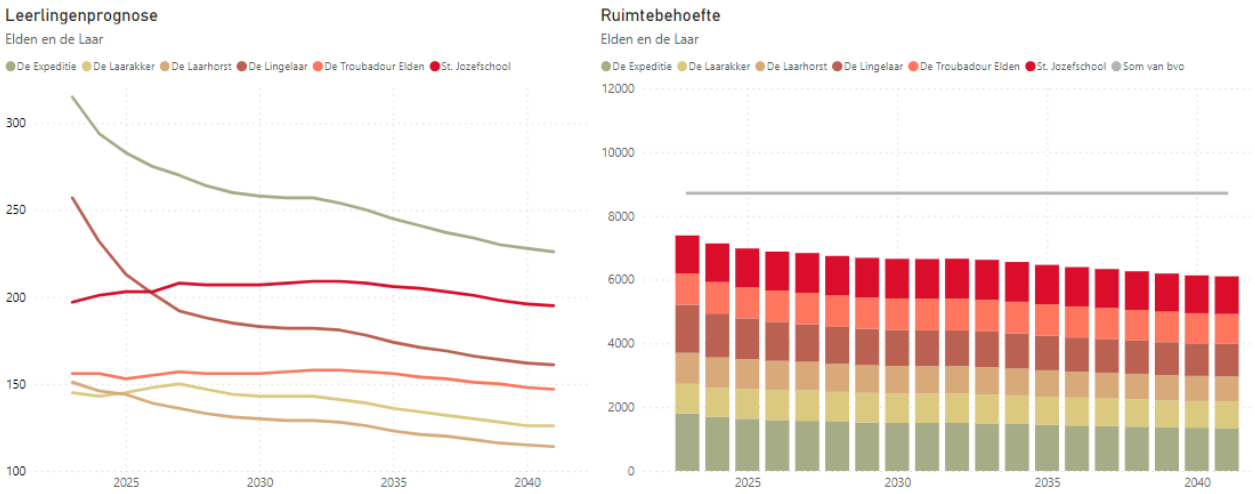
Lea Dasbergschool
De Lea Dasbergschool is gevestigd aan de Emily Brontesingel 1a in Brede School De Opmaat. Het schoolbestuur geeft aan dat het gebouw uit 2006 te maken heeft met constructie- en binnenklimaatproblemen. De gemeente en het schoolbestuur onderzoeken momenteel de oplossingen. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.



Figuur 8.18: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen VKR

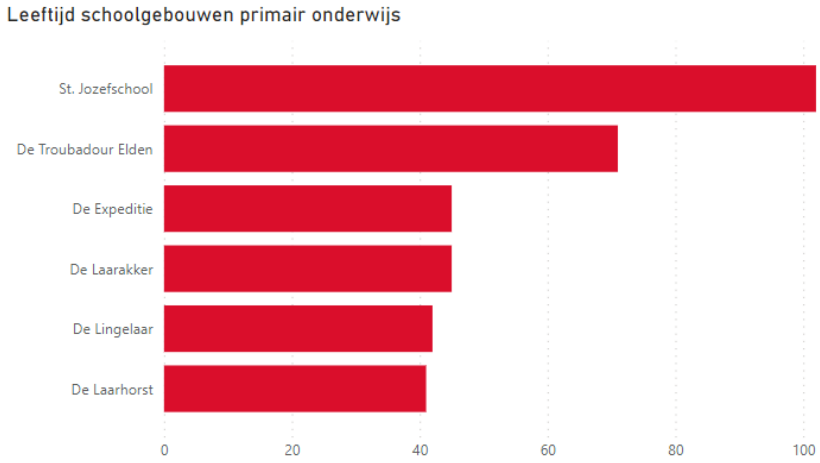
8.8. Elden en De Laar

Het gebied Elden en De Laar omvat de gelijknamige wijken Elden en De Laar. In dit gebied zijn 6 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 1221 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een aanzienlijke daling van het aantal leerlingen in het gebied Elden en de Laar, met name voor de Expeditie en de Lingelaar. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat van ca. 2000 m².



Figuur 8.19: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Elden en de Laar.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen in Elden en de Laar zijn gebouwd in de jaren '80, behalve de Sint Jozefschool en de Troubadour (bouwjaren 1921 en 1952).



Figuur 8.20: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Elden en de Laar

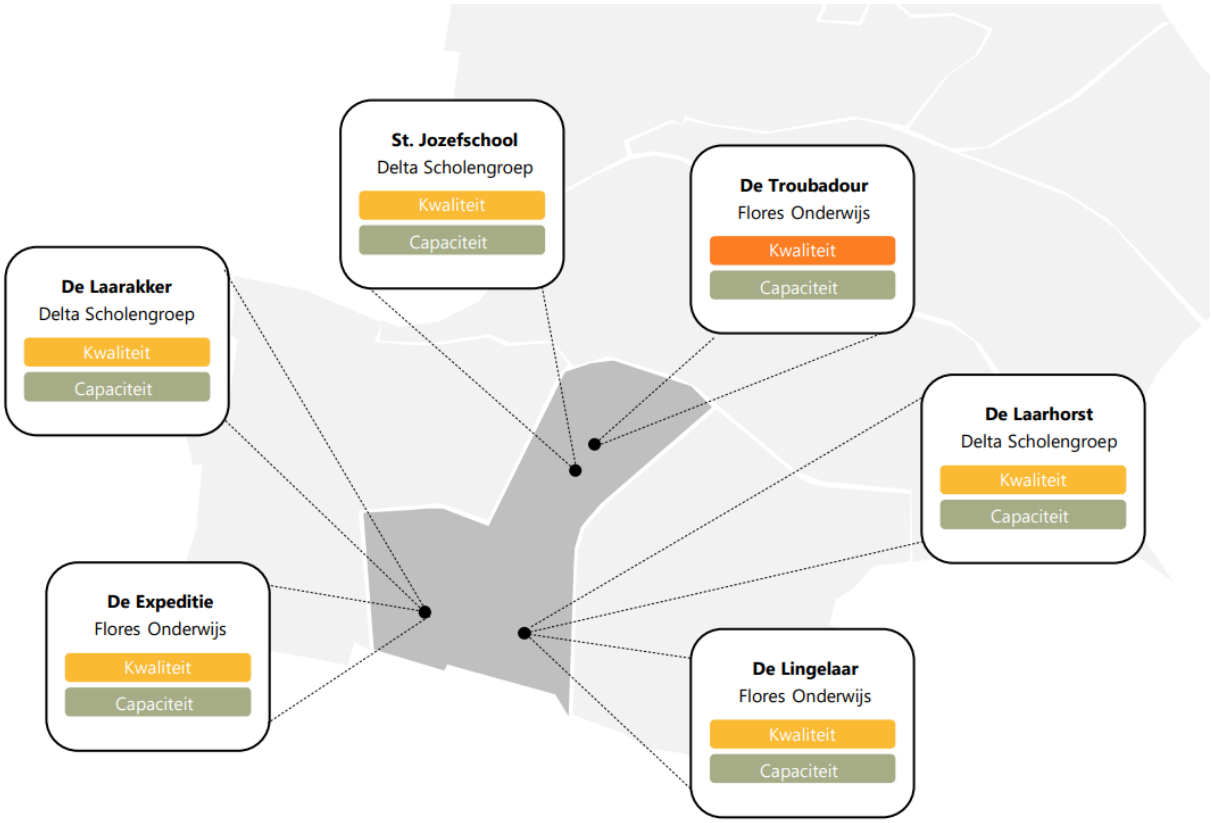
St. Jozefschool

De St. Jozefschool is gevestigd aan de Rijksweg-West 29 in een monumentaal pand uit 1921. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als redelijk beoordeeld. In 2021 heeft er nog een renovatie plaatsgevonden. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

De Troubadour Elden
De Troubadour Elden is gevestigd aan de Rijksweg West 63 in een pand met monumentale uitstraling uit 1952. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Het schoolbestuur constateert dat het gebouw te maken heeft met en capaciteitsvraagstuk. Ondanks meerdere uitbreidingen van het gebouw heeft de school nog steeds capaciteitsknelpunten. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

De Lingelaar en de Laarhorst
De Lingelaar en de Laarhorst zijn gehuisvest aan de Venlosingel 212-220 in een gebouw dat in 1981 is gerealiseerd. De scholen zijn gevestigd in Brede School Het Startblok. In deze Brede School zijn naast twee basisscholen ook een kinderdagverblijf van Partou en een BSO gevestigd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 1000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren flink dalen.

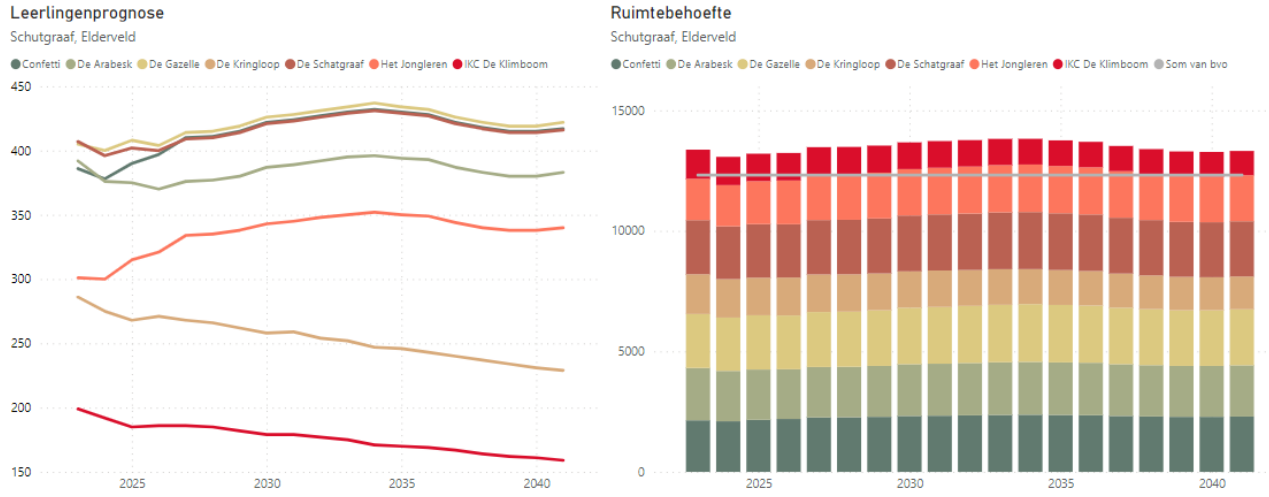
De Laarakker en de Expeditie
Op een kilometer afstand van de Lingelaar en de Laarhorst liggen basisscholen de Laarakker en de Expeditie. De Laarakker en de Expeditie zijn gehuisvest aan de Brabantweg 101-105 in een gebouw dat in 1978 is gerealiseerd. Dit betreft voornamelijk gemeenschappelijke ruimtes die ook beschikbaar zijn voor verhuur aan wijkteams. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van bijna ca. 800 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.



Figuur 8.21: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Elden en de Laar

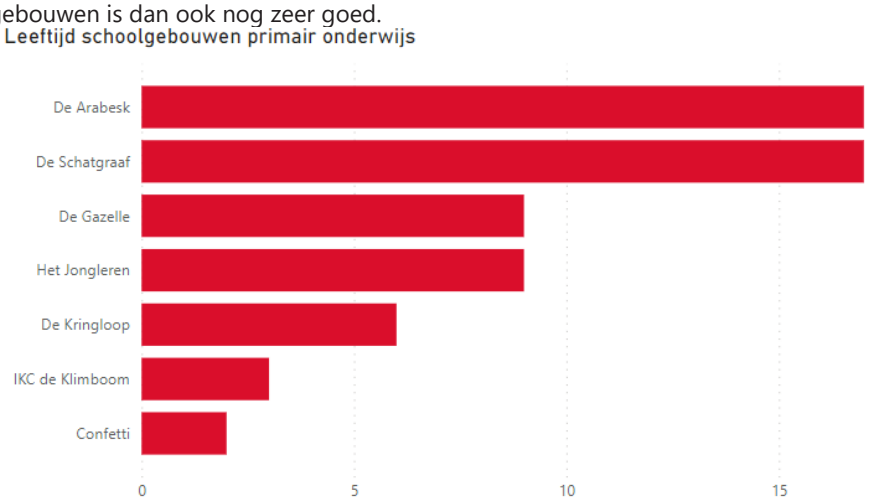
8.9. Schuytgraaf, Elderveld

Het gebied Schuytgraaf, Elderveld omvat de gelijknamige wijken Schuytgraaf en Elderveld. In dit gebied zijn 7 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 2563 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose blijft de komende periode het aantal leerlingen in het gebied Schuytgraaf, Elderveld redelijk constant. Binnen het gebied is sprake van een normatieve ondermaat van ca. 1000 m^2.



Figuur 8.22: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Schuytgraaf, Elderveld.

De schoolgebouwen in gebied Schuytgraaf, Elderveld zijn redelijk nieuw en pas in of na 2006 opgeleverd. De kwaliteit van deze schoolgebouwen is dan ook nog zeer goed.



Figuur 8.23: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Schuytgraaf, Elderveld

De Kringloop

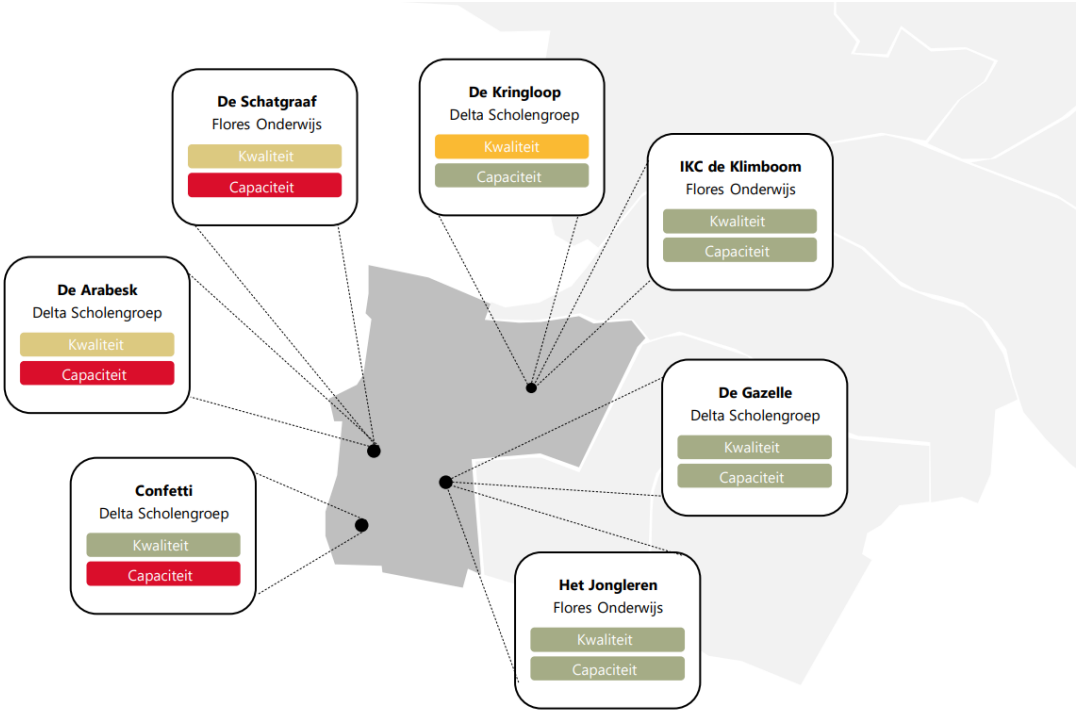
De Kringloop is gevestigd aan het Breezandpad 7 in een gebouw uit 2017. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Volgens het schoolbestuur zijn er problemen met de kozijnen en ook op het gebied van bouwtechniek scoort het gebouw laag. Het gebouw heeft een lichte overcapaciteit. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

IKC de Klimboom
Het schoolgebouw van IKC de Klimboom aan het Breezandpad 5 is opgeleverd in 2020. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Het gebouw heeft een normatieve overcapaciteit van bijna ca. 600 m^2. De berekende normatieve overcapaciteit lijkt erg hoog, maar er is sprake van niet-onderwijscapaciteit die structureel wordt verhuurd aan de samenwerkende kinderopvangorganisatie.

Het Jongleren en de Gazelle
Het Jongleren en de Gazelle maken deel uit van Multifunctioneel centrum Omnibus aan het Pallas Atheneplein 2. Omnibus biedt onderdak aan twee basisscholen, een sportzaal, een peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang, een consultatiebureau en wijk- en jongerenactiviteiten. De kwaliteit van het schoolgebouw uit 2014 wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

De Schatgraaf en de Arabesk
De Schatgraaf en de Arabesk maken deel uit van brede school De Salamander aan de Meikers 3. In het Multifunctioneel centrum De Salamander komen onderwijs, kinderopvang, naschoolse opvang en sportactiviteiten bijeen. Het gebouw heeft een capaciteitsknelpunt. Hierdoor worden momenteel noodlokalen ingezet. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen. De uitbreiding van het gebouw is opgenomen in het jaarprogramma 2023. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld.

Confetti
Basisschool De Confetti is gevestigd aan Vederwolk 17 in een nieuw gebouw dat in 2021 is opgeleverd. De school is echter te klein en kampt met capaciteitsproblemen. Dit wordt tijdelijk opgelost met behulp van noodlokalen. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen. De uitbreiding van de school is opgenomen in het jaarprogramma 2023.



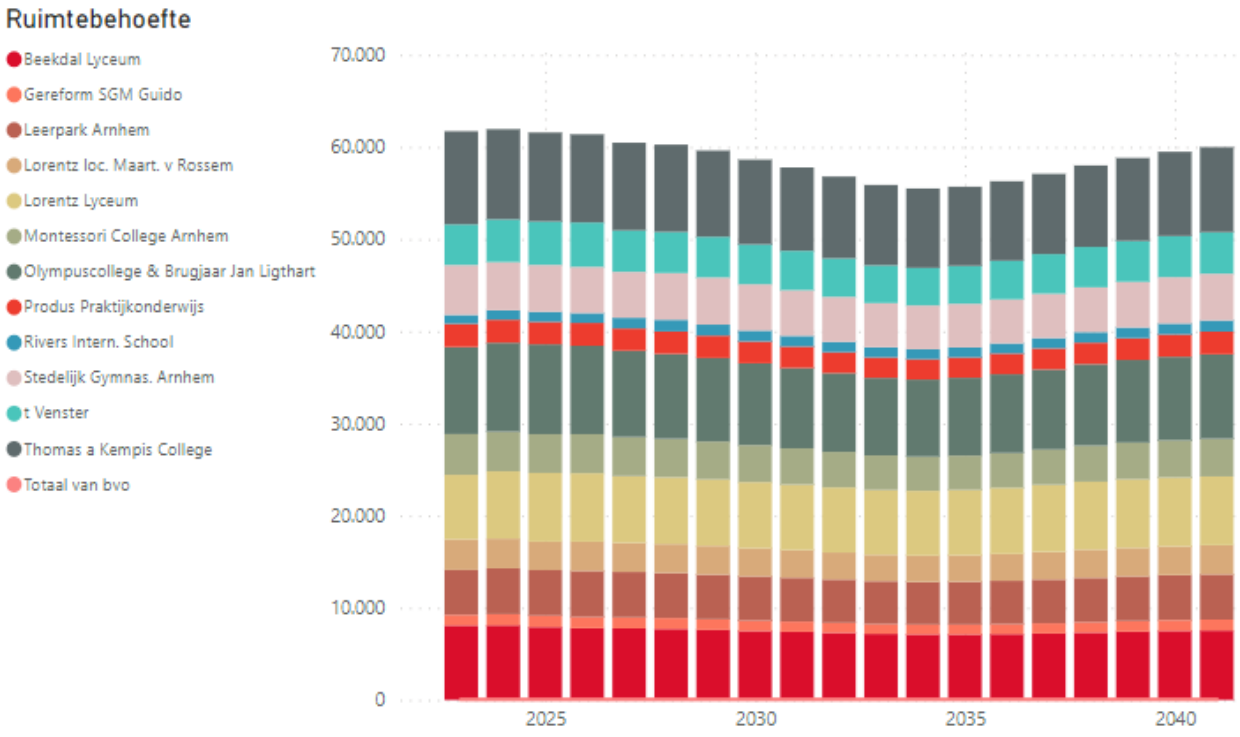
Figuur 8.24: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Schuytgraaf, Elderveld.

9. Voortgezet onderwijs

9.1. Introductie

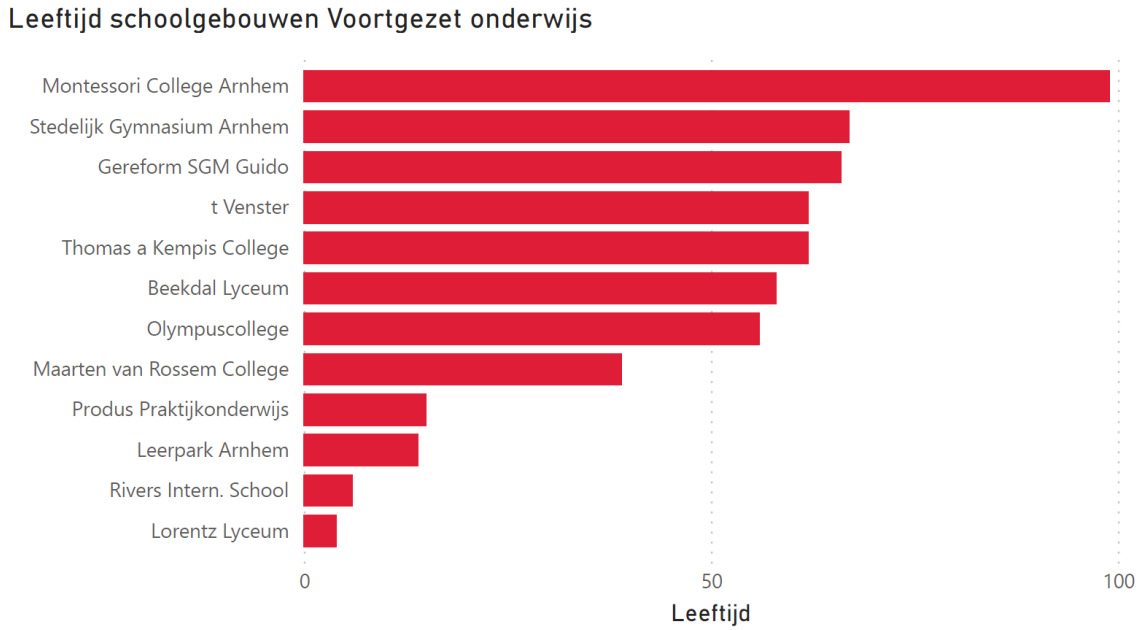
Het voortgezet onderwijs in de gemeente Arnhem heeft een wijk-overstijgende en vaak ook regionale functie en wordt daarom op stedelijk niveau in dit hoofdstuk in beeld gebracht. In Arnhem zijn er drie schoolbesturen die voortgezet onderwijs aanbieden: Christelijke Onderwijs Groep (COG), Guido en Quadraam. Verdeeld over de drie besturen zijn er twaalf scholen voor voortgezet onderwijs.

Het voortgezet onderwijs in de gemeente Arnhem heeft ca. 8500 leerlingen. De afgelopen jaren is in Arnhem een terugloop van het aantal leerlingen in het Voortgezet onderwijs te zien. Dit sluit aan bij de landelijke situatie en is mede het gevolg van vergrijzing en ontgroening. De leerlingenaantallen blijven de komende periode dalen, daarna zal het weer stijgen. Binnen het voorgezet onderwijs is sprake van een normatieve overmaat van ca. 20.000 m².



Figuur 9.1: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Voortgezet Onderwijs Gemeente Arnhem

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen is gebouwd in de jaren ‘50 en ‘60. Een deel daarvan is rond 2005 gerenoveerd. De verschillende bouw- en renovatieperioden van de gebouwen in het verleden hebben geleid tot kwaliteitsverschillen. Deze gebouwen hebben een relatief grote bruto oppervlakte in verhouding tot hun werkelijke functionele bruikbare oppervlakte.



Figuur 9.2: Leeftijd schoolgebouwen Voortgezet Onderwijs Gemeente Arnhem

9.2. Schoolbestuur Quadraam

Quadraam heeft een voorstel gemaakt voor de scholen in Arnhem, waarbij de realisatie van twee campussen wordt beoogd: één in Arnhem-Zuid en één in Arnhem-Noord. De eerste prioriteit van het schoolbestuur ligt bij de vernieuwing en nieuwbouw van de Campus Arnhem-Zuid, waar het Olympus College, het Maarten van Rossem en mogelijk het VSO een plek zullen krijgen.

Olympus College en Brugjaar Jan Ligthart
Het Olympus College en Brugjaar Jan Ligthart zijn beide gevestigd aan de Olympus 11. Op deze locatie is ook een nevenvestiging VSO de Brouwerij gevestigd. Het schoolcomplex bestrijkt verschillende gebouwen die verspreid over verschillende jaren zijn gebouwd. Het "stergebouw" dateert uit 1963, terwijl het M en B gebouw in het begin van de jaren '70 zijn gerealiseerd. Het hoofdgebouw, aangeduid als H-gebouw, stamt uit 1996, en het T-gebouw is opgetrokken in 2003. De algehele kwaliteit van de schoolgebouwen worden als matig beoordeeld. Met name het ‘stergebouw’ (gemeentelijk monument) scoort laag op technische kwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 3000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren redelijk stabiel.

Maarten van Rossem
Het Maarten van Rossem is gehuisvest aan de Groningensingel 1235 in een gebouw dat in 1984 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Voornamelijk het binnenklimaat kent relatief veel knelpunten en de daken zijn in een slechte conditie. Het aantal leerlingen is de afgelopen decennia sterk afgenomen. Het gebouw heeft daardoor een overcapaciteit van bijna 5000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

Stedelijk Gymnasium Arnhem
Het Stedelijk Gymnasium Arnhem is gevestigd aan de Thorbeckestraat 17. Het gebouw uit 1957 is een gemeentelijk monument dat in 2007 gedeeltelijk is gerenoveerd inclusief een kleine uitbreiding. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Met name de techniek in het gebouw is in matige staat en ook energetisch betreft is het een duur gebouw. Het schoolbestuur geeft aan dat de functionaliteit van het gebouw goed aansluit bij de behoefte. Het gebouw heeft momenteel een overcapaciteit van 3000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

Montessori College Arnhem
Het Montessori College Arnhem is gehuisvest aan Utrechtseweg 174 in een rijksmonument uit 1924. Het gebouw uit is in 2007 gedeeltelijk gerenoveerd en uitgebreid. De algehele kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Het schoolbestuur geeft echter aan dat de uitbreiding grotendeels voldoet aan de kwaliteitseisen, maar dat het oude gebouw de nodige knelpunten kent op het gebied van functionaliteit, technische kwaliteit en duurzaamheid. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 1500 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

Beekdal Lyceum
Het Beekdal Lyceum is gehuisvest aan de Bernhardlaan 49. Dit gebouw uit 1965 is in 2006 ten dele gerenoveerd en beperkt uitgebreid. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Volgens het schoolbestuur is het grootste knelpunt het binnenmilieu in sommige delen van het gebouw, waaronder temperatuurbeheersing, ventilatie en akoestiek. Voor Beekdal Lyceum is het gewenst om op korte termijn het binnenklimaat in het gehele gebouw op orde te brengen, zodat in het gebouw weer comfortabel onderwijs mogelijk is. Het gebouw heeft een overcapaciteit van bijna 3000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

't Venster
't Venster is gehuisvest aan de Thomas a Kempislaan in een gebouw dat in 2004 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Met name bij de inpandige oudbouw is het binnenklimaat moeilijk beheersbaar en de functionaliteit beperkt. Het gebouw heeft een flinke overcapaciteit van 4000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel. Aangezien de toelating van ISK-studenten wordt beïnvloed door externe factoren, is de prognose voor de school minder betrouwbaar.

Produs Praktijkonderwijs
Produs is gevestigd aan de Leidenweg 60 in een gebouw dat in 2008 is opgeleverd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van slechts 66 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren lichtelijk dalen.

Rivers Internationale school
Rivers Internationale school aan de Parnassusstraat 20 is in 2017 opgeleverd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt dan ook als goed beoordeeld. Quadraam houdt nu omwille van de flexibiliteit en aantrekkelijkheid overcapaciteit aan in het gebouw. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

Lorentz Lyceum
Het Lorentz Lyceum aan de Metamorfosenallee 100 is in 2020 opgeleverd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt dan ook als goed beoordeeld. Het gebouw heeft een ondercapaciteit van bijna 1400 m^2. In de praktijk wordt de krapte ervaren en is zelfs sprake van een toelatingsbeleid. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

9.3. COG

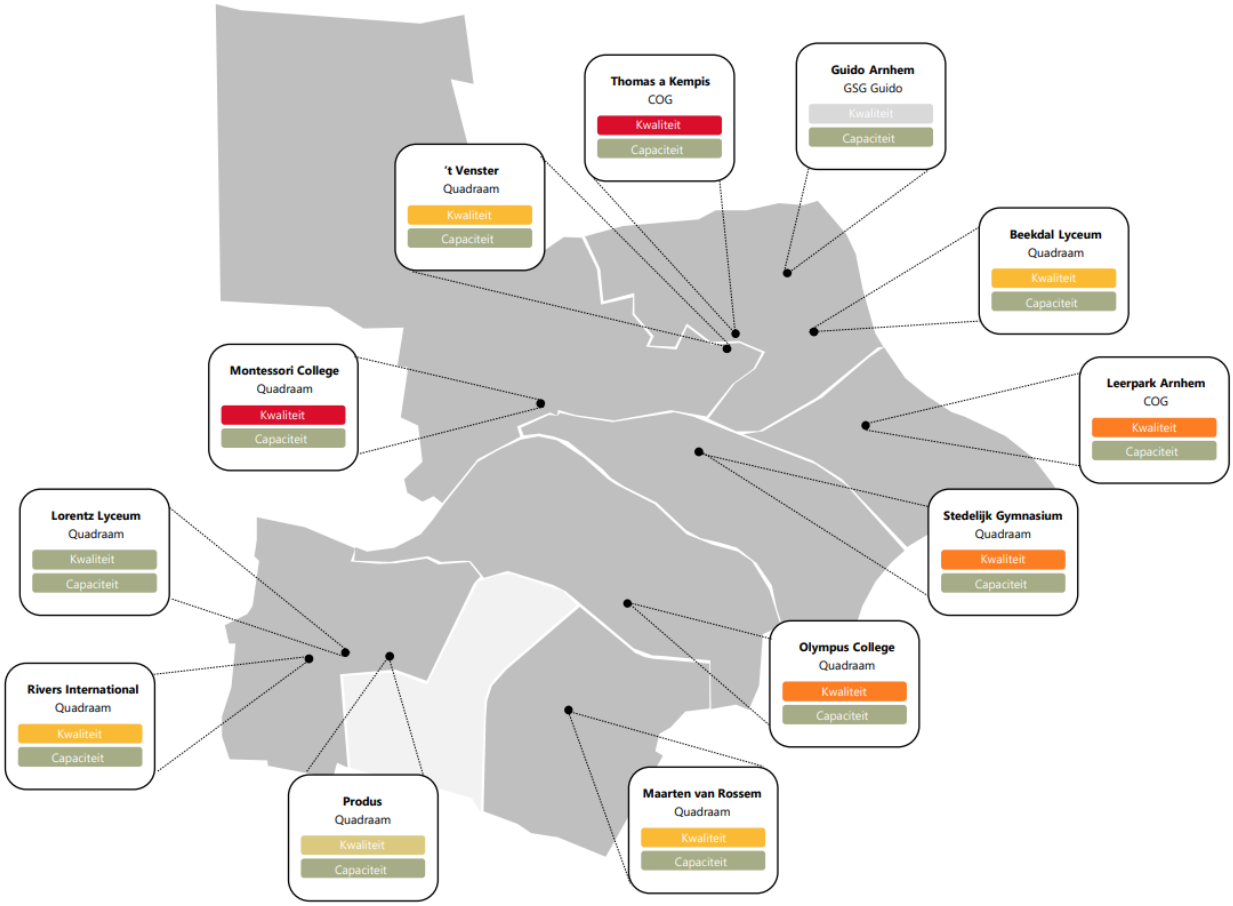
Leerpark Arnhem
Het Leerpark Arnhem is gehuisvest aan IJssellaan 89 in een gebouw dat in 2009 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Voor de constructie van het gebouw is echter dezelfde bouwmethode gebruikt als voor de parkeerplaats bij Eindhoven Airport, die tijdens de bouw deels is ingestort. Het pand is veilig verklaard, maar heeft gebruiksbeperkingen. Zo kan de indeling van het pand niet zomaar worden aangepast en kunnen de zonnepanelen niet op het dak worden geplaatst. Het gebouw heeft op papier een ondercapaciteit. In de praktijk valt de leegstand echter mee aangezien het praktijkonderwijs ook buiten de schoolmuren plaats vindt. Kentalis College (VSO) maakt van meerdere lokalen gebruik (school-in-school constructie). Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Thomas a Kempis College
Het Thomas a Kempis College is gevestigd aan de Thomas a Kempislaan 25 in een gebouw uit 1961. In 2004 is het schoolgebouw gerenoveerd en heeft aan de entreezijde een kleine uitbreiding plaatsgevonden. De kwaliteit van zowel het schoolgebouw als de gymzalen wordt als slecht beoordeeld. Het schoolbestuur geeft aan dat de gebouwen sterk verouderd zijn en het binnenklimaat moeilijk te reguleren is. Bovendien heeft de school een aantal noodlokalen geplaatst om de ruimtegebrek op te vangen voor de komende jaren. Het gebouw heeft een ondercapaciteit van bijna 500 m^2. Volgens de leerlingenprognose gaat het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

9.4. Guido

Gereformeerd SGM Guido

De Scholengemeenschap Guido krijgt met ingang van schooljaar 2025-2026 een nieuw schoolgebouw aan de Grensweg 2. Vanwege het feit dat voor deze school recent huisvestingsbesluiten zijn genomen, wordt in dit IHP niet verder ingegaan op deze school.

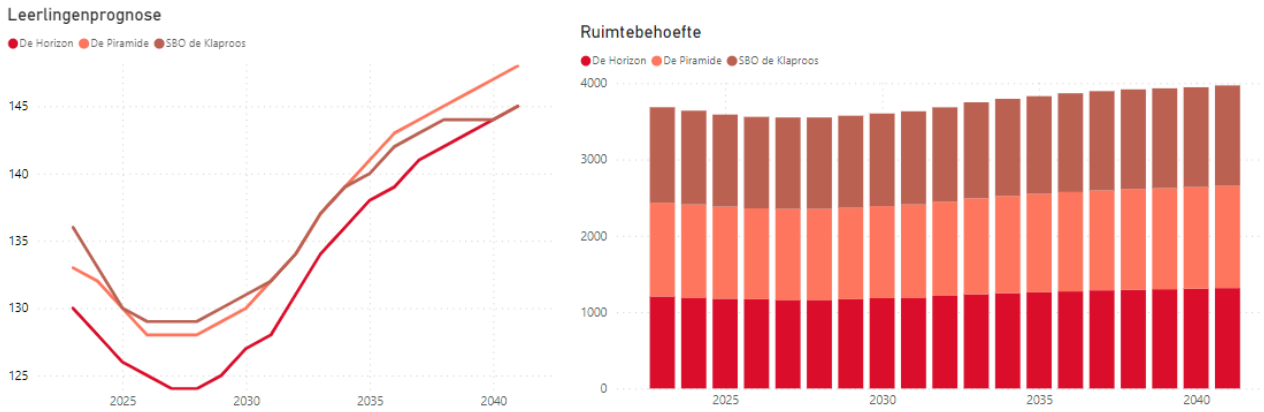


Figuur 9.3: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Voortgezet Onderwijs

10. Speciaal (basis)onderwijs

10.1. Speciaal basisonderwijs

De gemeente Arnhem heeft drie scholen voor speciaal basisonderwijs (SBO) gehuisvest in twee gebouwen. De scholen maken deel uit van het Samenwerkingsverband PassendWijs. Het Samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor het inrichten en realiseren van Passend Onderwijs binnen het primair onderwijs in de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal. Het speciaal basisonderwijs is niet op wijkniveau georganiseerd maar heeft een functie voor de gehele gemeente. Daarom is het speciaal basisonderwijs op stedelijk niveau in beeld gebracht.



Figuur 10.1: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Speciaal Basisonderwijs Gemeente Arnhem.

Het aantal leerlingen in het SBO bedraagt nu ca. 400 leerlingen. De prognoses laat de komende jaren een lichte daling zien waarna vanaf 2030 de leerlingenprognose weer toeneemt. De totale capaciteit van de huisvesting voor het SBO is toereikend, er is sprake van een ruimteoverschot. Zowel de schoolgebouwen van de Horizon, de Piramide als de Klaproos hebben een ruimteoverschot.

De Piramide en de Horizon
De schoolbesturen van de Piramide en de Horizon hebben recentelijk hun gezamenlijke ambitie bekrachtigd om als één school binnen één fysiek gebouw samen te werken. Deze school is gehuisvest op het adres Groningensingel 1185. Het oorspronkelijke schoolgebouw van de Piramide werd in 1978 opgeleverd als een semipermanente constructie, waar later het schoolgebouw van de Horizon bovenop is gebouwd. De huidige kwaliteit van schoolgebouw de Piramide wordt als ondermaats beoordeeld. Het gedeelte krijgt nieuwbouw vanuit het IHP 2017-2026; het project bevindt zich momenteel in de voorbereidingsfase. Voor het gedeelte van de Horizon zijn geen aanpassingen voorzien.

De Klaproos

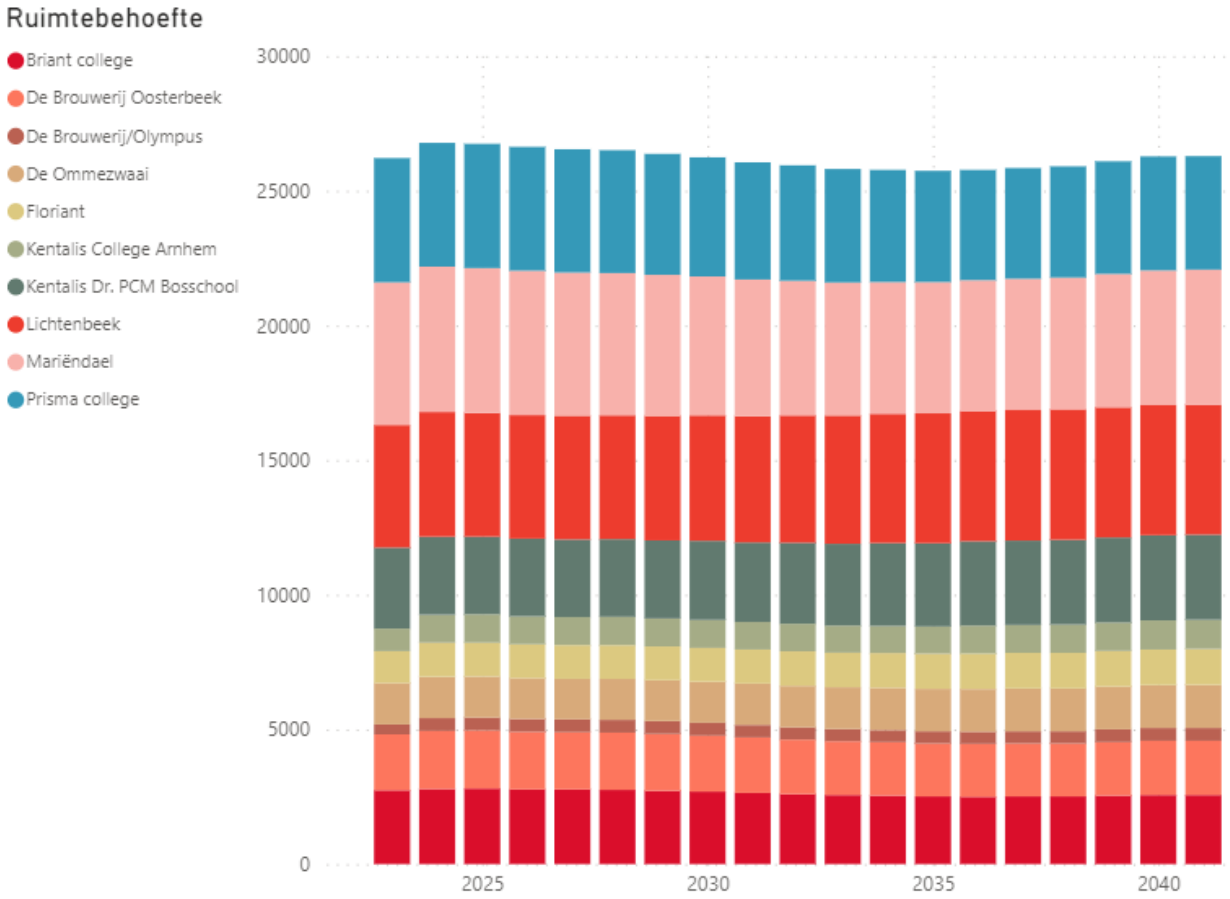
SBO de Klaproos is gehuisvest aan de Kluizeweg 189 in een gebouw dat in 1974 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als slecht beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van bijna 600 m². In verband met de renovatie van het naastgelegen gebouw De Zyp kan het interessant zijn om De Klaproos direct in het renovatie/ nieuwbouwplannen op te nemen. De Klaproos heeft een samenwerkingsverband met zowel de Zyp als met Floriant en Lichtenbeek. Ook de naastgelegen gymzaal moet worden meegenomen.



Figuur 10.2: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen speciaal basisonderwijs

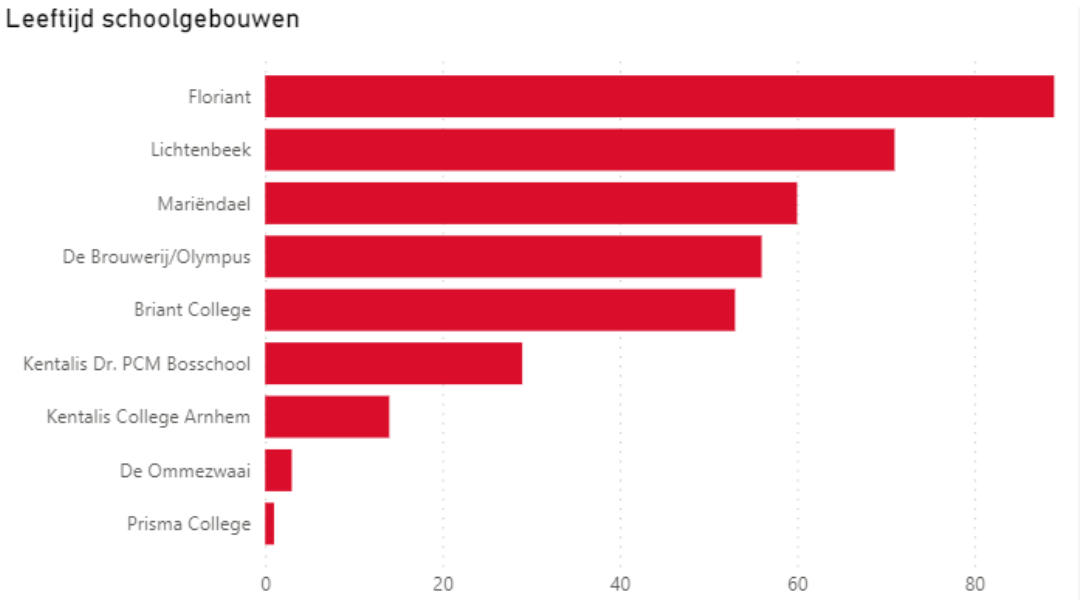
10.2. (Voortgezet) speciaal onderwijs

Het (voortgezet) speciaal onderwijs in de gemeente Arnhem heeft een wijk-overstijgende en vaak ook regionale functie en wordt daarom op stedelijk niveau in dit hoofdstuk in beeld gebracht. In Arnhem zijn er twee schoolbesturen die voortgezet onderwijs aanbieden: De Onderwijsspecialisten en Kentalis. Verdeeld over de twee besturen zijn er tien scholen voor (voortgezet) speciaal onderwijs. Het voortgezet onderwijs in de gemeente Arnhem heeft ca. 2000 leerlingen.



Figuur 10.3: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Speciaal (Voortgezet) onderwijs Gemeente Arnhem.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen zijn gebouwd in de jaren zestig Een deel daarvan is rond 2020 gerenoveerd. De verschillende bouw- en renovatieperioden van de gebouwen in het verleden hebben geleid tot kwaliteitsverschillen.



Figuur 10.4: Leeftijd schoolgebouwen Voortgezet Onderwijs Gemeente Arnhem

Mariëndael
VSO Mariëndael is sinds 2015 gehuisvest in het gebouw aan de Middachtensingel 12. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat dit tijdelijk was en zou er een nieuwe school worden gerealiseerd op de oude locatie. Doordat de locatie en het schoolgebouw goed bevielen is er voor gekozen om in het schoolgebouw te blijven en deze uitgebreid te renoveren. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

Het Briant College
Het Briant College is gehuisvest aan Bethanienstraat 250 in een gebouw uit 1970. Het gebouw is recentelijk gerenoveerd en heeft gedeeltelijk nieuwbouw gekregen. De renovatie en nieuwbouw is opgeleverd in 2021. Hoewel de kwaliteit van het schoolgebouw hierdoor is verbeterd, is er op het gebied van duurzaamheid nog ruimte voor verbetering. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

De Ommezwaai
De Ommezwaai is vanaf 2020 gehuisvest in het nieuwe schoolgebouw aan de Bethanienstraat 244. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel. Voor de Ommezwaai zijn deze IHP-periode geen bijzondere huisvestingsactiviteiten te verwachten.

Floriant
Floriant is tijdelijk gehuisvest aan de Bakenbergseweg 76. Zowel de gemeente als het schoolbestuur hebben zich ingespannen om permanente huisvesting voor de school te vinden. De school zal uiteindelijk verhuizen naar de gemeente Renkum.

VSO De Brouwerij Oosterbeek
Tussen de gemeenten Renkum en Arnhem bestaat een bestuursovereenkomst waarbij de gemeente Arnhem VSO de Brouwerij uit Oosterbeek zal huisvesten. Medio 2024 moet de school verhuizen uit het huidige gebouw in Oosterbeek in verband met woningbouw. Daarvoor moet er voor de school tijdelijk of definitieve huisvesting zijn in Arnhem.

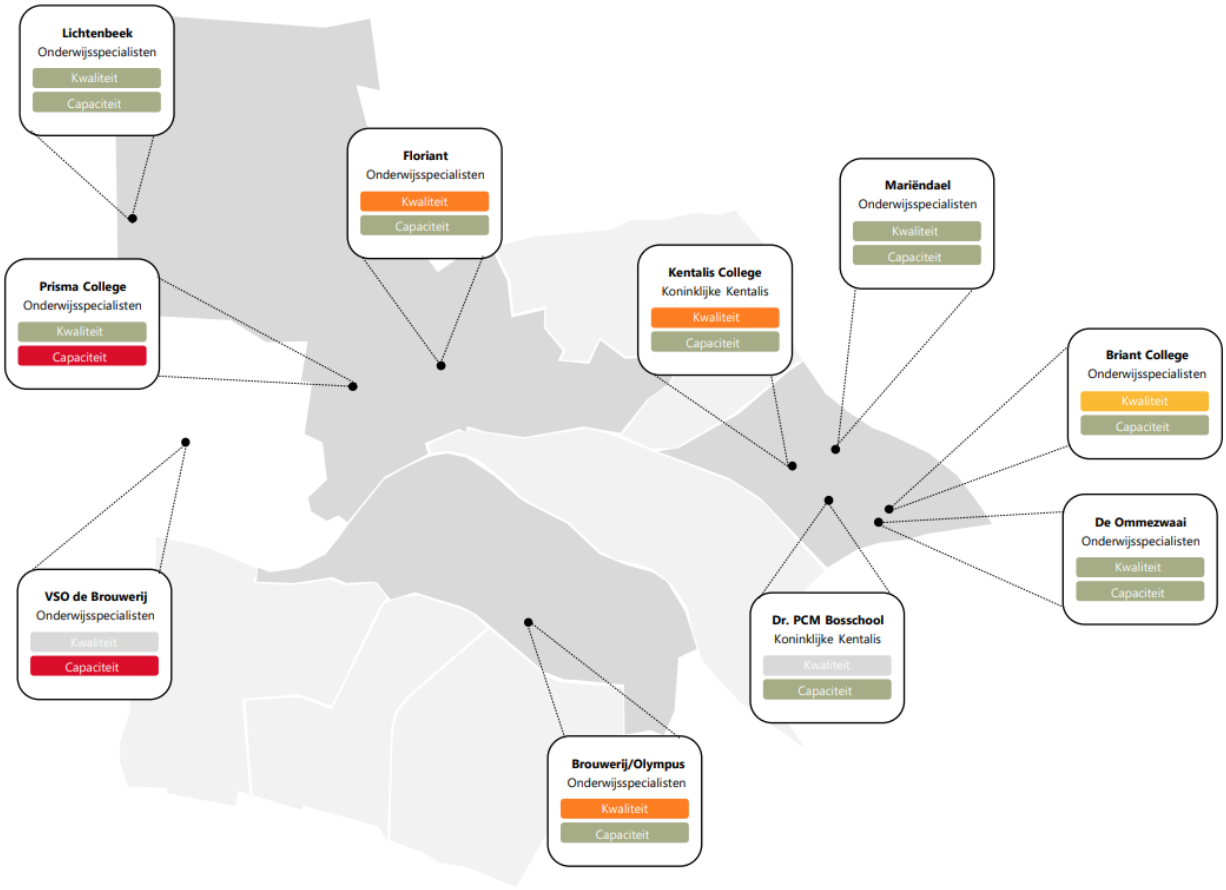
VSO De Brouwerij/Olympus
De locatie aan de Olympus 11 is een nevenvestiging van VSO De Brouwerij waar de school gebruik maakt van een aantal lokalen (school-in-school constructie).

Prisma College
Het Prisma College is gevestigd aan de Heijenoordseweg 7 in een gebouw dat in 2022 is opgeleverd. Hoewel de kwaliteit van de schoolgebouwen goed is, heeft de school nu al te maken met capaciteitsproblemen. Er is tijdelijke huisvesting gevonden voor de school om de ondercapaciteit op te vangen. In de tussentijd zal er gezocht moeten worden naar een permanente oplossing. Het gebouw heeft een ondercapaciteit van bijna ca. 1000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren licht dalen.

Lichtenbeek
Lichtenbeek is gehuisvest aan Wekeromseweg 6 in een gebouw dat in 1952 is gerealiseerd, maar in de loop van de jaren is uitgebreid. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Onlangs is er in het gebouw geïnvesteerd om het binnenklimaat van het bestaande schoolgebouw te verbeteren (SUVIS). Het schoolbestuur geeft aan dat het gebouw te maken heeft met een capaciteit tekort. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen

Kentalis College Arnhem
Het Kentalis College Arnhem is als school-in-school constructie gehuisvest bij het Leerpark Arnhem aan de IJssellaan 89, in een gebouw dat in 2009 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Kentalis Dr. P.C.M. Bosschool
De Dr. P.C.M. Bosschool is gehuisvest aan de Hommelseweg 403a en aan de Bethaniestraat 5. De locatie aan de Hommelseweg wordt gerenoveerd. Na de renovatie (naar verwachting in 2025) zullen de leerlingen aan de Bethaniestraat weer terug verhuizen naar het hoofdgebouw. Vanwege ontwikkelingen in het kader van het passend onderwijs zijn er gesprekken gaande met reguliere onderwijsinstellingen over school-in-school constructies voor de doof/sh leerlingen (ca. 50 leerlingen). Bij het opstellen van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) dient rekening gehouden te worden met de benodigde financiële middelen voor de huisvesting van deze 50 leerlingen. Het meest wenselijke scenario zou zijn dat er een school is met voldoende beschikbare ruimte, zodat de 50 leerlingen zonder aanzienlijke verbouwingen of aanpassingen daar gehuisvest kunnen worden.



Figuur 10.5: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen (voortgezet) speciaal onderwijs

11. Bewegingsonderwijs

Binnen het IHP-proces is een eerste stap gezet om de kwaliteit van sportaccommodaties binnen de gemeente Arnhem helder in kaart te brengen. Hierbij is gebruik gemaakt van beschikbare gebouwgegevens van de gymzalen en een kwaliteitsscan van de locaties. Het overzicht dat daardoor is ontstaan en hieronder is weergegeven houdt echter geen rekening met het gebruik van sportvoorzieningen door bijvoorbeeld sportverenigingen. Onderzoek naar de verhouding tussen aanwezige sportgebouwcapaciteit en behoefte vanuit onderwijs én andere gebruikers valt buiten dit IHP.

Gymzaal Viottastraat
Het gebouw met daarin twee op elkaar gesitueerde gymzalen gelegen aan de Viottastraat 10 wordt momenteel gedeeld door zowel Basisschool De Zyp als SBO De Klaproos. De huidige kwaliteit van het gebouw, dat stamt uit 1974, laat te wensen over. Ook zijn er knelpunten voor wat betreft toegankelijkheid (AST). Daarom wordt voorgesteld om de nieuwbouwplannen voor beide scholen te omvatten en ook de twee gymzalen in de vernieuwing op te nemen.

Gymzaal Eimers
De gymzaal Eimers gevestigd aan de Eimerssingel-Oost 262 is een losstaande gymzaal uit 1974 en staat op terrein bij de Johannesschool en het Mozaïek. Beide scholen worden vervangen. Daarom wordt voorgesteld om bij de nieuwbouwplannen ook een gymzaal in de vervangingsopgave mee te nemen.

Gymzalen Olympus
De gymzalen van het Olympus College zijn momenteel tijdelijk ondergebracht in noodunits en hebben al 33 jaar dienst gedaan. In het jaar 2000 is er een aanbouw toegevoegd aan deze gymzalen. De school heeft aangegeven dat er een tekort is aan sportruimte. Dit IHP voorziet in een gereserveerd budget voor de vervanging of renovatie van 3 gymzalen.

Gymzaal Bauerstraat
Gymzaal Bauerstraat is gelegen aan de Bauerstraat 10. Het gebouw uit 1960 is toe aan vervanging. Via dit IHP wordt budget gereserveerd ter vervanging dan wel renovatie van deze gymzaal.

Gymzalen Thomas a Kempis College
De gymvoorziening van het Thomas a Kempis College uit 1961 is sterk verouderd en bieden bovendien beperkte mogelijkheden voor gedeeld gebruik. Daarom wordt voorgesteld om met de ontwikkeling van de Thomas a Kempis College ook de voorziening voor lichamelijke opvoeding aan te pakken en te moderniseren. Daarbij is medegebruik vanuit de wijk en sportverenigingen (in avonden en weekenden) een nadrukkelijke wens.

Gymzaal Bernhard
De Boomhut beschikt over een inpandige gymzaal uit het jaar 1960. Helaas voldoet de huidige kwaliteit van de gymzaal niet meer aan de huidige normen op het vlak van duurzaamheid en toegankelijkheid (AST). Daarom wordt voorgesteld om bij de ontwikkeling van De Boomhut tevens een losstaande gymzaal te integreren.

Gymzaal Arnhemse Montessorischool

De gymzaal bij de Arnhemse Montessorischool, gelegen aan de Nicolaas Maesstraat 6B, dateert uit 1970 en staat los van het hoofdgebouw. Helaas voldoet de huidige kwaliteit van deze gymzaal niet meer aan de hedendaagse normen op het vlak van duurzaamheid en toegankelijkheid (AST). Om deze reden wordt voorgesteld om de ontwikkeling van de Arnhemse Montessorischool inclusief de gymzaal aan te pakken en te moderniseren.

Gymzalen Rijnpark

De voorgenomen plannen voor Rijnpark zijn van een dergelijke omvang (aantallen woningen) dat het aannemelijk is dat er behoefte aan funderend onderwijs is en dus ook behoefte aan gymzaalcapaciteit. Hierop anticiperen is verstandig. Vandaar dat de realisatie drie extra gymzalen in dit gebied worden voorzien via het IHP. Zie ook paragraaf 11.2 voor een nadere toelichting.

Kaders voor Arnhemse gymzalen

Op bovengenoemde gymzaal-projecten hebben alleen beleidsrijke toevoegingen aangaande duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit betrekking. Bij de financiële doorrekening van de stichtingskosten is met genoemde beleidsrijke toevoeging rekening gehouden. Hierbij is geen sprake van een schoolbestuurlijke bijdrage. Vandaar dat het percentage voor energetica met 2% is verhoogd van 3,5% naar 5,5% (gemeente bekostigd dus ook de 2% die bij reguliere onderwijsgebouwen door de schoolbesturen wordt bijgedragen).

Ook wordt ruimtelijk uitgegaan van de ‘Arnhemse norm’ voor sportvoorzieningen. In Arnhem hanteren we deze 'Arnhemse Norm' bovenop de minimale vereisten voor bewegingsonderwijs. Een Arnhemse Norm accommodatie is groter, waardoor deze beter en meer multifunctioneel in te delen is. Daarnaast beschrijft de Arnhemse Norm een standaard inrichting van de accommodatie. De Arnhemse Norm in een notendop:

- Aanpassing van de sportruimte/ oefenruimte t.b.v. bewegingsonderwijs naar 16 X 24 meter (384 m^2) i.p.v. 12 X 21 meter (252 m^2), Aanpassing kleedkamers 3 X 6 meter (18 m^2) i.p.v. 5 X 5 meter (25 m^2), kleinere wasruimten 3 X 2,2 meter (6,60 m^2) i.p.v. 3 X 5 meter (15 m^2) en grotere berging 4 X 15/20 meter (60/80 m^2) i.p.v. 4 X 10 meter (40 m^2);
- Aanpassing inrichting sportruimte/oefenruimte t.b.v. sporten en bewegingsonderwijs;
- Toepassen van materialen en constructies die multifunctioneel gebruik mogelijk maken;
- Toepassen van duurzame, onderhoudsvrije en onderhoudsarme materialen.

Vanwege deze ruimtelijke verruiming ten opzichte van de VNG, wordt ook financieel afgeweken van de VNG-normkostenniveau. Voor Arnhemse gymzalen wordt 37% meer budget beschikbaar gesteld dan de VNG-norm, gelijk aan het volumestijging ten opzichte van de VNG.

12. De huisvestingsopgave voor de komende periode

12.1. Huisvestingsprojecten in de komende 16 jaar

De vervangings- c.q. renovatiebehoeften van schoollocaties - tezamen met de uitbreidingsbehoeften bij enkele locaties en de locaties waar om maatschappelijke overweging investeringen wenselijk zijn - leiden tot onderstaande overzicht van projectdefinities.

In gebruik name	*Schoolnaam*
2023	Spiekmanlaan
2024	Brouwerij Oosterbeek
2025	Dr. Bosschool Kentalis
2025	Gereform SGM Guido
2025	Fluitekruid
2025	Tijdelijke uitbreiding Prisma
2025	Tijdelijke huisvesting Kentalis
2025	Schatgraaf + Arabesk
2026	De Piramide (/ Horizon)
2026	Thomas a Kempis College 3 gymzalen
2026	Beekdal Lyceum
2026	Confetti
2027	Montessori de Binnenstad
2027	de Sterrenkirng
2028	Uitbreiding Ibn-i Sina + Gymzaal
2028	Hugo de Grootschool + St. Paulusshool + extra ruimte Rijnpark
2028	Heijenoordschool
2029	Prisma College + Parcival Noord
2029	de Wijzer
2029	Parcival + Mozaiek Zwanebloem
2029	Floriant Bakenbergseweg
2029	Johannesschool + Mozaiek Eimerssingel + 50 Kentalis
2029	Gymzaal Eimers
2030	Montessori College Arnhem
2030	Thomas a Kempis College
2030	De Zyp + Klaproos + 35 leerlingen Floriant + 2 gymzalen Viottastraat
2031	Olympus college + Maarten van Rossem + VSO Brouwerij
2031	Stedelijk Gymnas. Arnhem
2032	De Witte Vlinder
2032	Gymzaal Bauerstraat (Pieter Breughel)
2032	Jozef Sartoschool
2033	Pieter Breughelschool
2033	t Panorama
2033	Gymzaal Bernhard (Beekdal)
2034	PO school Rijnpark + Gymzaal
2034	1 VO school Rijnpark
2035	Gymzaal Arnhemse Montessorischool
2035	Arnhemse Montessorischool
2035	Julianaschool
2036	De Laarhorst + De Lingelaar
2036	De Troubadourschool
2037	De Boomhut
2038	Jan Ligthartschool
2038	PO school Rijnpark + 2 gymzalen
2039	De Laarakker + De Expeditie
2039	Pieter de Jong - Pythagoras
2039	Leerpark Arnhem

12.2. Gebiedsontwikkeling met aanvullende onderwijs huisvestingsbehoefte

De voorgenomen plannen voor Rijnpark zijn van een dergelijke omvang (aantallen woningen) dat het aannemelijk is dat de behoefte aan funderend onderwijs op de lange duur substantieel groeit. Hoewel zeer veel zaken in deze gebiedsontwikkeling nog ongewis zijn en de behoefte aan onderwijs op termijn lastig te voorspellen is op dit moment, anticiperen we desalniettemin via dit IHP graag op onderwijs huisvestingsbehoeften die te voorzien zijn binnen de scope van 16 jaar. Bovenop de leerling ontwikkelingen opgenomen in de leerlingprognoses van de individuele scholen stellen we dat in de scope van 16 jaar na nu vereist zijn:

- Drie reguliere primair onderwijs schoollocaties met ieder een omvang van 2.000 m² BVO.
- Één voortgezet onderwijslocatie met een omvang van 4.000 m² BVO.
- Drie reguliere gymzaaldelen met ieder een omvang 456 m² BVO.

Bovengenoemde initiatieven zijn integraal verwerkt in het overzicht met project initiaties.

12.3. Behoefte aan aanvullende initiatieven locatie-overstijgend

De volgende locatie onafhankelijke c.q. overstijgende aanvullende initiatieven worden geïntroduceerd via het IHP. Deze eenmalige budgetbeschikbaarheid is dus geen beleidsrijke toevoeging in de zin van een budgetverhoging bij renovatie of nieuwbouw.

Onderzoek naar implementatie AST en voldoen aan inclusief onderwijs
Het Rijk heeft de ambitie uitgesproken om in 2035 inclusief onderwijs te realiseren. Bij inclusief onderwijs is het onderwijs zo ingericht, dat alle jongeren welkom zijn en erbij horen op de school die ze kiezen. Het doel van inclusief onderwijs is om jongeren met en zonder ondersteuningsbehoeften (vaker) samen te laten leren op scholen dicht bij huis. Het landelijke financieringssysteem werpt drempels op, maar inclusiever onderwijs is nu al mogelijk. Dat vraagt ook iets van de functionaliteit en toegankelijkheid van gebouwen. Om dit te bereiken, is het belangrijk dat bestaande schoolgebouwen worden aangepast. Schoolgebouwen moeten toegankelijk zijn en bij nieuwbouw en renovatie voldoen aan de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST).

Momenteel hanteert de gemeente de AST. Deze standaard is gebaseerd op de Integrale Toegankelijkheid Standaard (ITS), maar bevat tevens extra procesafspraken die de inbreng van ervaringsdeskundigheid en toegankelijkheid in elke bouwfase waarborgen. Op dit moment wordt landelijk de NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen ontwikkeld. Deze nieuwe norm bouwt voort op de Europese norm NEN-EN 17210:2021, evenals op de ITS. Het plan is om de nieuwe norm over te nemen zodra deze wordt gepubliceerd. De AST-randvoorwaarde (in toekomst: de NEN 9120) geldt voor alle schoolgebouwen in het funderend onderwijs van Arnhem. Vanzelfsprekend worden in de komende 16 jaar (scope van dit IHP) niet alle schoolgebouwen gerenoveerd dan wel vervangen. We stellen eenmalig € 200.000 beschikbaar voor onderzoek naar de mogelijkheid en consequenties om de hele onderwijshuisvestingsportefeuille te laten voldoen aan AST-randvoorwaarde en inclusief onderwijs (flexibel ontwerp/ extra ruimten/ prikkelarme ruimten). Aanbevelingen en eventuele te adviseren maatregelen in bestaande situaties - volgend uit de inventarisatie - worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De eventuele maatregelen zelf – volgend uit het advies en besluit daarover – vergt aanvullende middelen die niet gedekt kunnen worden uit onderstaande eenmalige budget voor onderzoek.

> *Eenmalig € 200.000 vanuit de gemeente voor onderzoek naar implementatie AST in bestaande schoolgebouwen en aanvullend ook inventariserend onderzoek naar maatregelen om portefeuille-breed de toegankelijkheid te vergroten.*

Uitvoeren Integraal Huisvestingsplan Sport
We anticiperen op het veranderende gebruik van, en behoefte aan, gymzalen. Kansen en behoeften bestaan om het Arnhemse aanbod aan lichamelijk onderwijs anders vorm te geven door bijvoorbeeld meer in de buitenlucht te sporten. Die behoefte doet wat met de vereiste gymzaalcapaciteit en buitensportaccommodaties. Hierop anticiperen is verstandig en noodzakelijk om scheefgroei te voorkomen tussen behoefte en capaciteit. Ook bestaat de behoefte van het Sportbedrijf om bij nieuwbouw meerdere gymzalen te clusteren tot een sporthal. Daardoor wordt de voorziening vooral buiten onderwijstijd bruikbaar voor verenigingen.

Reden dus om een integraal onderzoek te doen en een actueel beeld te verkrijgen van zowel de behoefte aan sportvoorzieningen als de capaciteit.

Eenmalig € 75.000 vanuit de gemeente voor behoefte- en capaciteitsonderzoek van sportaccommodaties

Behoud erfgoed als schoolgebouw
De gemeente Arnhem kent een substantieel aantal gebouwen met een publieke functie (waaronder onderwijs) én een monumentale status. Aan onderwijshuisvesting in rijks- of gemeentelijke monumenten wordt veel waarde gehecht. Gestreefd moet worden naar behoud van de onderwijsfunctie in Arnhemse monumenten. Om antwoord te bieden aan de eventuele belemmeringen van de monumentenstatus van een onderwijsgebouw en om te stimuleren dat onderwijs gebruik blijft maken van de monumenten waarin ze gehuisvest zijn wordt via dit IHP budget gereserveerd om bij monumentale schoolgebouwrenovaties extra budget beschikbaar te hebben.

Zodoende kan meer expliciet aandacht uitgaan naar het functioneel in blijven zetten van deze bestaande objecten. Dat betekent kwalitatieve ingrepen en/of aanvullende maatregelen om de esthetische en cultuurhistorische waarde te behouden, zonder dat dit tot onoverkomelijke belemmeringen leidt voor het reguliere onderwijsproces.

Deze beleidstoevoeging geldt vanzelfsprekend niet voor alle schoollocaties in het IHP. Of een schoolgebouw een monument is, is bekend. Of een schoolgebouw een monument zal worden in de toekomst is echter niet geheel bekend. Ook renovatie en omvorming tot schoolgebouw van een monumentaal pand in Arnhem is denkbaar. Vandaar dat deze maatregel niet als een standaard percentage extra budgetopslag wordt opgenomen, maar als een separaat budget dat gedurende de looptijd van dit IHP hiervoor beschikbaar is.

Eenmalig budget van € 3.000.000 vanuit de gemeente voor dekking van hogere renovatiekosten dat gedurende de looptijd van het IHP toegevoegd wordt aan stichtingskosten van renovatieprojecten van monumentale schoolgebouwen.

Ondersteuning van achterstandsscholen via huisvesting
Een school die voldoet aan de definitie van achterstandsschool en vervangen wordt (nieuwbouw of vernieuwbouw), heeft recht op een toevoeging van vierkante meters aan de zogenaamde vaste voet. Aan het te realiseren of te renoveren huisvestingsvolume van een school kan een extra gebouwcapaciteit toegevoegd worden. Het gaat om een fysieke vergroting van het aantal vierkante meter met 2% plus een extra uitbreiding van 50 m^2 BVO (ter illustratie: bij 1.500 m^2 BVO normatieve onderwijsbehoefte betekent dat 80 m^2 BVO meer). Dit wordt financieel gedekt door de gemeente en beschikbaar gesteld via de stichtingskostenvergoeding.

Door deze 'basis' te verhogen wordt aan alle betrokken scholen die aan de achterstandsnorm voldoen een extra voorziening geboden die los staat van het aantal leerlingen. Dit geldt ook voor uitbreidingsvraagstukken en renovatie, alleen in gevallen waar de extra ruimtelijke toekenning nog niet heeft plaats gevonden.

De eventueel toe te kennen extra vierkante meters worden niet bekostigd in de materiele instandhouding van een school. Bij extra toekenning van vloeroppervlak gebouw levert dat het schoolbestuur extra exploitatielast waar geen dekking tegenover staat. Vandaar dat een dergelijke ruimtelijke toevoeging van geval tot geval een weloverwogen keuze moet zijn van gemeente én betreffende schoolbestuur. Deze beleidsrijke toevoeging is dus een uitdrukkelijke keuze en geen automatisme.

> *Eenmalig budget van € 1.500.000 vanuit de gemeente voor dekking van extra meters onderwijshuisvesting die gedurende de looptijd van het IHP toegevoegd worden aan achterstandsscholen die gerenoveerd dan wel vervangen worden. De betreffende investeringsbudgetten worden verhoogd ter dekking van het te vergroten renovatie- of nieuwbouwplan.*

Financiële speelruimte voor onvoorziene omstandigheden
In voorliggend IHP willen we voor de komende 16 jaar zo compleet mogelijk zijn in te verwachten onderwijs huisvestingsprojecten en locatie overstijgende ambities met schoolgebouwen. Tegelijkertijd is er besef dat niet alles vooraf te voorspellen en te plannen is. Vandaar de behoefte aan een niet nader vooraf bestemd financieel budget voor het dekken van huisvestingszaken die nu nog onvoorzien zijn. Te denken valt aan het anticiperen op snelle leerlinggroei met (tijdelijke) extra capaciteit of het herstellen van constructieve mankementen aan schoolgebouwen.

Van groot belang is en blijft om bij het inzetten van dit budget continu de demarcatie van rollen, taken en verantwoordelijkheden scherp te blijven houden tussen gemeente en schoolbesturen. Deze gemeentelijke budgetruimte is uitdrukkelijk niet bedoeld voor dekking van instandhoudingskosten en/of het herstel van achterstallig onderhoud van schoolgebouwen.

> *Eenmalig budget van € 2.000.000 vanuit de gemeente voor dekking van onvoorziene huisvestingsbehoeften die gedurende de looptijd van het IHP aan de orde raken.*

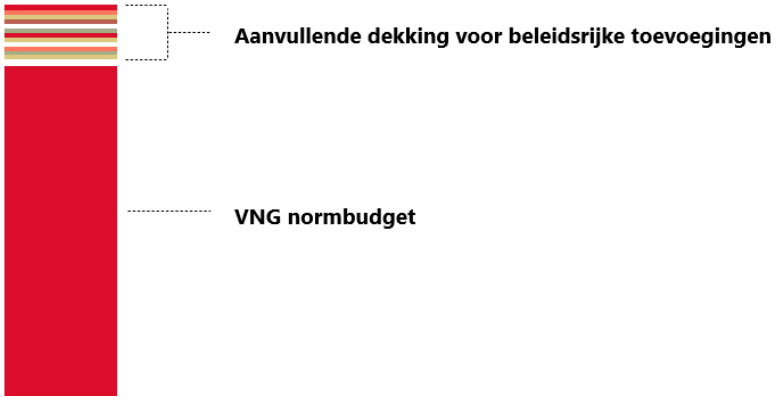
Resumé
De vier eenmalige budgetposten tellen tezamen op tot een aanvullend bedrag – bovenop de stichtingskosten inclusief beleidsrijke toevoegingen – tot **€ 6.775.000.**

13. Financiële implicaties

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven wat de opgaven zijn voor het onderwijs en bewegingsonderwijs, voor de korte, middellange en lange termijn, om de geconstateerde knelpunten op te kunnen lossen. In dit hoofdstuk zijn de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt.

13.1. Financiële kaders

Om alle in dit IHP beschreven maatregelen in praktijk te brengen zijn grote uitgaven nodig. Voor deze wettelijke taak ontvangt de gemeente via het gemeentefonds een rijksbijdrage. Deze is echter ontoereikend voor het volledig realiseren van de geformuleerde ambities. De schoolbesturen ontvangen rijksmiddelen voor de materiële instandhouding van hun gebouwen. De dekking van de beleidsrijke toevoegingen wordt door zowel de gemeente als het schoolbestuur gedragen, afhankelijk van de beleidstoevoeging.



VNG normbudget
Bij het berekenen van onderwijs huisvestingsinvesteringen hanteren we de VNG-normkostensystematiek als uitgangspunt. Momenteel wordt nog steeds de Arnhemse Norm toegepast voor het Primair Onderwijs. Hoewel de gemeentelijke ambities onveranderd zijn gebleven, is de VNG in de afgelopen jaren dichter in de buurt gekomen van de Arnhemse Norm. Bovendien biedt de VNG-benadering meer nuancering per onderwijssoort én anticipeert op omvangverschillen per school. Door toepassing van de VNG-benadering sluiten we tot slot aan bij de indexering die zij jaarlijks doorvoeren.

Beleidsrijke toevoegingen
In hoofdstuk 6 van dit IHP zijn de beleidsrijke kaders uitgewerkt. Deze hebben de volgende financiële consequentie.

Nr.	*Maatregel*	*Toevoeging aan VNG-normbudget*	
		gemeente	*schoolbestuur*
a.	Bij elk nieuwbouw- en renovatieproject geldt als kaderstellend minimum de in het Kwaliteitskader Huisvesting, onderdeel 'binnenmilieu' opgenomen eisen.	7 %	
b.	In elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het (vergroten van) flexibiliteit van het gebouw.	2 %	
c.	Voor nieuwbouw of renovatie van scholen geldt inclusief onderwijs en de AST-eis als randvoorwaarde. Voor de AST-eis is het aannemelijk dat deze eis leidt tot hogere bouwkosten vanwege bijvoorbeeld een grotere lift of bredere deuren.	1 / 3 % (gem. 2 %)	
d.	Maatregel op energetica	0 % bij nieuwbouw / 7 % bij renovatie (gem. 3,5 %)	2 %
e.	Maatregel ter versterking van biodiversiteit en klimaatadaptatie	2 %	
f.	Maatregel ter stimulering van circulair bouwen	15 / 5 % (gem. 10 %)	
g.	Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwikkel- en ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het beweegvriendelijk maken van schoolpleinen en zoveel mogelijk vergroenen van de buitenruimte.	0,3 / 0,5 % (gem. 0,4 %)	
h.	Bij elke nieuwbouw- of renovatieopgave in onderwijshuisvesting draagt het betreffende schoolbestuur financieel bij aan het plan om daarmee de latere exploitatielasten te laten dalen		2 %
	Financiële toevoeging aan stichtingskosten bovenop VNG-normbudget	**26,9 %**	**4 %**

Opmerking: Bij maatregel d is de gemeentelijke bijdrage niet gemiddeld 3,5% maar 5,5% omdat bij gymzalen er geen sprake is van een schoolbestuurlijke bijdrage voor de beleidsrijke maatregel met betrekking tot energetica.

13.2. Totale investering IHP

In deze paragraaf wordt de prioritering uit hoofdstuk 11 gekoppeld aan de financiële kaders vanuit de VNG én de financiële implicaties van toepassing van de beleidsrijke toevoegingen in hoofdstuk 5. Deze koppeling resulteert in een financiële doorkijk op de vereiste ingrepen. Op basis van de geschetste uitgangspunten is de benodigde investering van het IHP inzichtelijk gemaakt.

nr.	Start project voorbereiding	Afgifte van beschikking	In gebruik name	Schoolnaam	totaal incl. BTW prijspeil 2023
1			2023	Spiekmanlaan	€ 2.019.500
2	2024		2024	Brouwerij Oosterbeek	€ 7.521.623
3			2025	Dr. Bosschool Kentalis	€ 8.651.566
4			2025	Gereform SGM Guido	€ 7.000.000
5			2025	Fluitekruid	€ 2.640.000
6			2025	Tijdelijke uitbreiding Prisma	€ 4.190.501
7			2025	Tijdelijke huisvesting Kentalis	€ 1.154.790
8	2024	2024	2025	Schatgraaf + Arabesk	€ 3.019.734
9			2026	De Piramide (/ Horizon)	€ 4.806.966
10	2024	2024	2026	Thomas a Kempis College 3 gymzalen	€ 7.166.235
11	2025	2025	2026	Beekdal Lyceum	€ 21.725.121
12	2024	2025	2026	Confetti	€ 741.107
13	2024	2024	2027	Montessori de Binnenstad	€ 5.139.257
14	2024	2024	2027	de Sterrenkirng	€ 3.863.841
15	2025	2026	2028	Uitbreiding Ibn-i Sina + Gymzaal	€ 4.314.598
16	2025	2026	2028	Hugo de Grootschool + St. Paulusshool + extra ruimte Rijnpark	€ 10.847.970
17	2025	2026	2028	Heijenoordschool	€ 5.973.183
18	2026	2027	2029	Prisma College + Parcival Noord	€ 20.140.435
19	2024	2026	2029	de Wijzer	€ 4.599.658
20	2024	2026	2029	Parcival + Mozaiek Zwanebloem	€ 12.369.461
21	2029	2029	2029	Floriant Bakenbergseweg	
22	2024	2028	2029	Johannesschool + Mozaiek Eimerssingel + 50 Kentalis	€ 12.471.679
23	2024	2028	2029	Gymzaal Eimers	€ 2.388.745
24	2028	2028	2030	Montessori College Arnhem	€ 12.186.641
25	2028	2028	2030	Thomas a Kempis College	€ 26.140.861
26	2024	2026	2030	De Zyp + Klaproos + 35 leerlingen Floriant + 2 gymzalen Viottastraat	€ 15.251.321
27	2024	2027	2031	Olympus college + Maarten van Rossem + VSO Brouwerij	€ 43.162.338
28	2029	2029	2031	Stedelijk Gymnas. Arnhem	€ 14.921.568
29	2025	2028	2032	De Witte Vlinder	€ 2.971.663
30	2029	2030	2032	Gymzaal Bauerstraat (Pieter Breughel)	€ 2.388.745
31	2027	2929	2032	Jozef Sartoschool	€ 6.721.264
32	2028	2030	2033	Pieter Breughelschool	€ 4.725.360
33	2028	2030	2033	t Panorama	€ 5.464.243
34			2033	Gymzaal Bernhard (Beekdal)	€ 2.388.745
35	2031	2032	2034	PO school Rijnpark + Gymzaal	€ 9.811.477
36	2029	2031	2034	1 VO school Rijnpark	€ 13.263.598
37	2031	2033	2035	Gymzaal Arnhemse Montessorischool	€ 2.388.745
38	2030	2032	2035	Arnhemse Montessorischool	€ 7.006.393
39	2030	2032	2035	Julianaschool	€ 8.116.250
40	2032	2034	2036	De Laarhorst + De Lingelaar	€ 6.316.564
41	2031	2033	2036	De Troubadourschool	€ 3.646.162
42	2032	2034	2037	De Boomhut	€ 6.666.077
43	2033	2035	2038	Jan Ligthartschool	€ 8.812.210
44	2033	2035	2038	PO school Rijnpark + 2 gymzalen	€ 12.277.017
45	2034	2036	2039	De Laarakker + De Expeditie	€ 7.506.135
46	2034	2036	2039	Pieter de Jong - Pythagoras	€ 6.239.917
47	2034	2036	2039	Leerpark Arnhem	€ 9.559.311
					€ 390.678.577

De volgende opmerkingen zijn relevant ter toelichting op bovenstaand overzicht:

- De gepresenteerde bedragen hierboven zijn prijspeil ultimo 2023 en inclusief btw.
- Voor beleidsrijke toevoeging
    - c (AST-eis als randvoorwaarde) is voor nieuwbouw 1% en voor renovatie 3% beschikbaar. Rekenkundig wordt voor de hele IHP-periode rekening gehouden met gemiddeld 2%.
    - d (energetica) is vanuit de gemeente bij renovatie 7% beschikbaar en wordt vanuit het schoolbestuur een cofinancieringsbijdrage verwacht van 2%. Bij nieuwbouw is de bijdrage van het schoolbestuur ook 2% en draagt de gemeente hieraan niet bij. Rekenkundig wordt voor de hele IHP-periode rekening gehouden met gemiddeld 3,5% bijdrage vanuit de gemeente.
    - D (energetica) wordt bij gymzalen gemiddeld rekening gehouden met 5,5% in plaats van 3,5%. Dit omdat er geen schoolbestuurlijke bijdrage is voor gymzalen, maar de energetische beleidsrijke toevoeging wel geldt.
    - f (circulair bouwen) is voor nieuwbouw 15% en voor renovatie 5% beschikbaar. Rekenkundig wordt voor de hele IHP-periode rekening gehouden met gemiddeld 10%.
    - g (beweegvriendelijke en groene schoolpleinen) is voor nieuwbouw 0,3% en voor renovatie 0,5% beschikbaar. Rekenkundig wordt voor deze hele IHP-periode rekening gehouden met een gemiddelde van 0,4%.
    - H (levenscyclus benadering) wordt vanuit het schoolbestuur 2% cofinancieringsbijdragen verwacht. Vanuit de gemeente wordt hieraan niet bijgedragen.
- Op bovengenoemde gymzaal-projecten hebben alleen beleidsrijke toevoegingen aangaande duurzaamheid en circulariteit betrekking. Bij de financiële doorrekening van de stichtingskosten is met genoemde beleidsrijke toevoeging rekening gehouden.
- In de berekening wordt uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte over 15 jaar (2039) volgend uit de meest actuele leerling prognoses van Postmus.
- Naast het geplande ingebruiknamejaar is ook het geplande ‘startjaar’ opgenomen waarin de planvoorbereiding start. Tevens is het verwachte jaar van afgifte beschikking weergegeven.

13.3. Cofinanciering vanuit schoolbesturen

Zoals bovenstaand beschreven wordt bij maatregel D (energetische verbetering) en maatregel H (verbetering exploitatie door levenscyclus benadering) een cofinanciering verwacht van ieder 2% vanuit het betreffende schoolbestuur.

Door de Arnhemse schoolbesturen worden de genoemde beleidsrijke toevoegingen onderschreven en is een bijdrage vanuit het betreffende schoolbestuur in z’n algemeenheid een redelijke afspraak. Wel wensen de Arnhemse schoolbesturen een voorbehoud te maken bij deze cofinanciering en de verplichting tot bijdragen te wijzigen in een facultatieve bijdrage. Maatwerkafspraken op basis van een businesscase benadering per individueel project moet leiden tot een cofinancieringsbijdrage die passend en haalbaar is voor de schoolbesturen.

Ook bestaat behoefte bij sommige schoolbesturen om tussen gemeente en hen te verkennen of en hoe voorfinanciering van investeringen door een schoolbestuur mogelijk is. Om daarmee eerdere ingebruikname van een project te bewerkstelligen. De mogelijkheden hiertoe worden na vaststelling van het IHP verkend.

13.4. Input voor jaarprogramma's

Genoemde IHP-projecten worden opgenomen in één van de komende jaarprogramma's afhankelijk van de prioritering. In het jaar van opname in het jaarprogramma wordt de hoogte van het stichtingskostenbudget bepaald op basis van:

- VNG-normkostenniveau zoals op dat moment vigerend. Zoals gesteld in paragraaf 12.1 volgen we de VNG-normkostensystematiek die ook naar de toekomst toe jaarlijks wordt geïndexeerd;
- Aanvullende financiële toevoegingen vanuit gemeente op basis van beleidsrijke toevoegingen;
- Indexatie van bovenstaande twee elementen naar het verwachte moment van ingebruikname, op basis van het gemeentelijke indexcijfer van 2% per jaar.

13.5. Aanvullende kosten

Naast de investeringsvereisten (inclusief beleidsrijke toevoegingen) vergt een onderwijshuisvestingsinvestering ook aanvullende budgetten. Zowel voor de gemeente als voor het betreffende schoolbestuur. Voor de gemeente zijn de aanvullende kosten te verdelen naar:

1. Gebiedsontwikkel kosten (zoals sloopkosten, asbestsanering, parkeercapaciteiten eventuele knelpunten met betrekking tot netcongestie).
2. Tijdelijke huisvesting.
3. Ambtelijk apparaatskosten (zoals adviseur onderwijshuisvesting, stedenbouwkundige, verkeerskundige, groendeskundige, vastgoedadviseur en adviseur participatie).
4. Eventuele eenmalige vroegtijdige afschrijvingen van eerdere investeringen.
5. Eventuele koppeling van scholenbouwinitiatief aan wijkfuncties die ook om een nieuw gebouw vragen (zoals buurthuis, welzijnscentrum, bibliotheek fysiek gekoppeld aan de nieuwe school) en koppeling met woningbouw.
6. Grondkosten (bij verplaatsing van de schoollocatie).

r het schoolbestuur moet rekening gehouden worden met onder meer:

a. Losse en vaste inrichting.
b. Eventuele eenmalige vroegtijdige afschrijvingen van eerdere investeringen.
c. Proceskosten (begeleidingskosten tijdens oriëntatiefase van een bouwproject).

Bij vaststelling van voorliggend IHP worden bovengenoemde gemeentelijke kosten zoveel als mogelijk inzichtelijk gemaakt. De nadrukkelijke oproep aan zowel gemeente als schoolbesturen om deze aanvullende kosten vroegtijdig in beeld te brengen en mee te nemen in de besluitvorming van specifieke projecten in de jaarprogramma's.

Gezien de grootschalige investeringen die dit IHP in zich draagt en de verbinding die onderwijshuisvesting heeft met tal van thema's en gebiedsopgaven, verdient het zowel aan de zijde van de gemeente als aan de zijde van het betreffende schoolbestuur een professionele organisatie met passende procesafspraken. Hier dient voldoende bewustzijn voor te zijn vooraf én gedurende de uitrol van IHP-initiatieven.

13.6. Actualisatie van plannen en herijking van het IHP

De WPO, WVO en WEC schrijven bindend voor hoe voorzieningen in de huisvesting kunnen worden toegekend. Naast het IHP zal er continu aanleiding zijn om aanvullend huisvestingsinitiatieven te nemen als gemeente of te anticiperen op basis van aanvragen vanuit schoolbesturen.

Naast continue veranderende omstandigheden (waaronder ontstane capaciteitsopgaven door leerlinggroei) zullen ook IHP-projecten geactualiseerd moeten worden alvorens ze tot uitvoering kunnen worden gebracht. Daarom blijft er gewerkt worden met een jaarprogramma. Op die wijze is ook eenvoudig een relatie te leggen met de aanvragen die onder de verordening binnenkomen.

De projecten die in het IHP staan hoeven niet opnieuw aangevraagd te worden; het financiële kader en de prioritering uit het IHP zijn hierin leidend. In het jaarprogramma zullen de uit te voeren projecten uit het IHP, geactualiseerd op omvang en financiën (én eventueel toe te kennen aanvragen op grond van de verordening) worden opgenomen. De gemeente bereidt het opstellen van het jaarprogramma en overzicht voor. Conform de wetgeving worden het programma en overzicht voor 1 januari van het jaar waarover ze gaan vastgesteld in het bestuurlijk overleg (MEAA), de Raad en door het college.

Het voorliggend IHP is opgesteld als indicatief en richtinggevend voor de daarop volgende 16 jaar. Bij ongewijzigde omstandigheden is het aannemelijk dat voorliggende plan zoals omschreven tot uitvoering wordt gebracht. Iedere vier jaar wordt vervolgens het IHP geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door de raad. Het plan wordt geactualiseerd aan de ontwikkelingen in het onderwijs en wijzigingen in onderwijswetgeving. Ook worden de maatregelen herijkt op basis van geactualiseerde leerlingenprognoses, demografische ontwikkelingen en budgettaire ruimte van de gemeente en eventuele gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Bijlage 1 van Deel B: Resultaat kwalitatieve beoordeling

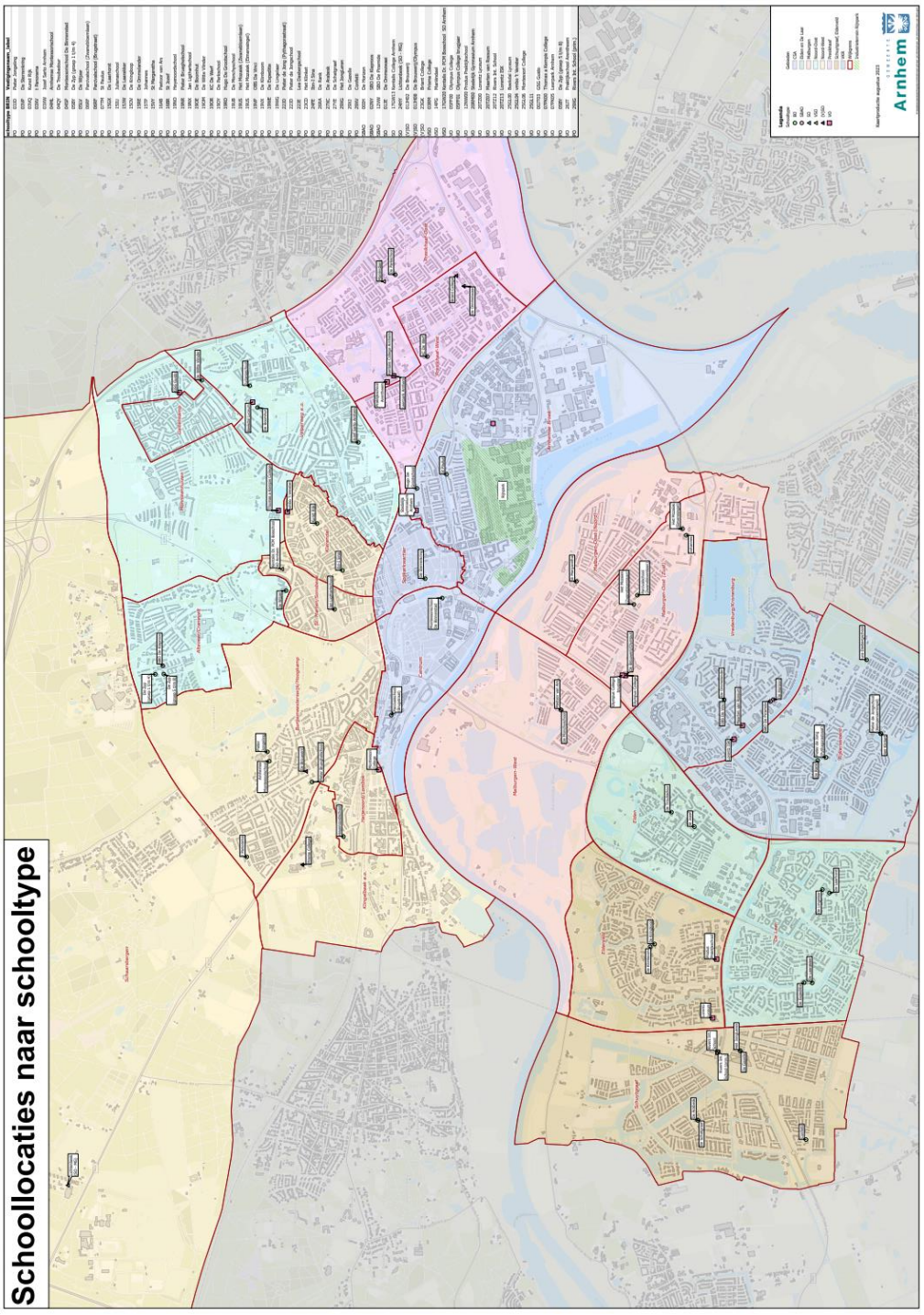
Onderstaande overzicht bevat de 'scores' vanuit de kwalitatieve toets die in opdracht van de gemeente voorjaar 2023 is uitgevoerd op een overgroot deel van alle schoollocaties. Schoollocaties die recent zijn gerealiseerd of na renovatie opnieuw in gebruik genomen zijn niet getoetst op kwaliteit. Ook de schoollocaties die reeds opgenomen waren in het IHP 2016-2026 voor primair onderwijs zijn in die toets buiten beschouwing gelaten.

Nr.	schoolnaam	adres	schoolbestuur	functionaliteit	bouwtechniek	installaties	binnenklimaat	verduurzaming	prioritering
75	Thomas à Kempis College sporthal	Thomas à Kempislaan 25	St Chr.Ond.Groep	1	1	1	1	1	1
72	Montessori College Arnhem	Utrechtseweg 174	Quadraam	1	1	3	1	1	1,4
75	Thomas à Kempis College	Thomas à Kempislaan 25	St Chr.Ond.Groep	1	1	3	1	1	1,4
10	De Wijzer	Dalweg 40	Delta Scholengroep	3	1	3	1	1	1,8
30	Hugo de Grootschool	Thorbeckestraat 21	Flores Onderwijs	3	1	3	1	1	1,8
57	Olympus College	Olympus 11	Quadraam	1	1	3	1	3	1,8
63	Olympus College	Zeegsingel 2	Quadraam	1	1	3	1	3	1,8
4	t Panorama	Mesdaglaan 70	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
5	Jozef Sartoschool	Beeldhouwerstraat 27A-29	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
6	Arnhemse Montessorischool	Nicolaas Maesstraat 6	Flores Onderwijs	5	1	3	1	1	2,2
7	De Troubadour Elden	Rijksweg West 63	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
9	De Zyp	Peter van Anrooylaan 3	Flores Onderwijs	3	1	3	1	3	2,2
12	Parcivalschool Noord	Brugstraat 6	St. Vrije Scholen Athena	3	3	3	1	1	2,2
15	Julianaschool	Alberdingk Thijmstraat 5	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
26	De Boomhut	Bernhardlaan 10	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
56	De Brouwerij	Bakenbergseweg 76	Onderwijsspecialisten	5	1	3	1	1	2,2
65	Stedelijk Gymnas. Arnhem	Thorbeckestraat 17	Quadraam	3	1	3	1	3	2,2
76	Leerpark Arnhem	IJssellaan 89	St Chr.Ond.Groep	1	3	3	3	1	2,2
14	De Laarhorst	Venlosingel 220	Delta Scholengroep	5	3	3	1	1	2,6
23	Heijenoordschool	Gentiaanstraat 25	Flores Onderwijs	5	1	3	3	1	2,6
24	Pieter Breughelschool	Bauerstraat 6/8	Flores Onderwijs	5	3	3	1	1	2,6
25	Jan Ligthartschool	Van Slichtenhorststr 27a	Flores Onderwijs	3	3	5	1	1	2,6
27	De Witte Vlinder	Kloosterstraat 85a	Flores Onderwijs	3	3	3	3	1	2,6
39	Pieter de Jong - Pythagoras	Pythagorasstraat 3	Delta Scholengroep	5	1	3	1	3	2,6
51	SBO de Klaproos	Kluizeweg 189	Flores Onderwijs	5	3	3	1	1	2,6
70	Beekdal Lyceum	Bernhardlaan 49	Quadraam	3	3	3	1	3	2,6
1	Pieter Jongelingschool	Zijpendaalseweg 163	Cordeo Scholengr.	5	3	3	1	3	3
13	St. Paulusschool	Valckenierstraat 5	Delta Scholengroep	3	3	3	3	3	3
16	De Laarakker	Brabantweg 105	Delta Scholengroep	5	5	3	1	1	3
37	De Expeditie	Brabantweg 101	Flores Onderwijs	5	3	3	3	1	3
38	De Lingelaar	Venlosingel 212-214	Flores Onderwijs	5	3	3	3	1	3
44	De Rank	Pythagorasstraat 9	de Passie	5	3	3	3	1	3
67	Maarten v Rossem (SPH)	Groningensingel 1235	Quadraam	5	3	3	1	3	3
68	Rivers Intern. School	Parnassusstraat 20	Quadraam	3	3	3	3	3	3
17	De Kringloop	Breezandpad 7	Delta Scholengroep	5	1	5	3	3	3,4
22	St. Jozefschool	Rijksweg-West 29	Delta Scholengroep	5	3	3	3	3	3,4
58	Briant College	Bethanienstraat 250	Onderwijsspecialisten	5	3	5	3	1	3,4
67	Lorentz (VO)	Groningensingel 1235	Quadraam	5	3	3	3	3	3,4
70	Beekdal Lyceum sporthal	Bernhardlaan 49	Quadraam	5	3	3	3	3	3,4
71	Openb. SGM Arnhem Noord	Thomas a Kempislaan 82	Quadraam	3	5	3	3	3	3,4
3	Kunstrijk	Kazerneplein 2	Delta Scholengroep	3	3	5	5	3	3,8
41	Lea Dasbergschool	Emily Brontesingel 1-A	Flores Onderwijs	3	3	5	5	3	3,8
46	De Schatgraaf	Meikers 3	Flores Onderwijs	1	5	5	3	5	3,8
57	Olympus College sporthal	Olympus 11	Quadraam	5	5	3	3	3	3,8
61	Kentalis College Arnhem	IJssellaan 89	Koninklijke Kentalis	5	3	3	3	5	3,8
64	Produs Praktijkonderwijs	Leidenweg 60	Quadraam	5	3	3	3	5	3,8
21	Pastoor van Ars	Lupinestraat 12	Delta Scholengroep	3	5	3	5	5	4,2
31	OBS de Monchyschool	Lupinestraat 12	Flores Onderwijs	5	5	3	3	5	4,2
45	De Arabesk	Meikers 3	Delta Scholengroep	3	5	5	3	5	4,2
50	De Horizon	Groningensingel 1183	Delta Scholengroep	3	5	5	5	3	4,2
28	MFC Presikhaven	Laan van Presikhaaf 7	Flores Onderwijs	5	3	5	5	5	4,6
40	Pieter de Jong - Kempenaer	Kempenaersingel 4C	Delta Scholengroep	5	3	5	5	5	4,6
42	Het Klinket	Kempenaersingel 4A	Flores Onderwijs	5	3	5	5	5	4,6
47	Het Jongleren	Pallas Atheneplein 2	Flores Onderwijs	5	5	5	3	5	4,6
49	Confetti	Vederwolk 17	Flores Onderwijs	3	5	5	5	5	4,6
55	Lichtenbeek (SO-MG)	Wekeromseweg 6	Onderwijsspecialisten	3	5	5	5	5	4,6
59	Prisma College	Heijenoordseweg 7	Onderwijsspecialisten	3	5	5	5	5	4,6
66	Lorentz Groep	Metamorfosenallee 100	Quadraam	3	5	5	5	5	4,6
20	St. Margarethaschool	Graslaan 97-B	Delta Scholengroep	5	5	5	5	5	5
36	IKC de Klimboom	Breezandpad 5	Flores Onderwijs	5	5	5	5	5	5
48	De Gazelle	Pallas Atheneplein 2	Delta Scholengroep	5	5	5	5	5	5
53	De Ommezwaai	Bethanienstraat 244	Onderwijsspecialisten	5	5	5	5	5	5
60	Mariëndal	Middachtensingel 12	Onderwijsspecialisten	5	5	5	5	5	5
60	Mariëndal sporthal	Middachtensingel 12	Onderwijsspecialisten	5	5	5	5	5	5

Legenda kwalitatieve analyse:

5	Functioneert naar wens
3	Verbetering gewenst
1	Verbetering noodzakelijk

Bijlage 2 van Deel B: Overzicht schoollocaties



DEEL C



Vertaling IHP onderwijs in gemeentelijke begroting

Om een gedegen besluit te kunnen nemen over het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs zijn de financiële effecten van de diverse keuzes in beeld gebracht.

1. Huidige situatie

Jaarlijks ontvangen wij een vergoeding vanuit de rijksmiddelen voor de bekostiging van onderwijshuisvesting. Deze vergoeding maakt onderdeel uit van de algemene uitkering die de gemeente van het Rijk ontvangt, en is gebaseerd op diverse kenmerken zoals aantallen leerlingen. Dit zou in de basis voldoende moeten zijn om de kosten te dekken die voortvloeien uit de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting. Deze bekostiging wordt toegevoegd aan de algemene middelen. Dit is de grondslag voor bekostiging vanuit het IHP.

In 2017 is er een IHP voor het PO vastgesteld. Hierin is een prioriteringslijst opgenomen met scholen die in aanmerking komen voor sloop/nieuwbouw en/of renovatie. Al deze scholen zijn opgenomen in het Meerjaren Investeringsprogramma (MIP). De kapitaallasten (rente en afschrijving) die voortkomen uit deze investeringen zijn reeds opgenomen in de exploitatiebegroting.

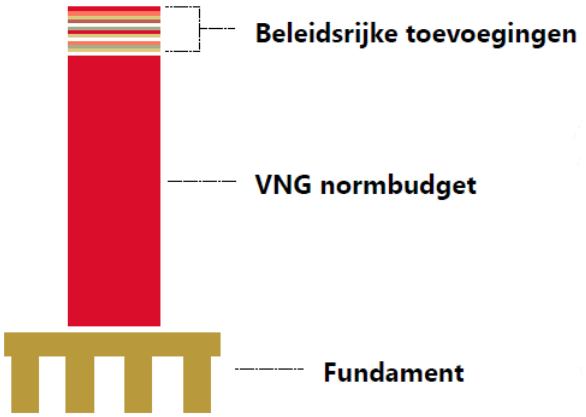
Op 18 mei 2022 is de nota “Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem” vastgesteld. In het coalitieakkoord 2022-2026 is vervolgens afgesproken dat er één plan komt voor de volledige onderwijshuisvesting (zowel PO, VO als SO). In de begroting is op basis van het coalitieakkoord vanaf 2023 een extra structureel bedrag van €3 miljoen per jaar beschikbaar gesteld voor onderwijshuisvesting.

Het huidige jaarlijkse budget voor kapitaal- en exploitatielasten te samen met het extra beschikbaar gesteld bedrag bepalen het stabiele financiële kader, waarbinnen de onderwijshuisvestingslasten bekostigd dienen te worden. Dit financieel kader is ook de basis voor de dekking van het nu vast te stellen IHP en de toekomstige lasten die hierbij horen.

2. Financiële vertaling IHP

Het IHP dat voorligt bestaat uit drie financiële ‘bouwstenen’.

1) De basis, bekostigd via de VNG norm
2) Beleidsrijke toevoegingen, extra bekostiging om de optimale kansen te bieden voor het jeugd via het onderwijs, waarmee ook invulling wordt gegeven aan ambities die de gemeente heeft op andere beleidsterreinen dan onderwijs.
3) Plan- en ontwikkelingskosten, fundament om het IHP te realiseren.



2.1. VNG norm, de basis voor solide en toekomstbestendige schoolgebouwen

De onderwijswetgeving schrijft voor dat de gemeenteraad normen vaststelt aan de hand waarvan de bedragen worden vastgesteld voor de toegekende voorzieningen in de huisvesting. Het zogenaamde normbedrag. Dit normbedrag is taakstellend. Het schoolbestuur is als bouwheer gehouden om met dit bedrag de huisvestingsvoorziening te realiseren. Voor de schoolbesturen is hiermee het financiële kader op voorhand duidelijk. Wanneer buiten de invloedsfeer van het schoolbestuur omstandigheden zich voordoen waardoor het normbedrag niet toereikend blijkt te zijn, vindt daarover overleg plaats tussen de gemeente en het schoolbestuur. Het vaststellen van normbedragen vergroot daarnaast de rechtsgelijkheid voor schoolbesturen. Elk schoolbestuur heeft in gelijke omstandigheden aanspraak op een gelijk bedrag.

In IHP voor het onderwijs zoals dat eind 2016 voor de periode 2017 – 2026 is vastgesteld, is opgenomen hoe te komen tot een normbedrag per m2 BVO. In Arnhem is, in afwijking van de landelijk gehanteerde norm, gekozen om de Arnhemse Norm hiervoor te hanteren. De Arnhems norm was hoger dan vanuit de VNG werd geadviseerd, en daarmee maakte het de ambitie voor kwalitatief goed onderwijs in Arnhem mogelijk.

Bij het berekenen van onderwijs huisvestingsinvesteringen voor dit IHP wordt voorgesteld de VNG-normkostensystematiek als uitgangspunt te hanteren. De VNG-norm is in de afgelopen jaren hoger uitgekomen dan de Arnhemse Norm en sluit daardoor beter aan bij de Arnhemse ambities. Bovendien biedt de VNG-benadering meer nuancering per onderwijssoort én anticipeert deze op omvangverschillen per school. Door toepassing van de VNG-benadering sluiten we tot slot aan bij de indexering die zij jaarlijks doorvoeren.

2.2. Beleidsrijke toevoegingen, optimale kansen bieden voor de jeugd

In Arnhem zijn veel ambities om de jeugd optimale kansen te bieden via het onderwijs. Daarbij wordt in dit IHP ook invulling gegeven aan ambities die de gemeente heeft op andere beleidsterreinen dan onderwijs. Er is vanuit diverse ambities van de gemeente Arnhem gekeken naar wat er nodig is om dit te kunnen realiseren. Hieruit volgend zijn de beleidsrijke ambities ontstaan. De kosten hiervan staan weergeven in deel B, hoofdstuk 13, en in Deel C; bijlage 3. In totaal is dit 26,9% van de stichtingskosten (VNG-norm). Het financiële effect hiervan is meegenomen in de doorrekening van het financieel kader. Dit is een plus die in het voorgaande IHP niet is opgenomen.

2.3. Plan- en ontwikkelingskosten, fundament om het IHP te realiseren

Naast de bekostiging van schoolgebouwen op basis van de VNG-norm met beleidsrijke toevoegingen wordt ook rekening gehouden met andere kosten die voor rekening van de gemeente komen, en samenhangen met de realisatie of renovatie van (nieuwe) schoolgebouwen. Bijvoorbeeld voor kosten van onderzoek, ontsluiting of openbare ruimte. Verder wordt rekening gehouden met de kosten van tijdelijke huisvesting, onvoorziene projectkosten door asbest, enzovoorts. Deze kosten worden in bijlage 3 verder uitwerkt.

3. Financiële uitgangspunten

Hierboven staan de 'bouwstenen' die leiden tot het beleidsrijke IHP. In deze paragraaf worden een aantal uitgangspunten toegelicht op basis waarvan het IHP financieel is doorgerekend. De uitkomsten van deze doorrekening staan in hoofdstuk 4 weergegeven.

3.1. Afschrijvingsmethodiek

In het jaar 2021 is de nota Investeren, waarderen en afschrijven vastgesteld. Binnen de gemeente Arnhem zijn hierbij voor materiële vaste activa afschrijvingstermijnen vastgesteld die zijn gebaseerd op de economische levensduur. Voor activeren en afschrijven wordt de componentenbenadering gehanteerd, wat inhoudt dat verschillende samenstellende delen van een gebouw afzonderlijk worden geactiveerd en de verschillende delen worden afgeschreven op basis van de bij die componenten horende afschrijvingstermijn.

Tot op heden betekende dit voor onderwijshuisvesting de volgende afschrijvingstermijnen per component:

- Grond: geen afschrijving
- Gebouw/Casco: 40 jaar afschrijving
- Installaties: 20 jaar afschrijving
- Daken: 15 jaar afschrijving

Sinds januari 2015 zijn schoolbesturen volledig verantwoordelijk voor het buitenonderhoud en aanpassingen van schoolgebouwen. Bovenstaande afschrijvingstermijnen impliceren echter dat er bijvoorbeeld na 15 jaar kosten gemaakt dienen te worden in verband met het vervangen van een dak. De verantwoordelijkheid van de gemeente is enkel de gehele nieuwbouw/renovatie te realiseren indien het pand technisch niet meer voldoet, dit is gemiddeld 40 jaar na nieuwbouw/renovatie. Eventuele tussentijdse kosten aan installaties en daken zijn de verantwoordelijkheid van de school waardoor de economische levensduur voor de gemeente Arnhem van deze componenten identiek gesteld kan worden als die van het gebouw zelf. Voorgesteld wordt dan ook het volledige bedrag van de bekostiging van nieuwbouw/renovatie af te schrijven in 40 jaar en daartoe de afschrijvingstermijn van de componenten installaties en daken voor onderwijshuisvesting aan te passen.

In de doorrekeningen is reeds rekening gehouden met deze aangepaste afschrijvingstermijn van 40 jaar. Na goedkeuring van deze aanpassing in afschrijvingstermijnen zal deze wijziging voor onderwijshuisvesting tevens opgenomen worden in de afschrijvingstabel bij de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.

Wat doen we nu?	**Wat stellen we voor?**
○ Grond: geen afschrijving ○ Gebouw/Casco: 40 jaar afschrijving ○ Installaties: 20 jaar afschrijving ○ Daken: 15 jaar afschrijving	○ Grond: geen afschrijving ○ De totale bekostiging door de gemeente voor het gebouw inclusief installaties en daken: 40 jaar afschrijving

In het kader van de circulaire ambities worden spelregels en kaders geformuleerd in dit IHP over circulariteit. Meer nadrukkelijk inzetten op losmaakbaarheid van schoolgebouwen kan leiden tot (financiële) restwaarde van een schoolgebouw op de lange duur. Vanwege onzekerheid op juist die lange termijn is gekozen om in dit IHP financieel geen rekening te houden met restwaarde.

3.2. Prijsstijgingen: een realistische basis voor onderwijshuisvesting

De aangenomen motie “Een realistische basis voor onderwijshuisvesting” (23M44g) roept op om bij de begroting een dusdanig budget voor onderwijshuisvesting op te nemen dat prijsstijgingen door stijging van bouwkosten en/of aanscherping van bouwregels (lokaal of landelijk) kunnen worden opgevangen. In het MIP staan de investeringen opgenomen die de komende vier jaren gepland zijn. Deze investeringen worden geraamd op actueel prijspeil. Hierbij wordt de VNG norm gehanteerd. Voor ramingen in de opvolgende jaren wordt daarnaast rekening gehouden met 2% indexatie per jaar.

Budgetten die in de begroting – veelal in de vorm van een stelpost – beschikbaar zijn voor latere investeringen uit het IHP worden ook jaarlijks als onderdeel van de autonome ontwikkelingen voor prijscompensatie geïndexeerd.

3.3. Desinvesteringen

Wanneer door vervangende nieuwbouw het oude gebouw wordt gesloopt, wordt rekening gehouden met versnelde afschrijving van de dan nog aanwezige boekwaarde, Niet alle boekwaarden van panden die zijn opgenomen in het IHP worden versneld afgeschreven, aangezien een aantal investeringen betrekking hebben op uitbreiding van bestaande schoollocaties of op renovatie van het pand. Daarnaast zijn er tevens investeringen in monumentale panden voorzien, ook hier is een versnelde afschrijving niet van toepassing.

3.4. Bestaande budgetten blijven beschikbaar voor onderwijshuisvesting

Belangrijk uitgangspunt is dat alle in de begroting opgenomen middelen voor onderwijshuisvesting beschikbaar blijven voor onderwijshuisvesting. Daartoe worden niet bestede budgetten voor kapitaallasten onderwijs (inclusief de vrijval van kapitaallasten die ontstaat doordat schoolgebouwen geheel zijn afgeschreven) en overige niet bestede onderwijshuisvestingsbudgetten aan de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting toegevoegd. De middelen uit deze bestemmingsreserve worden ingezet ter dekking van de kosten van nieuwe investeringen uit het IHP.

3.5. Plan- en ontwikkelingskosten berekend op basis van kengetallen

De plan- en ontwikkelingskosten betreffen zowel investerings- als exploitatiekosten. Deze kosten worden geraamd op basis van kengetallen. In bijlage 3 staan alle kosten vermeld met daarbij de gebruikte kengetallen.

4. Doorrekening financiële dekking IHP

Het voorliggende IHP vereist een extra investeringsbedrag van gemiddeld € 26 miljoen per jaar. Voor de 16 jaren die dit IHP omvat bij elkaar opgeteld, bedraagt het totale investeringsbedrag € 421 miljoen. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

€ 337.506.194	Investeringsbedragen VNG norm	zie bijlage 1
€ 86.345.690	Beleidsrijke toevoegingen	zie bijlage 1 en 2
€ 62.696.129	Investeringskosten gemeente	zie bijlage 3
€ 5.400.000	Locatieoverstijgende kosten	zie bijlage 3
€ 491.948.013	*Subtotaal*	
€ 71.233.811	-/- Beschikbaar budget oude IHP	
€ 420.714.202	**Totale investeringsvolume**	

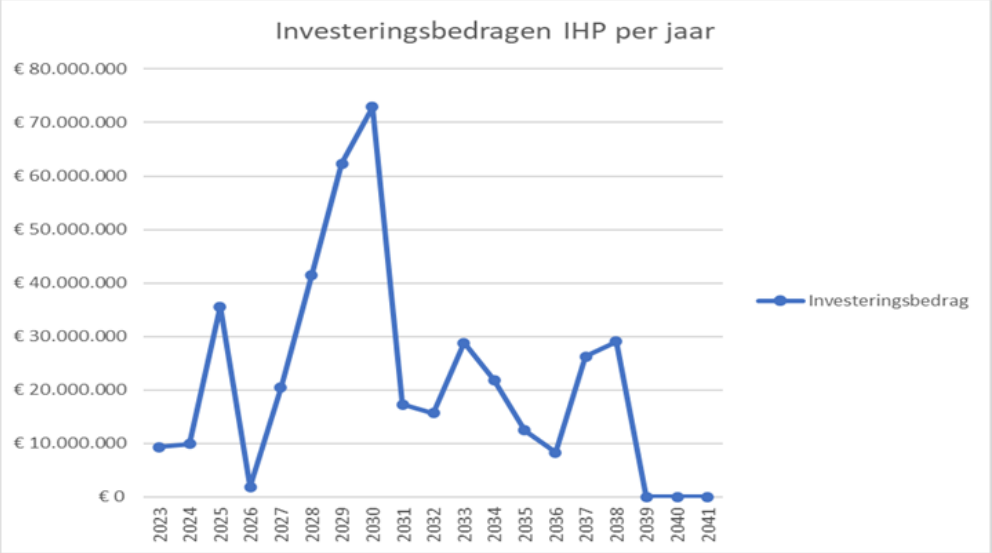
Een aantal investeringen zijn reeds geïnitieerd in het IHP 2016-2026 maar zijn nu conform de nieuwe IHP-kaders (inclusief beleidsrijke toevoegingen) vertaald. Het reeds beschikbaar gestelde bedrag voor deze investering is in mindering gebracht. Er wordt alleen rekening gehouden met het extra noodzakelijke budget. Het totale berekende benodigde investeringsvolume bedraagt, op basis van de berekening met bovenstaande uitgangspunten, € 421 miljoen. In bijlage 1 tot en met 3 staan alle kosten vermeld waarop dit IHP financieel is doorgerekend.

Naast de investeringskosten ontstaan er ook aanvullende exploitatiekosten. Met de onderstaande lasten is rekeningen gehouden in de financiële doorrekening:

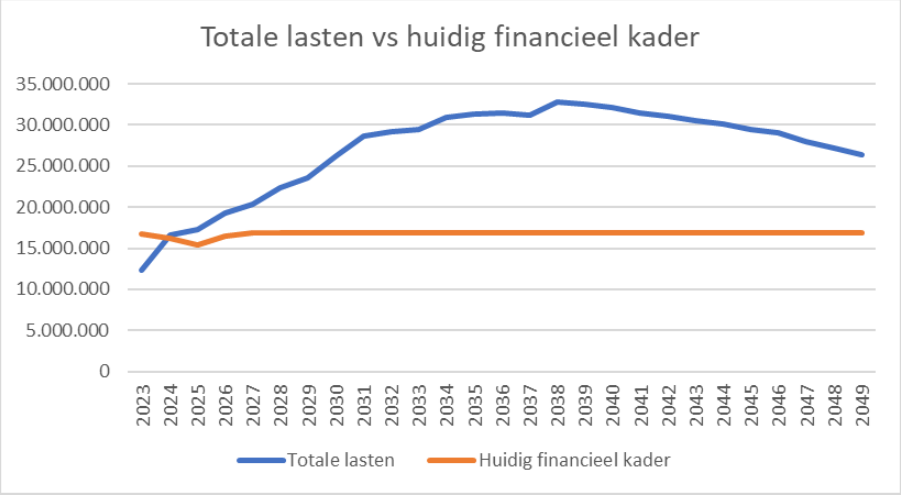
€ 5.984.183	overige eenmalige kosten	zie bijlage 3
€ 1.200.000	Jaarlijkse lasten	zie bijlage 3

4.1. Totale financiële lasten

Investeringskredieten worden jaarlijks voor de komende 4 jaren vastgesteld in het Meerjaren Investeringsplan (MIP) als onderdeel van de begroting. Uitgangspunt daarbij is dat in de begroting steeds voldoende structurele dekking aanwezig is voor deze investeringen. Op basis van de opgenomen prioriteringslijst zijn de volgende investeringskredieten de komende 16 jaar noodzakelijk:



In bovenstaande grafiek is te zien dat de investeringen niet gelijkmatig verdeeld zijn waardoor er tevens een piek in kapitaallasten te zien is.



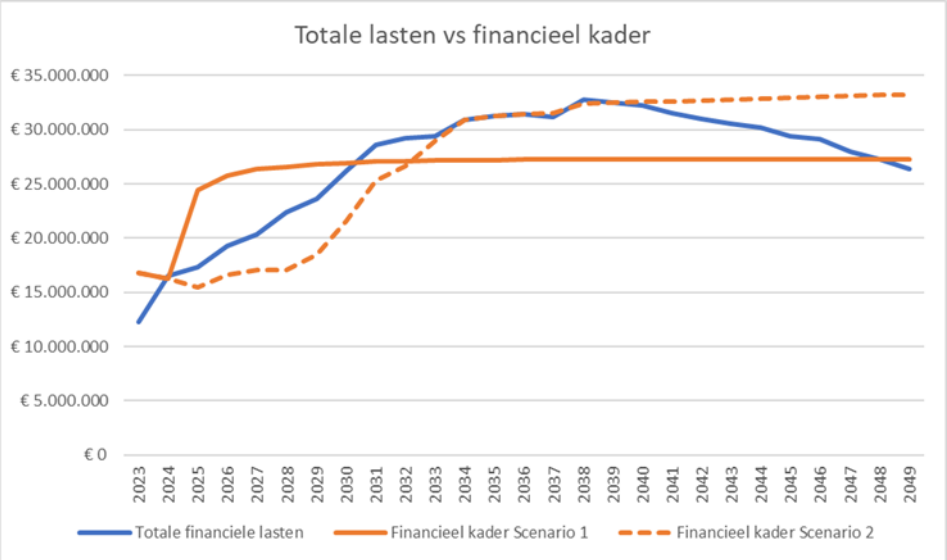
De kapitaallasten nemen toe naarmate meer investeringen hebben plaatsgevonden. De totale lasten stijgen per jaar van €16,5 miljoen in 2024 naar een bedrag van €32,8 miljoen in het jaar 2038. De jaren daarna nemen de lasten in de grafiek weer af, omdat hier nog geen rekening wordt gehouden met investeringen die aan de orde zullen komen in volgende IHP's.

Het huidig financieel kader bedraagt op dit moment €16 miljoen, inclusief de reeds beschikbaar gestelde €3 miljoen. Er zijn in het huidig financieel kader onvoldoende middelen aanwezig om aan de totale financiële lasten van het voorliggende IHP te voldoen.

4.2. Nieuw financieel kader

Er zijn twee scenario's denkbaar om in de begroting de noodzakelijk extra dekking op te nemen en waarbij tevens ook voor investeringen uit toekomstige IHP's dekking zal zijn:

- Scenario 1: een éénmalige structurele verhoging van het financiële kader vanaf 2025, waarmee in dekking kan worden voorzien voor alle in het IHP voorgenomen investeringen.
- Scenario 2: een jaarlijkse verhoging van het structurele financiële kader waarmee in dekking kan worden voorzien voor de scholen die in dan voorliggende begrotingsjaren zijn voorzien.
-



Scenario 1: Eénmalige structurele verhoging financieel kader
Scenario 1 vereist een verhoging van het jaarlijkse structurele budget vanaf 2025 met €8,9 miljoen per jaar om álle scholen de komende 16 jaar conform het voorliggende IHP te kunnen realiseren. Dit is additioneel, naast de op basis van het coalitieakkoord in de begroting opgenomen €3,0 miljoen per jaar voor onderwijshuisvesting. Het totale financieel kader zal dan uiteindelijk €27,2 miljoen bedragen.

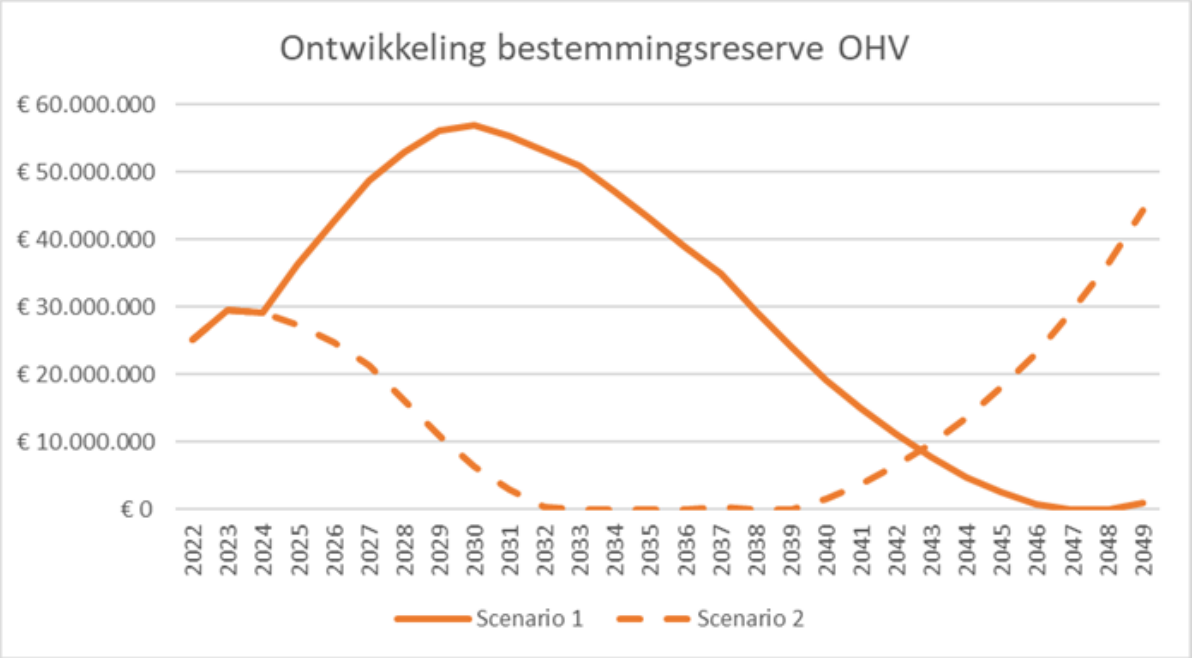
t scenario is sprake van een spaar-variant: De eerste jaren is het (verhoogde) financiële kader hoger dan de :elijke lasten, het verschil wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve en ingezet voor latere investeringen. Deze :wijze sluit aan bij de manier waarop eerdere IHP's werden gefinancierd. Het voordeel daarbij is dat het financiële kader langjarig voldoende is om uitvoering te kunnen geven aan het IHP. Niet eerder dan vanaf de jaarschijf 2049 zijn de lasten zover gedaald dat het financieel kader ruimte biedt voor additionele investeringen uit toekomstige IHP's,

Scenario 2: Jaarlijkse verhoging van het financieel kader
In scenario 2 wordt het financieel kader geleidelijk verhoogd, naarmate de uitvoering van het IHP vordert. Omdat de begroting een scope heeft van 4 jaren wordt steeds voorzien in dekking van de investeringen die in die 4 jaren worden

geraamd. Bij de jaarlijkse vaststelling van de begroting komt er een nieuw jaar in de scope van de begroting, en moet jaarlijks opnieuw ruimte worden gevonden ter dekking van de investeringen die in het aan de begroting toegevoegde jaar worden voorzien. Omdat in dit scenario geen rekening wordt gehouden met investeringen die buiten de scope van de begroting vallen, wordt ook niet gespaard zoals in scenario 1, maar wordt het in de bestemmingsreserve beschikbare saldo direct ingezet ter dekking van de jaarlijkse lasten.

In scenario 2 is het huidige kader van onderwijshuisvesting, inclusief de op basis van het coalitieakkoord toegevoegde €3 miljoen per jaar) de eerste jaren voldoende. Vanaf het begrotingsjaar 2029 (dus de vierde jaarschijf van de begroting 2026-2029) dient het financiële kader jaarlijks te worden verhoogd. Deze jaarlijkse verhoging bedraagt dan gemiddeld circa €1,6 miljoen, afhankelijk van de omvang van de investeringsbedragen waarmee in het desbetreffende jaar rekening moet worden gehouden. Het totale financieel kader zal dan, gefaseerd, uiteindelijk in totaal toenemen met een bedrag van €14,8 miljoen in de jaarschijf 2038, wanneer de laatste investeringen uit dit IHP zijn gerealiseerd. Het totaal financieel kader bedraagt dan ongeveer € 32,6 miljoen. Vanaf 2039 zijn de lasten zover gedaald dat het financieel kader ruimte biedt voor additionele investeringen uit toekomstige IHP's. Er zal op dat moment bezien kunnen worden of het financieel kader naar beneden bijgesteld kan worden of dat deze aangewend kan worden voor toekomstige investeringen.

4.3. Ontwikkeling bestemmingsreserve



In bovenstaande grafiek is het effect van de twee scenario's op de ontwikkeling van de bestemmingsreserve opgenomen. Niet bestede budgetten voor kapitaallasten onderwijs (inclusief de vrijval van kapitaallasten die ontstaat doordat schoolgebouwen geheel zijn afgeschreven) en overige niet bestede onderwijshuisvestingsbudgetten zijn in het verleden aan de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting toegevoegd. Per 1 januari 2023 bedraagt het saldo van de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting €25 miljoen.

In scenario 1 is te zien dat er tot de jaarschijf van 2030 aan de bestemmingsreserve gedoteerd wordt. Dit wordt veroorzaakt doordat het financieel kader in de jaarschijf 2025 met €8,9 miljoen opgehoogd wordt naar €24,4 miljoen terwijl de lasten in dat jaar €17,7 miljoen bedragen. Het saldo in de bestemmingsreserve loopt op tot €56,9 miljoen in 2030 maar is in de jaren daarna noodzakelijk om de kosten uit hoofde van dit IHP te bekostigen. Vanaf de jaarschijf 2049 is te zien dat er weer aan de bestemmingsreserve gedoteerd wordt, er ontstaat weer ruimte voor aanvullende investeringen.

In scenario 2 is te zien dat de bestemmingsreserve direct noodzakelijk is voor geplande investeringen. Hierdoor zal het saldo van de bestemmingsreserve een aantal jaren rond € 0 bedragen. Doordat het financieel kader vervolgens jaarlijks structureel toe zal gaan nemen op basis van de begrote lasten zal het financieel kader een aantal jaar gelijk zijn aan de lasten. Vanaf de jaarschijf 2039 is te zien dat er weer gedoteerd wordt aan de bestemmingsreserve, de jaarlijkse lasten zijn lager dan het structureel beschikbaar financieel kader. Op dat moment kan er bezien worden of het financieel kader bijgesteld kan worden of dat er nieuwe investeringen gepland worden.

4.4. Jaarlijkse bijstelling

Een beleidsrijk IHP, zoals nu voorligt, kan alleen gefinancierd worden door in de toekomst extra financiële middelen in de begroting op te nemen.

In beide scenario's worden er in de komende begrotingsronde investeringskredieten opgenomen voor onderwijslocaties die ook de komende begrotingsperiode opgestart worden.
Vervolgens worden bij elke jaarschijf nieuwe investeringskredieten van de dan op te starten projecten, op basis van de ruimte behoefte, daaraan toegevoegd. Tevens ontvangt de raad op basis van het geldende IHP voor onderwijsinstellingen ter vaststelling jaarlijks een jaarprogramma. Daarin is aangegeven welke investeringen in het betreffende jaar in onderwijshuisvesting worden gedaan en wat de planning daarvoor is. Tenslotte zal dit IHP elke vier jaar opnieuw herzien/bijgesteld worden. De raad wordt tijdens dit gehele proces op diverse momenten geïnformeerd.

Bijlage 1 van Deel C: De basis, bekostigd via de VNG norm

De in het IHP opgenomen investeringen conform VNG norm bedragen in totaal € 315 miljoen op prijspeil 2023. Inclusief de beleidsrijke toevoegingen bedraagt het investeringsbedrag van de bekostiging aan de schoolbesturen € 391 miljoen. Bij de financiële doorrekening wordt verder rekening gehouden met een indexering tot het prijspeil wat behoort bij de begrotingsjaren 2024-2027.

Investeringsbedragen (16 jaren)

	VNG-norm 2023	VNG-norm incl. index	beleidsrijke toevoegingen 2023	Incl. Index	Totaal Prijspeil 2023	Totaal inc. index
IHP 2024-2039	€ 315.160.010	€ 337.506.194	€ 75.518.567	€ 86.345.690	€ 390.678.577	€ 423.851.884

Bijlage 2 van Deel C: Beleidsrijke toevoegingen

De in het IHP opgenomen beleidsrijke toevoegingen bedragen 26,9% van de VNG norm. Dit resulteert, op basis van het prijspeil 2023, in een investeringsbedrag van € 75,5 miljoen voor de komende 16 jaar.

Beleidsrijke toevoegingen

pp 2023	bedrag	%
a. binnenmilieu	€ 18.439.207	7,0%
b. flexibiliteit gebouw	€ 5.268.345	2,0%
c. AST	€ 5.268.345	2,0%
d. maatregelen energetica	€ 10.683.964	3,5%
e. verbeteren klimaat adaptatie	€ 5.800.840	2,0%
f. stimuleren circulair bouwen	€ 29.004.198	10,0%
g. beweegvriendelijk en vergroenen buitenruimte	€ 1.053.669	0,4%
h. verlagen exploitatie lasten		0,0%
i. monumenten [seperaat budget]		0,0%
	€ 75.518.567	26,9%

Bijlage 3 van Deel C: Plan- en ontwikkelingskosten

In deze bijlage worden de plan- en ontwikkelingskosten verder uitgewerkt. De plan- en ontwikkelingskosten bestaan uit investeringskosten en exploitatiekosten.

Investeringskosten

Naast de investeringsbedragen op basis van VNG normering en beleidsrijke toevoegingen wordt rekening gehouden met aanvullende gemeentelijke investeringskosten van € 67,3 miljoen in totaal voor de komende 16 jaar:

Investeringskosten gemeente	
- Parkeren, inrichten Kiss & Ride	€ 15.619.408
- Waterberging	€ 3.123.882
- Sloopkosten	€ 13.216.143
- Interne projecturen	€ 6.247.763
- Kosten gebiedsvisie	€ 6.247.763
- Aankoop grond	€ 1.671.475
- Stikstof berekeningen	€ 75.600
-Voorbereidingskosten sloop/nieuwbouw	€ 6.247.763
-Rentekosten	€ 10.246.332
	€ 62.696.129

Locatieoverstijgend	
- hogere renovatiekosten monumentaire gebouwen	€ 3.000.000
- Kosten asbestsanering	€ 1.600.000
	€ 4.600.000

Omgevingsvoorzieningen

Als een school wordt gebouwd betekent dit ook wat voor de omgeving. Kinderen worden gebracht en gehaald en bewegen zich rondom de school. Veilige en doeltreffende ontsluitingen zijn hierbij van belang. Evenals voldoende ruimte voor parkeren en Kiss & Ride voorzieningen. De aanleg van een schoolzone bevordert de veiligheid en zichtbaarheid van de kinderen.

Uit eerdere projecten is gebleken dat de kosten hiervoor ongeveer 5% van de het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Waterberging

Bij de bouw van een school dient in het kader van klimaat adaptief bouwen ook een waterberging gerealiseerd te worden. Bij voorkeur op eigen terrein, indien dit niet realiseerbaar is moet het elders gecompenseerd worden. De kosten hiervan variëren, maar uit eerdere projecten is gebleken dat de kosten hiervoor ongeveer 1% van het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Sloopkosten
Doelstelling is, indien mogelijk, een school op dezelfde kavel te behouden bij nieuwbouw. Dit betekent bij nieuwbouw vaak dat het oude school gebouw wordt gesloopt en vervolgens weer wordt herbouwd. De kosten hiervoor zijn gekoppeld aan een landelijk gehanteerd normbedrag van € 125 per vierkante meter.

Interne projecturen
Om een goed proces te doorlopen is input nodig van diverse functionarissen binnen de gemeente Arnhem. Hierbij valt te denken aan de inzet van adviseurs vastgoed, mobiliteit, groen, enzovoorts. De kosten hiervoor zijn berekend op basis van ervaringscijfers. Hierbij is uitgegaan 600 uur per project, dit is gemiddeld 2% van het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Kosten gebiedsvisie
Steeds vaker zien we dat het niet meer alleen gaat om het (her)bouwen van een school, maar om een gebiedsontwikkeling waar de school onderdeel van is. Hierdoor is een wijziging van een bestemmingsplan vaker noodzakelijk en/of afstemming met andere betrokkenen. Hierbij is uitgegaan 600 uur per project, dit is gemiddeld 2% van het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Stikstof berekeningen
Voor elk bouwproject moet aangetoond worden dat de realisatie niet bijdraagt aan een vergroting van de stikstofuitstoot, zo ook voor schoolgebouwen. Hiervoor wordt externe expertise ingeschakeld. De kosten die hiervoor zijn opgenomen, zijn gebaseerd op eerder uitgevoerde berekeningen.

Voorbereidingskosten sloop/nieuwbouw
Bij aanvang van een project dienen er kosten te worden gemaakt te worden om sloop/nieuwbouw mogelijk te maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan grondwerk, voorbereiding voor een bouwplaats of aanrij routes. De kosten hiervan variëren, maar uit eerdere projecten is gebleken dat de kosten hiervoor ongeveer 2% van de het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Rentekosten
Gedurende de looptijd van het project worden bedragen beschikt voor bouw van de school. Deze beschikkingen dienen bekostigd te worden en daarvoor wordt geld aangewend. Over dit geld dient rente betaald te worden. Het rentepercentage bedraagt op dit moment 1,6%.

Asbest
De kosten voor asbest zijn op te splitsen in directe en indirecte kosten. De directe kosten zijn verwijderingskosten voor het verwijderen van de asbest. Als asbest in het project wordt vastgesteld heeft dit naast verwijderingskosten, ook invloed op het verdere bouwproces. De kosten hiervan zijn opgenomen in de indirecte kosten. Juist deze indirecte kosten zijn, indien aanwezig, fors. De gehanteerde bedragen zijn gebaseerd op ervaringscijfers.

Aankoop grond
Indien een school op een andere locatie wordt terug gebouwd of het een nieuwe school is kan er sprake zijn van grond aankoop. De prijzen per vierkante meter hangen af van het soort grond en de vraag. Om toch een beeld te kunnen geven is op basis van de nota grondbeleid een kengetal gehanteerd van € 185 per m2 (prijspeil 2024).

Exploitatiekosten

Naast de investeringskosten ontstaan er ook aanvullende exploitatiekosten. Met de onderstaande lasten is rekeningen gehouden in de financiële doorrekening.

Overig éénmalige kosten	
- desinvestering	€ 5.709.183
- onderzoek AST bestaande gebouwen	€ 200.000
- onderzoek behoefte/capaciteits sportaccommodaties	€ 75.000
	€ 5.984.183

Jaarlijkse lasten	Per jaar
- uitbreiding budget tijdelijke huisvesting	0,9
- verhuiskosten	pm
- extra personeelsformatie	0,3
- eigenaarslasten	pm

Tijdelijke huisvesting

Mede vanwege bovengenoemde streven is tijdelijke huisvesting vaak benodigd. Het zorgdragen voor kwalitatief goede huisvesting is een verantwoordelijkheid van de gemeente. In het geval van tijdelijke huisvesting blijft de gemeente juridisch eigenaar. Echter er wordt wel een bijdrage doorgerekend aan de scholen ter (gedeeltelijke) compensatie van de exploitatiekosten. De kosten voor de nutsvoorzieningen worden volledig doorgerekend.

Er wordt geprobeerd veel gebruik te maken van bestaande (leegstaande) schoolpanden als tijdelijke huisvesting. Echter niet altijd is dit voorradig of passend. In die gevallen moet er tijdelijk vastgoed worden aangetrokken, hierbij kan gedacht worden aan een bestaand pand te huren of nood units te plaatsen. Deze laatste opties zijn erg kostbaar. Er is voor de komende 16 jaar € 17 miljoen gereserveerd voor de bekostiging van alle tijdelijke huisvesting. Dit bedrag is berekend op basis van de opgenomen scholen in het IHP, waarbij uitgegaan is dat ongeveer 50% van deze scholen tijdelijke huisvesting benodigd hebben voor een periode van 2 jaar.

Verhuiskosten

Indien een school in aanmerking komt voor nieuwbouw of renovatie zijn verhuiskosten onvermijdelijk. Conform de verordening dient de gemeente in dat geval de verhuiskosten te vergoeden op basis van feitelijke kosten. De kosten voor verhuizing verschillen per type school en soort onderwijs. Om toch een kengetal te kunnen geven zijn diverse offertes opgevraagd. Op basis hiervan is een gemiddeld bedrag geformuleerd.

Extra formatie

Er is financieel rekening gehouden met een noodzakelijke formatieruimte van in totaal 2,43 FTE conform gemeentelijke functieschaal 11 voor uitvoerende werkzaamheden uit hoofde van dit IHP. Er is nog geen rekening gehouden met overheadkosten.

Eigenaarslasten

- **OZB:** Jaarlijkse dient de gemeente het eigenaarsdeel van de OZB af te dragen over de totale onderwijsportefeuille. Dit wordt berekend aan de hand van een vast percentage per jaar. Dit percentage wordt gerekend over de stichtings- of WOZ waarde. Indien de gemeente ook juridisch eigenaar is dient ook het gebruikersgedeelte door de gemeente bekostigd te worden.

- **Verzekeringen** De gemeente is als eigenaar verplicht de opstalverzekering van alle schoolpanden te regelen en te bekostigen. De verzekering hanteert hiervoor een bedrag per 1000 euro bouwkosten. Hierbij is sprake van een eigen risico.

Klik of tik om tekst in te voeren.

Onderwijsagenda Arnhem – 2023 tot 2027

Inclusief en kansrijk!

Opvoeden en opgroeien doe je samen

18 september 2023

Opgroeien in Arnhem. Wereldstad vol kansen, maar gelijke kansen zijn helaas nog niet vanzelfsprekend. Daar blijven we ons voor inzetten. Naast inhoudelijke speerpunten (focus) hebben we vooral ook nagedacht over de manier waarop we onze samenwerking gaan versterken.

Om ervoor te zorgen dat alle leerlingen de kans krijgen het optimale uit hun talenten te halen, staan we ook in Arnhem voor grote opgaven. Naast investeringen door de overheden vraagt dit ook om een heldere koers. In deze agenda schetsen we daarvoor ankerpunten. De opgaven kunnen we echter alleen realiseren als ook politiek en overheden de handschoen oppakken. Met commitment, bekostiging en beleid voor de lange termijn: samen richting bepalen voor het onderwijs, voor de ontwikkeling van kinderen. Echte investeringen doe je voor volgende generaties en niet alleen voor de komende vier jaar.

De Arnhemse onderwijsbesturen, besturen van voorschoolse voorzieningen, kinderopvang en de gemeente Arnhem zorgen er samen voor dat alle kinderen in Arnhem de kans krijgen om op te groeien tot gelukkige en weerbare wereldburgers die mee kunnen doen in een snel veranderende wereld. Hierbij speelt je achtergrond of waar je geboren bent geen rol: in Arnhem krijgt iedereen gelijke kansen om zich te ontwikkelen.

De compacte onderwijsagenda versterkt samenwerking en focus. Op de agenda staan de belangrijkste speerpunten die we alleen samen kunnen realiseren. Tot 2027 werken we aan de volgende speerpunten:

1. Voor alle kinderen en jongeren borgen we de ontwikkeling van basisvaardigheden en maken we ruimte voor hun brede ontwikkeling

   Goede basisvaardigheden zijn essentieel voor de jeugd. Het helpt hen bij het functioneren in onze én hun samenleving. Het is daarom belangrijk dat we met elkaar de basisvaardigheden van jeugd versterken. Taal en rekenen zijn belangrijke basisvaardigheden om mee te kunnen doen in de samenleving. Dat geldt ook voor digitale geletterdheid en (wereld)burgerschap.

   Onze kinderen leren het beste uit zichzelf te halen. Dat geldt voor taal en rekenen en er is zoveel meer (brede ontwikkeling). Een kind ontwikkelt zich in zijn totaliteit (de hele mens). Bij brede ontwikkeling gaat het ons erom dat kinderen zich ontwikkelen tot gelukkige en competente mensen. Daaronder verstaan we het vermogen om te denken, te voelen en te handelen. Kinderen krijgen hiermee grip op de (sociale) wereld en leren hun plaats te bepalen in deze wereld.

2. We bieden kinderen een rijke leeromgeving

   Een rijke leeromgeving stopt niet bij het schoolplein! We benutten de sterke kanten van de wijk of stad om te leren. De wijk of stad wordt de klas en de opvang meer in gehaald en de kracht van onderwijs is ook buiten de school merkbaar. Er wordt aangesloten bij de directe omgeving van de school en opvang, maar ook bij de kansen binnen bedrijven. Een rijke leeromgeving zien we als een belangrijke voorwaarde voor inclusief onderwijs.

3. We zorgen voor doorlopende leerlijnen vanaf kinderopvang, met aandacht voor de doorstroom van en naar het (speciaal) basisonderwijs en naar voortgezet (speciaal) onderwijs en vervolgonderwijs

   Doorlopende leerlijnen vragen allereerst om gezamenlijke leerdoelen. Alle jeugd in Arnhem kan het onderwijs volgen dat past bij haar mogelijkheden en talenten. In Arnhem zien we doorlopende leerlijnen als een freerunning parcours: leerlingen begeven zich door de stedelijke mogelijkheden en leren obstakels te benutten als hulpmiddel, zonder dat de continuïteit van hun ontwikkeling (flow) wordt onderbroken.

   In Arnhem kunnen daardoor alle kinderen in de nabije omgeving naar kinderopvang en onderwijs dat past bij hun mogelijkheden en talenten. De doorstroom naar een volgende of andere onderwijsvorm verloopt soepel. Bij overgangsmomenten is er een goed beeld van de kindbehoefte en is er sprake van een warme overdracht. Een dekkend aanbod bestaat ook uit goede zomerscholen die voor ieder kind toegankelijk zijn.

In samenhang met bovenstaande speerpunten staan we als stad voor grote maatschappelijke opgaven, die vragen om samenwerking dwars door sectoren, organisaties en instituties heen. We vinden het belangrijk om deze opgaven hier te benoemen, maar het vergt een bredere samenwerking dan deze onderwijsagenda. Hierin zoeken de deelnemers van de MEAA sterk de verbinding met andere maatschappelijke partners in de stad en ook met gemeentelijke programma's zoals 'Perspectief voor de Jeugd', 'Nationaal programma Arnhem Oost' en de 'Human Capital Agenda Arnhem'.

a) Als eerste willen we graag samen nadenken over de wijze waarop we samen blijvende aandacht voor armoede kunnen organiseren en wat we vanuit de MEAA gezamenlijk kunnen bijdragen om jeugdigen en hun ouders die met deze problematiek te maken hebben zo goed mogelijk te ondersteunen. Het is een te groot thema om als een strategisch doel van de Onderwijsagenda op te nemen, maar als 'de grote kansenremmer' vraagt het onze voortdurende aandacht en actie.
b) Ten tweede vragen we aandacht voor de samenwerking tussen onderwijs, kinderopvang, welzijn en jeugdzorg. Een belangrijk, maar ook ingewikkeld onderwerp, die apart aandacht vraagt. De aansluiting onderwijs, kinderopvang, welzijn en jeugdhulp zal opgenomen worden in het programma 'Perspectief voor de Jeugd van Arnhem'. Hier zal dit thema verder opgepakt worden en hier sluiten we vanuit de MEAA graag op aan om bij te dragen aan deze samenwerking.
c) Ten derde komen we terug op onze ondertitel: 'Opvoeden en opgroeien doe je samen'. Diversiteit is een rijkdom in de ontwikkeling van kinderen en jongeren. Kansengelijkheid en inclusie zijn belangrijke voorwaarden. We breken de muren af die kinderen belemmeren in hun ontwikkeling en zorgen ervoor dat relevante maatschappelijke partners elkaar goed weten te vinden. Hier ligt een directe relatie met het gemeentelijke programma Inclusie en Diversiteit.
d) Om goed onderwijs te kunnen bieden, zijn er voldoende en deskundige professionals nodig. Onderwijs en gemeente zetten zich er beide voor in om het werken in Arnhem aantrekkelijk te maken. Krapte binnen de kinderopvang en het onderwijs zijn beide opgenomen in de Human Capital Agenda, waarbij de gemeente dus kan ondersteunen wanneer het gaat om bijvoorbeeld huisvesting van deze professionals.

Proces

We stellen bovengenoemde strategische doelen gezamenlijk vast. Daarna vertalen we deze in een Uitvoeringsagenda. Voor de doelen 1, 2 en 3 nemen de schoolbesturen het initiatief en betrekken daar de overige partners bij. Voor de maatschappelijke opgaven a t/m d neemt de gemeente het initiatief, waarbij er in het najaar een bijeenkomst georganiseerd wordt met de eerder betrokken ketenpartners om tot deze concretisering te komen. Daarnaast krijgen de bovengenoemde doelen ook een plek in het integraal huisvestingsplan voor zover het raakt aan onze schoolgebouwen: we zien het als de beleidsrijke toevoeging.

KWALITEITSKADER HUISVESTING

Kwaliteitscriteria voor onderwijsvoorzieningen in het Funderend Onderwijs

‘Bouwen aan de wereld van morgen’

Werkversie 2021

Update 2023



RuimteOK kenniscentrum

INLEIDING



Huisvesting is één van de middelen om nu en in de toekomst goed onderwijs aan te bieden. Kwalitatief goed onderwijs vraagt om kwalitatief goede gebouwen. Om in dit verband tot een landelijk breed gedragen definitie van 'basiskwaliteit' te komen, is het Kwaliteitskader Huisvesting tot stand gekomen. Dit op verzoek van PO-Raad, VO-raad en VNG en met inbreng van huisvestingsprofessionals uit het onderwijs en van gemeenten.

Over het Kwaliteitskader Huisvesting
Het realiseren van een nieuw schoolgebouw, dan wel het aanpassen van een bestaand gebouw, is een complexe opgave waarin veel onderwerpen samen komen. Het Kwaliteitskader biedt schoolbesturen en gemeenten een integraal inzicht en houvast om deze onderwerpen in samenhang te bezien en daarover afspraken te maken. Het Kwaliteitskader opent daarnaast de deur naar nieuwe samenwerkings- en investeringsmogelijkheden en naar een meer integrale levensduurbenadering van het onderwijsvastgoed.

Zie het Kwaliteitskader als een werkdocument met een reeks eenduidige, herkenbare en praktisch toepasbare kwaliteitscriteria op het gebied van Beleving, Gebruik en Techniek van een onderwijsgebouw. Dit voor zowel basisonderwijs (BaO), speciaal basisonderwijs (sBaO), speciaal onderwijs (SO), voortgezet speciaal onderwijs (VSO) en voortgezet onderwijs (VO).

Het Kwaliteitskader vertrekt vanuit de kennis dat een goed onderwijsgebouw een positief effect heeft op het gedrag, welbevinden en leerproces van de leerlingen en leerkrachten die het gebouw dagelijks gebruiken. De kwaliteitscriteria zijn daarbij richtinggevend en geen norm. Ze komen voort uit praktijkervaringen en vragen aandacht voor zaken die niet door huidige wetgeving (bouwbesluit) worden ondervangen, maar die wel mede de kwaliteit van de huisvesting gedurende de gehele levensduur bepalen. Het kader kijkt daarmee verder dan de minimum Bouwbesluiteisen, maar ook breder dan de technische eisen ten aanzien van het binnenmilieu (o.a. PvE Frisse Scholen) en duurzaamheid (o.a. Klimaatakkoord).

Dit Kwaliteitskader Huisvesting vervangt de eerder verschenen versies in 2014 en 2016. In de nieuwe opzet zijn de Kwaliteitskaders voor het Primair en Voortgezet Onderwijs geïntegreerd.

Hoe te gebruiken?
Het Kwaliteitskader is op diverse manieren te gebruiken:

1. **Als praktisch hulpmiddel voor overleg met betrokken partijen**
   De kwaliteitscriteria bieden houvast voor overleg tussen schoolbesturen, gemeenten en andere betrokkenen. Zo ontstaat onderling een duidelijk beeld van het gewenste kwaliteitsniveau. Het inzetten van het Kwaliteitskader helpt gerichter te investeren in de (gebruiks)kwaliteit en verduurzaming van het onderwijsvastgoed.

2. **Als sturingsinstrument voor integraal beleid**
   De kwaliteitscriteria kunnen worden gebruikt om richting te geven aan integraal beleid rondom de huisvesting. Dit kan alleen als alle betrokken partijen het Kwaliteitskader als leidraad (en niet als keurslijf) onderschrijven. Het is aan te raden om een gewenst kwaliteitsniveau voor de gebouwen 'locatie overstijgend' vast te leggen in een integraal meerjarig huisvestingsplan. Zo hoeft de discussie niet voor elk project opnieuw gevoerd te worden.

3. **Als checklist voor een gebouwscan**
   Het Kwaliteitskader kan gebruikt worden als checklist of als 'gebouwscan' voor bestaande gebouwen. Door het gebouw aan de kwaliteitscriteria te toetsen wordt een prima eerste indruk verkregen van de bestaande kwaliteit.

INLEIDING



4. Als basis voor een prestatiecontract
De wijze waarop de kwaliteitscriteria zijn geformuleerd maakt het mogelijk om deze geheel of gedeeltelijk als opdracht mee te geven aan adviseurs, ontwerpers en bouwers. De op hoofdlijnen geformuleerde definities zijn helder en eenduidig. Hierdoor zijn ze eenvoudig te borgen in prestatiecontracten. Marktpartijen kunnen daardoor objectief worden beoordeeld en afgerekend op het geleverde resultaat.

5. Als basis voor een op te stellen business case
De kwaliteitscriteria helpen bij het bepalen van het investeringsprogramma, dat nodig is voor het gewenste kwaliteitsniveau van een gebouw. Het Kwaliteitskader helpt zodoende om ambities al in een vroeg stadium in het proces inzichtelijk te krijgen en de benodigde investering/ financiering hier op af te stemmen.

Financiële uitwerking
Het Kwaliteitskader is voorzien van een financiële paragraaf. Deze paragraaf geeft op basis van objectieve maatstaven inzicht in de kosten van de kwaliteitscriteria, vergeleken met de wettelijke minimumnormen. Hierbij wordt nog uitgegaan van een traditionele aanpak. Door standaardisering, bundeling en professionalisering is er winst te behalen als het gaat om de investering om tot een goed gebouw te komen. De financiële paragraaf dient jaarlijks te worden geïndexeerd op actuele prijsontwikkelingen. Om de ambities in het Kwaliteitskader Huisvesting te kunnen realiseren is een goede organisatie van huisvestingsvraagstukken van belang. Niet een beredenering vanuit normkosten, maar met de focus op het proces om zo tot een optimale en duurzame businesscase te komen.

Oppervlakten
De in dit document aangegeven oppervlakten, dienen als richtlijn c.q. rekenregel (m2 FNO: Functioneel Netto Oppervlak) om te kunnen komen tot een functioneel ontwerp. Met deze rekenregels kan inzicht worden verkregen in de benodigde (netto) omvang van bepaalde ruimte(n).

Het Kwaliteitskader doet geen uitspraak over de totale omvang (m2 BVO: Bruto Vloer Oppervlak) van een project. Voor inzicht in ruimtebehoefte (m2 BVO) verwijzen we naar de lokale Verordening Onderwijshuisvesting.

Koppeling met overig beleid

Duurzaamheid & binnenklimaat
De in dit document geformuleerde kwaliteitscriteria kennen een duidelijke afstemming met nationale opgaven die er liggen vanuit het Klimaatakkoord, het Grondstoffenakkoord en benodigde verbetering van het binnenklimaat op scholen. Er is een duidelijke koppeling met de Sectorale Routekaart voor Verduurzaming van Schoolgebouwen, Het Programma Frisse Scholen, GPR-Gebouw, de Kostenconfigurators voor PO en VO en het programma Scholen op Koers naar 2030.

Arbocatalogus
De kwaliteitscriteria uit het Kwaliteitskader kennen een afstemming met de praktische beschrijvingen uit de Arbocatalogus PO en de Arbocatalogus-VO op gebied Veiligheid en Gezondheid van schoolgebouwen. De relatie met de kwaliteitscriteria uit het Kwaliteitskader is opgenomen in bijlage C.

Passend Onderwijs
Een school die ruimte wil bieden aan kinderen met een speciale ondersteuningsbehoefte dient rekening te houden met extra kwaliteitscriteria. Deze zijn omschreven in bijlage F.

Kinderopvang
Voor kinderopvang is een eigen Kwaliteitskader opgesteld (versie 2019). Dit Kwaliteitskader heeft dezelfde opbouw als het Kwaliteitskader voor het onderwijs. Het Kwaliteitskader spreekt daarmee voor alle betrokken partijen (gebruiker, eigenaar, vastgoedadviseur) een eenduidige en begrijpelijke taal. Het Kwaliteitskader voor de Kinderopvang is te downloaden op www.WaarborgfondsKinderopvang.nl

INLEIDING



Verantwoording
De VO-raad, PO-Raad en VNG hebben Kenniscentrum Ruimte-OK gevraagd het Kwaliteitskader Huisvesting uit te werken, te beheren en te onderhouden. Neem voor vragen en/of ondersteuning contact op met Ruimte-OK - www.Ruimte-OK.nl.

Leeswijzer
Het Kwaliteitskader Huisvesting voor funderend onderwijs bestaat uit drie delen:

Deel A: "Architectonische kwaliteitscriteria" die inzicht geven in de prestatie die verwacht mag worden van de belevingswaarde van het gebouw. Denk aan verschijningsvorm en uitstraling.

Deel B: "Functionele kwaliteitscriteria" die inzicht geven in de prestatie die verwacht mag worden van de gebruikswaarde van het gebouw. Denk aan de omvang, situering en indeling van ruimten.

Deel C: "Technische kwaliteitscriteria" die inzicht geven in de prestatie die verwacht mag worden van de bouwkundige waarde van het gebouw. Denk aan gezondheid, duurzaamheid en het onderhoud.

Gebruik
Het Kwaliteitskader is zo opgezet dat het te gebruiken is voor het beoordelen van de kwaliteit van de bestaande bouw, het doorvoeren van levensduur verlengende maatregelen (renovatie) of bij een resultaatgerichte-uitvraag voor de te realiseren nieuwbouw. Waar het specifieke kwaliteitscriteria betreft, zijn deze als 'additioneel' aangemerkt.

Bij de actualisatie in 2021 zijn de eisen voor het Primair en Voortgezet Onderwijs gecombineerd. Als bepaalde eisen enkel voor het Primair of Voortgezet Onderwijs gelden staat dit duidelijk vermeld.

INHOUD



INHOUDSOPGAVE

PROCES	**Voordat u begint**	
A. BELEVING	**Architectonische criteria**	
EXTERIEUR	A.1	uitstraling en identiteit
	A.2	entree(s) en ontvangst
INTERIEUR	A.3	zichtlijnen en uitzicht
	A.4	routing en looplijnen
	A.5	sfeer en inrichting
B. GEBRUIK	**Functionele criteria**	
	B.1	algemeen
LOCATIE	B.2	ligging
	B.3	verkeersveiligheid
	B.4	toegankelijkheid
RUIMTEN	B.5	buitenspelen - buitenruimte
	B.6	leren - instructieruimte
	B.7	leren - praktijkruimte
	B.8	sporten - bewegingsruimte
	B.9	pauzeren - ontmoetingsruimte
	B.10	werken - kantoorruimte
	B.11	overig - bergruimte
C. TECHNIEK	**Technische criteria**	
BINNENMILIEU	C.1	licht
	C.2	lucht
	C.3	geluid
	C.4	temperatuur
EXPLOITATIE	C.5	energie
	C.6	milieu en flexibiliteit
	C.7	onderhoud en hygiëne
	C.8	data en connectiviteit

BIJLAGEN

Bijlage A	Koppeling PvE Frisse Scholen versie 2021
Bijlage B	Koppeling GPR Gebouw
Bijlage C	Koppeling Arbocatalogus PO-VO
Bijlage D	Financiële Paragraaf PO-VO
Bijlage E	Minimale basisvereisten PO-VO
Bijlage F	Aanvullende Kwaliteitscriteria Passend Onderwijs

Voordat u begint! Randvoorwaarden voor het definiëren en borgen van gewenste kwaliteitsniveau

Om het Kwaliteitskader Huisvesting goed te kunnen gebruiken is het van belang zorg te dragen voor een goede inrichting van het proces. De praktijk leert dat onderstaande 5 onderwerpen daarbij specifieke aandacht vragen.

1. Opdrachtgeverschap

a Opdrachtgeverschap is duidelijk ingevuld (rollen en verantwoordelijkheden zijn afgesproken)

b Vaardigheden om dit opdrachtgeverschap in te kunnen vullen zijn aanwezig

2. Samenwerking

a Over gewenste mate van autonomie en samenwerking zijn afspraken gemaakt met alle betrokken partijen.

b Planvorming sluit aan op gezamenlijke visie van organisaties en kan rekenen op draagvlak in de wijk (participatiewet)

3. Vastgoedstrategie

a Er is een duidelijke visie/ strategisch beleid ten aanzien van de huisvesting op langere termijn (denk aan Duurzaam Integraal Huisvestings Plan, Duurzaam Meerjaren Gebouwen Beheer, Gebiedsgerichte Wijkaanpak, etc).

b Dit beleid is voorbereid op de richting(en) waarin het onderwijs zich beweegt

4. Projectambities

a Er zijn vooraf afspraken gemaakt over (gewenste) basiskwaliteitsniveau van de huisvesting (zie ook bijlage E)

b Er wordt bij nieuwbouw en renovatie een oplevertoets gevraagd welke voldoet aan de gestelde eisen voor kwaliteitsborging conform het PvE Frisse Scholen klasse C op alle onderdelen (energie, lucht, temperatuur, licht en geluid)

c Zorg dat de huisvesting op de juiste manier wordt gebruikt. Een goed binnenklimaat en energiezuinigheid vraagt om bewustwording en discipline van gebruikers.

5. Businesscase

a Financiële consequenties van projectambitie(s) zijn vooraf doorgerekend (er ligt een sluitende businesscase)

b Er is vooraf duidelijkheid over de kostenverdeling en wijze waarop rekening wordt gehouden met ontwikkeling van de bouwkosten.

Architectonische kwaliteitscriteria ten aanzien van belevingswaarde/ beeld- en sfeerverwachting

Exterieur

A.1 uitstraling en identiteit
beeldverwachting, karakter, herkenbaarheid, gebouwvorm

a. Gebouw draagt positief bij aan de uitstraling van de wijk
- gebouw heeft een open uitnodigende uitstraling (open geveloppervlakte minimaal 30%)
- gebouw is goed (te) onderhouden en nodigt niet uit tot vandalisme → Zie ook C.7
- gebouw is aantrekkelijk voor verhuur/ andersoortig gebruik → Zie ook C.6

b. Gebouw heeft aantrekkelijke buitenruimte(n)
- gebouw heeft een avontuurlijk (groen) schoolplein → Zie ook B.5

A.2 entree(s) en ontvangst
entreebenadering, aankomst, eerste indruk, ontvangst

a. Gebouw is goed benaderbaar
- bezoekersentree (= hoofdentree) is duidelijk vindbaar en zichtbaar bij aankomst
- vanuit de omgeving is er goed zicht op het gebied rondom de entree(s) → Zie ook B.4
- entree zones en looproutes naar de fiets en auto zijn 's avonds goed verlicht
- vuilopslag ligt niet zichtbaar op de route naar bezoekersentree → Zie ook B.5
- gebouw voor het VO heeft aparte leveranciersentree (ivm veiligheid)

b. Entreeruimtes zijn representatief en uitnodigend
- bezoekersentree is ruim (→12m2) van opzet
- leerlingenentrees liggen (bij voorkeur) aan zonzijde van gebouw → Zie ook B.2
- leerlingentree voor het VO kent geen opstoppingen in piektijden

Interieur

A.3 zichtlijnen en uitzicht
gebouwindeling, ruimtelijkheid, overzicht, wandopeningen, doorzichten

a. Gebouwopzet sluit aan bij de onderwijsvisie
- het gebouw kent meerdere doorkijkjes op kijkhoogte van specifieke gebruikersgroep
- ramen zijn voorzien van veiligheidsglas tot 1,4 meter

b. Daglicht speelt een duidelijke rol in verkeers- en verblijfsruimten → Zie ook C.1
- verkeersruimten hebben altijd een (in)directe zichtrelatie naar buiten
- groepsruimten PO hebben bij voorkeur daglicht van 2-kanten
- afstand van vloer tot onderkant (verlaagd) plafond is in onderwijsruimten 3,2 meter (Frisse Scholen klasse A)

c. Er is voldoende overzicht om toezicht uit te kunnen oefenen
- wanden en ruimten langs verkeersruimten zijn voorzien van ramen (sociale controle)
- deuren (op die van bergingen/ magazijnen na) zijn voorzien van grote glasopeningen of een zijlicht
- groepsruimten onderbouw PO hebben directe zichtrelatie met voorruimte van toiletten en werkruimte(n) voor leerlingen
- gebouw voor het VO biedt voldoende overzicht om toezicht uit te kunnen oefenen conform Arbocatalogus-VO

A.4 routing en looplijnen

vindbaarheid, oriëntatie, verkeersruimte, trappen

a. Gebouwindeling heeft duidelijke structuur

- gebruikers kunnen zich gemakkelijk oriënteren
- logistiek is afgestemd op gebruikstijden gebruikersgroepen
- looproutes in het gebouw zijn kort, duidelijk en veilig
- trappen zijn zodanig gesitueerd dat onnodig geloop door het gebouw wordt voorkomen
- trappen hebben een minimale aantrede van 27 cm en maximale optrede van 18 cm
- trappen in ruimten waar kinderen tot zes jaar komen zijn voorzien van leuning op kinderhoogte (60 cm)
- trappen voor het VO zijn van leuningen voorzien conform norm Arbocatalogus-VO
- niveauverschillen zijn visueel gemarkeerd door pictogrammen of verschil in kleur/ materiaal

b. Gebouwindeling biedt maximale ruimte aan onderwijsbeleving

- bruto-netto factor ligt tussen 1,30 -1,45 (verhouding Bruto Vloer Oppervlak en Functioneel Nuttig/Netto Oppervlak)
- verkeersruimte die (indien onderdeel PvE) gebruikt wordt als onderwijsruimte is minimaal drie meter breed
- trappen kunnen (indien onderdeel PvE en rekening houdend met toegankelijkheidseisen) ook functioneren als gebruiksruimte of tribune (speel- theater- leesplek)

A.5 sfeer en inrichting

kleur- en materiaalgebruik, geborgenheid, domeinvorming, veiligheidsgevoel

a. Gebouwinrichting past bij uitstraling van de te huisvesten doelgroep(en)

- kleur, materiaalgebruik en meubilair is op elkaar en op de gebruikers afgestemd
- schaal en sfeer sluit aan bij functie van ruimten en de gebruikers
- gebruikersgroepen hebben een 'eigen herkenbare plek' in het gebouw (veilig en vertrouwd)
- interieur is goed (te) onderhouden → Zie ook C.7

b. Gebouw voorziet in divers ruimteaanbod (verschillende sferen en groepsgroottes)

- ruimte past bij de doelgroep en (groeps)activiteit → Zie ook B.5- B.10
- zonering van ruimten kent een afstemming met installaties
- inrichting, speeltoestellen en meubilair voldoen aan Arbo- en veiligheidseisen

Functionele kwaliteitscriteria ten aanzien van gebruikswaarde/ geschiktheid en omvang

B.1 algemeen

a Gebouw voldoet aan ruimtebehoefte/ minimale capaciteit (m2 BVO) conform "Verordening Onderwijshuisvesting bijlage III"

b. Gebouw voldoet aan minimum eisen uit het vigerende Bouwbesluit (o.a. brandveiligheid, toegankelijkheid, balustrades, trappen, ventilatie, daglicht, sanitair)

c. Gebouw voldoet aan minimale Arbo eisen conform de Arbocatalogus (Arbocatalogus PO en VO)

Locatie

B.2 ligging

locatie, positionering op kavel, nabijheid voorzieningen

a. Gebouw heeft een goede ligging

- bij positionering is rekening gehouden met fijnstof, omgevingslawaai en bezonning → Zie ook C.2, C.3 en C.4
- gebouw en buitenruimte hebben optimale zonoriëntatie → Zie ook A.2, B.5, C.4 en C.5
- positionering buiten(speel)ruimte houdt rekening met aangrenzende woonbebouwing (i.v.m. (geluid)overlast)

b. Gebouw PO ligt bij voorkeur in nabijheid van andere maatschappelijke (kind)voorzieningen

- gebouw voor het PO ligt bij voorkeur naast een (openbaar) park of speeltuin → Zie ook B.5
- in de directe nabijheid basisonderwijs is ruimte aanwezig voor zorg- enof (kinder)opvang activiteiten
- ruimten voor de voor- en naschoolse opvang hebben (indien aanwezig) een directe relatie met buitenruimte

*) ADDITIONEEL INDIEN (INTEGRAAL) KINDCENTRUM
Gebouwen die conform landelijke ontwikkelingen ruimte willen bieden voor activiteiten op het gebied van de kinder(dag)opvang, sport, cultuur, welzijn en/of zorg kennen (aanvullende) specifieke ruimtebehoeften. Om deze goed in te vullen kan gebruik worden gemaakt van het overzicht met rekenregels uit Bijlage 3 van de Publicatie Huisvestingsvraagstukken Kindcentra2020 (2016) of het Kwaliteitskader Huisvesting voor de Kinderopvang (2019).

B.3 verkeersveiligheid

verkeer circulerende maatregelen, aanrijroutes, parkeren

a. Locatie is goed en veilig bereikbaar (bij voorkeur lopend of per fiets)

- verkeersstromen rondom het gebouw leveren geen onveilige situaties op
- verschillende verkeersstromen zijn (bij voorkeur) van elkaar gescheiden
- gebouw is via veilige fiets- en looproutes bereikbaar → Zie B.4
- gebouw voor het VO is goed bereikbaar met openbaar vervoer (OV halte op max. 500 meter en frequentie ← 15 minuten)
- donkere plekken zijn voorkomen (bv. buitenverlichting)

b. Gebouw beschikt over voldoende parkeerruimte

- reken per 5 fietsen 4 m²
- reken per parkeerplaats ca. 25 m² (parkeervak 2,5 x 5 meter)
- reken (afhankelijk van locatie) op ruimte voor parkeerplaatsen voor halen en brengen (kort parkeren)
- reken (conform lokale parkeernorm / CROW-norm) op 1 parkeerplaats per 50 leerlingen (personeel)
- loopafstand van parkeervoorziening tot (bezoekers) entree is maximaal 100 meter

B.4 toegankelijkheid

gebouwbeheer, zelfstandigheid, gelijkwaardigheid, openingstijden

a. Gebouw is goed toegankelijk (ook voor mensen met beperking)

- in directe nabijheid van de bezoekersentree is een gehandicaptenparkeerplaats
- alle verdiepingen zijn eenvoudig en zelfstandig bereikbaar voor mensen met een beperking (= aanwezigheid lift)
- entreedeuren (met drangers) kunnen door kinderen en rolstoelgebruikers zelfstandig worden geopend
- entreedeuren hebben een maximale bedieningsweer stand ↖30 Newton
- netto breedte verkeersruimte, exclusief garderobe/ werkplekken, is tenminste 1.80 m

- niveauverschillen (bij voorkeur geen) mogen geen belemmering opleveren voor rolstoelgebruikers/ slechtzienden
- ruimte(n) rondom entree, lift, miva, groepsruimten hebben voldoende manoeuvreerruimte voor rolstoelgebruikers
- deurbel en bedieningsknoppen bij de entree zijn zodanig geplaatst (hoogte: 900- 950 mm) zodat kinderen en rolstoelgebruikers deze zelfstandig kunnen bedienen → Zie ook C.8
- toiletruimten zijn zelfstandig te bereiken en te gebruiken door rolstoelgebruikers (oa. drempelvrij)
- vluchtroutes zijn duidelijk en toegankelijk

b. Toegang tot het gebouw is controleerbaar
- (bezoekers)entree is voorzien van een tochtportaal
- deur (bezoekers)entree is op afstand te openen door videofoon/ intercom met timerfunctie voor piektijden
- in het VO is tochtportaal voorzien van automatische schuifdeuren (vrije doorgang 1.800 mm)
- bezoekersentree in het PO is voorzien van elektrische deuropener
- ruimten die voor medegebruik open staan, liggen dicht bij de entree en zijn afzonderlijk afsluitbaar → Zie ook C.7

c. Gebouw houdt rekening met postbode, inzet hulpdiensten of verhuisbedrijf
- gebouw kent goede bewegwijzering BHV-materialen en inzet hulpdiensten
- gebouw heeft goed te vinden brievenbus van voldoende grootte
- per bouwlaag is verhuisraam of dubbele deur aanwezig, zodat vrije doorgang kan worden gecreëerd van min. 2,4 x 1,8 m

*) ADDITIONEEL INDIEN SPECIAAL ONDERWIJS
Gebouwen die conform wetgeving ruimte dienen te bieden voor Passend Onderwijs kennen aanvullende kwaliteitscriteria. Een specificatie naar Cluster staat aangegeven in bijlage F.

*) UITGANGSPUNT TOEGANKELIJKHEID
Voor een volledige aanpak op het gebied van fysieke toegankelijkheid (bijvoorbeeld een juiste toilet indeling) wordt verwezen naar de Integrale Toegankelijkheid standaard (ITstandaard 2020). Deze is online te raadplegen via www.pbtconsult.nl

Ruimten

B.5 buitenspelen- buitenruimte
terreininrichting, terreinafscheiding, openbaarheid, natuurbeleving

a. Er is voldoende buiten(speel)ruimte beschikbaar (ook buiten schooltijd)
- minimaal 5 m2 speelterrein per leerling PO, waarvan ten minste 2m2 onverhard (stedelijke omgeving kan afwijken)
- minimaal 0,8 m2 per leerling VO (maximum 600m2 in stedelijke omgeving)
- terrein voorziet in separate stallingsruimte voor fietsen; 0,8 m2 per te stallen fiets (per situatie omvang onderzocht)
- terrein voorziet bij VO in stallingsruimte voor scooters; reken 1,5 m2 per scooter (per situatie omvang onderzocht)
- stalling fietsen/ scooters in VO is zodanig gesitueerd dat direct toezicht of effectief toezicht met camera's mogelijk is
- schoolplein is openbaar (en ook buiten schooltijden) toegankelijk

b. Gebouw PO heeft een avontuurlijke (groene) buitenruimte
- inrichting nodigt uit tot beweging, fantasiespel en natuurbeleving
- buitenruimte (verhard en onverhard) is geschikt voor buitenspel en geven van buitenles(sen)
- situering bij voorkeur zuidwest (zodat kinderen tussen 10-16u in zon kunnen spelen)
- speelplaats heeft een relatie met groene- onverharde ruimte (groen, zand en water)
- ingericht met zon- en schaduwplekken en (bij voorkeur) niveauverschillen
- ingericht op verschillende leeftijdsgroepen
- overlast speelplaats voor aangrenzende onderwijsruimten en omwonenden is tot minimum beperkt
- stalling fietsen mag spel kinderen niet hinderen
- zandbak is afgeschermd met een vocht doorlatende dekking
- zandbak ligt voor deel van de dag in de zon om algengroei te voorkomen

- groene inrichting buitenruimte maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp (groene schoolpleinen)
- bij inrichting van terrein worden geen giftige planten en planten met stekels of doornen gebruikt
- buitenruimte heeft wateraansluiting met beveiligde kraan (terrein/ gevel)
- buitenruimte is uitgerust met drinkwaterpunt
- buitenruimte heeft goede afwatering (afschot /drainage) bij voorkeur door zichtbare wateropvang op eigen terrein
- speelplaats voor kinderen tot 6 jaar is direct vanuit de 'eigen' onderwijsruimte toegankelijk
- speelplaats voor kinderen tot 6 jaar is afsluitbaar (te maken) van de openbare weg
- afscheiding voor kinderen tot 6 jaar is minimaal 1.200 mm hoog
- speelplaats heeft rondom de entree voldoende opstelruimte voor wachtende ouders
- speelplaats heeft toegang tot minstens één (gemakkelijk te bereiken) toilet
- speelplaats geeft toegang tot 'eigen' bergruimte, voorzien van stellingen

c. Gebouw V(S)O heeft aantrekkelijke buitenruimte

- inrichting bij V(S)O nodigt uit tot verblijf (zicht op groen, zitelementen 1 per 100 leerlingen)
- buitenruimte is bij voorkeur gesitueerd op zuidwesten
- groene inrichting buitenruimte maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp (groene schoolpleinen)
- heeft bij voorkeur niveauverschillen
- overlast schoolterrein voor omwonenden is tot minimum beperkt
- buitenruimte is uitgerust met drinkwaterpunt
- buitenruimte heeft goede afwatering (afschot /drainage) bij voorkeur door zichtbare wateropvang op eigen terrein

d. Gebouw, terreininrichting en afscheidingen nodigen niet uit tot vandalisme

- gevels en hemelwaterafvoeren zijn niet opklimbaar → Zie C.7
- openbaar toegankelijke delen van buitenruimte zijn uitgerust met slagvaste buitenverlichting
- vluchttrappen (indien aanwezig) liggen inpandig of zijn afgeschermd (ivm vandalisme)
- over inrichting, beheer en onderhoud buitenterrein zijn afspraken gemaakt met de gemeente
- buitenruimte is rookvrij en voorzien van meerdere prullenbakken, 1 per 250 m2 verhard oppervlak
- op buitenterrein (of nabij) is een plek ingericht voor het (zo mogelijk ondergronds) gescheiden opslaan van afval

*) UITGANGSPUNT GROENE OPENBARE SCHOOLPLEINEN
Uitgangspunt is dat alle nieuwe schoolpleinen openbaar toegankelijk zijn na schooltijd en in de weekenden. De openbaarstelling van het schoolplein is van belang voor het creëren van meer en veilige buitenspeelplekken in eigen buurt. Nieuwe schoolpleinen worden onderdeel van de openbare ruimte. Het schoolbestuur maakt met de gemeente afspraken over inrichting, beheer en onderhoud. Bij openbaarstelling is het uitgangspunt om geen hek te plaatsen. Mocht een afscheiding nodig zijn, dan wordt een alternatieve, groenere afscheiding toegepast.
Door vaste educatieve elementen (denk aan: speelaanleidingen, insectenhotel, vogelhuisjes, krijtbord, rustige (zit)plekjes op te nemen in de inrichting van de buitenruimte, kan de ruimte fungeren als buitenlokaal (klein amfitheater oid) waar verschillende lessen buiten gegeven kunnen worden. De school wordt daarmee een beweeg- en leerplein voor zowel leerlingen als de buurt.

B.6 leren – instructieruimte

onderwijsvisie, ruimte voor instructie, werkvormen, leerpleinen

a. Gebouw voorziet in passende onderwijsruimte voor verschillende instructievormen/ groepsgroottes

- gebouw vormt de (fysieke) vertaalslag van een visie op leren en ontmoeten
- gebouw kan zowel klassikaal als omgevingsgericht onderwijs in zich op nemen
- ruimten voor onderwijsactiviteiten zijn afgestemd op minimaal 2m2 per leerling en 4m2 voor de leerkracht
- ruimten waar klassikale instructie wordt gegeven bieden plaats aan ten minste 25 (PO)/ 30 (VO) leerlingen
- groepsruimten hebben minimaal 12m2 vrij wandoppervlak (voor presentatie-doeleinden)

*) ADDITIONEEL INDIEN SPECIAAL ONDERWIJS:
Gebouwen voor vormen van speciaal onderwijs kennen een hogere ruimtebehoefte voor B.6, B.7 en B.10
Zie ook publicatie 'Samen! Passende huisvesting voor Passend Onderwijs'

B.7 leren - praktijkruimte

onderwijsvisie, ruimte voor verbeelding, praktijkonderwijs, bedrijfsleven

a. Gebouw PO biedt ruimte voor creatieve, muzikale, technische en/of expressieve activiteiten

- gebouw cultiveert en bevordert nieuwsgierige houding van leerlingen
- gebouw biedt ruimte om het werk van leerlingen te exposeren
- ruimten die voor medegebruik geschikt zijn, liggen bij voorkeur dicht bij een entree en keukenvoorziening → Zie B.9 en C.6

b. Gebouw V(S)O biedt ruimte voor praktijkonderwijs

- gebouwopzet stimuleert samenwerking met buitenwereld (bedrijfsleven, culturele instellingen en sportverenigingen)
- ruimten voor praktijkgerichte onderwijsactiviteiten zijn afgestemd op de ruimtebehoefte van die onderwijsactiviteit (vaklokalen: 3,5 m2 per persoon/ vrije hoogte 3.200 mm, werkplaatsen: 8,0 m2 per persoon/ vrije hoogte 4.000 mm)
- vaklokalen en werkplaatsen zijn geclusterd (beperking geluidsoverlast/ stramienmaat en hoogte)
- in het ontwerp is rekening gehouden met juiste/veilige opslag van (mogelijk aanwezige) chemicaliën
- in het ontwerp van ruimte voor houtbewerking is rekening gehouden met opstelruimte voor ventilatievoorzieningen
- hoogte van praktijklokalen is afgestemd op de behoefte (o.a. aard werkzaamheden en bezettingsgraad)
- inrichting vak- en practica lokalen (demonstratietafels, zuurkasten) voldoen aan norm Arbocatalogus-VO
- bij praktijkruimten is rekening gehouden met de aan- en afvoer van materialen conform norm Arbocatalogus-VO
- machinale timmerwerkplaats, en las-/slijpwerkruimten zijn gescheiden van andere ruimten conform norm Arbocatalogus-VO
- ruimten voor techniekonderwijs voldoen aan normen uit Arbocatalogus-VO (lasdampen, stofexplosiegevaar, noodstopschakelaars, wasgelegenheden, vaste aansluitingen voor machines etc.)

B.8 sporten - bewegingsruimte

Sportvoorziening, ruimte voor sport, bewegingsonderwijs

a. Gebouw biedt ruimte aan bewegingsonderwijs (of in directe nabijheid conform lokale verordening)

- ruimten bewegingsonderwijs voldoen aan normen conform Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO)
- ruimte voor meerdere sporten (buurtfunctie) heeft conform KVLO minimale zaalmaat 14 x 22 x 5,5 m
- ruimte met enkelzijdig gebruik bewegingsonderwijs heeft afwijkende zaalmaat van 12 x 21m
- zien sporten doet sporten, een sportvoorziening (indien onderdeel PvE) heeft bij voorkeur prominente plek in gebouw
- ruimte heeft daglichtvoorziening met te openen raamdeel voor spuiventilatie → zie C.1 en C.2
- een evt. fitnessruimte (indien onderdeel PvE VO) behoeft separate kleedruimte en extra ventilatie
- ruimte heeft een eigen ingang (voor verhuur/ medegebruik buiten onderwijstijd)

b. Gebouw PO beschikt (indien onderdeel PvE) over 'eigen' speellokaal

- speellokaal (84 m2) heeft bergruimte (6m2) en vrije hoogte van minimaal 3,5 m1
- speellokaal is (voor bijeenkomsten) te combineren met de aula/ centrale ontmoetingsruimte → zie B.7
- wanden speellokaal zijn (constructief) geschikt voor ophanging groot spelmateriaal

*) UITGANGSPUNT BEWEGINGSONDERWIJS

Landelijk heeft de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) aangegeven wat de beste omvang van een gymzaal is voor bewegingsonderwijs. Veel gemeenten stimuleren sport en bewegen. Dat ondersteunt de realisatie van een grotere gymzaal bij nieuw te bouwen scholen. Voor een PO school is de gymzaal conform de KVLO normen 14 x 22 meter groot en 5,5 meter netto hoog, totaal 552 m2 BVO. Uitgangpunt is dat de gymvoorziening (buiten de schooltijden) opengesteld wordt voor deelgebruik met derden en separaat van de school toegankelijk is. Over de inrichting, beheer en onderhoud (exploitatie) van de sportvoorzieningen worden afspraken gemaakt met de gemeente.

B.9 pauzeren- ontmoetingsruimte
lunchvoorziening, ruimte voor vrije tijd, informeel overleg, ontmoeten

a. Gebouw beschikt over (multifunctionele) centrale ontmoetingsruimte/ pauzeruimte voor leerlingen
- gebouw is zodanig opgezet dat zij geschikt is voor het houden van voorstellingen met cultureel karakter
- gebouw(inrichting) moedigt leerlingen aan om vanuit verschillende perspectieven naar de wereld om hen heen te kijken
- centrale ontmoetingsruimte is (indien onderdeel PvE) berekend op 0,5 m2 per persoon
- overblijfruimte PO maakt onderdeel uit van groepsruimte of leerplein → Zie B.1
- groepsruimten PO beschikken over een nabijgelegen waterpunt → Zie C.7

b. Gebouw beschikt over (centraal) gelegen keukenvoorziening voor multifunctioneel gebruik
- keukenvoorziening PO/ VO is voorzien van kookgelegenheid (afzuiging), vaatwasser, oven, koelkast en opslagruimte
- gebouw heeft kookvoorziening(en) op basis van inductie
- keukenvoorziening VO is gekoppeld aan pauzeruimte t.b.v. cateringwerkzaamheden (geen grootkeuken)
- in gebouw VO moeten pauzeruimte, cateringruimte en een toiletgroep als eenheid apart te exploiteren zijn → Zie C.6

B.10 werken - kantoorruimte
werkplekken, ruimte om te werken, teamkamer, vergaderruimte

a. Gebouw beschikt over voldoende pauzeruimte en/of werkruimte voor leerkrachten
- gebouw beschikt over personeelsruimte (2m2 per fte, afh. van PvE) als pauzeruimte en/of werkruimte
- personeelsruimte school is ingericht met (of in nabijheid) een pantry, garderobe en eigen sanitair
- gebouw PO beschikt over separate werkplekken voor leerkrachten buiten de groeps- instructieruimte, indien deze na schooltijd voor andere doeleinden dan onderwijs wordt gebruikt
- werkplekken voldoen aan Arbo-eisen zoals beschreven en toegelicht in Arbocatalogus PO/ VO

b. Gebouw beschikt over kantoorruimte voor directie, administratie en overige functies
- reken bij gebouw PO op ruimte voor directie, administratie, intern begeleider en ICT-beheer
- reken voor kantoorwerkplek minimaal 8 m² (Arbo); indien incl. kastruimte 10-12 m²
- baliewerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd conform norm Arbocatalogus
- werkruimtes zijn zodanig gelegen dat deze ook een toezichtfunctie en sociale/ centrale aanspreekfunctie vervullen

c. Gebouw beschikt over ruimte(n) die kan functioneren als vergader-, werk- of overlegruimte met ouders
- gebouw beschikt minstens over één spreekkamer annex kleine vergaderruimte voor overleg leerlingen/ ouders
- reken voor spreekruimte/ teamruimte voor vier personen ca. 12 m² (per persoon extra+ 2 m²)
- deze ruimte is bij voorkeur gesitueerd in nabijheid van bezoekersentree

B.11 overig - bergruimte
garderobe, ruimte om op te bergen, werkkast, opslag

a. Gebouw beschikt over voldoende opbergmogelijkheden voor o.a. jassen, tassen
- garderobes PO zijn zoveel als mogelijk geïntegreerd in bouwkundige wanden
- garderobes PO voorzien in opbergmogelijkheid voor jassen, tassen en schoenen (indien onderdeel PvE)
- garderobes PO liggen niet direct in de onderwijsruimte
- garderobehaken (minimaal 150 mm h.o.h.) zijn met de open zijde naar de muur geplaatst
- gebouw VO voorziet in ruimte voor kluisjes (1 per leerling), zodanig gesitueerd dat toezicht gewaarborgd is en dat er geen logistieke knelpunten optreden

b. Gebouw beschikt over voldoende bergruimte voor algemene opslag
- reken bij PO op tenminste 1m2 per 4 leerlingen, verspreid door het gebouw

- reken op extra bergruimte bij evt. activiteiten multifunctioneel (mede)gebruik
- bergruimte is afsluitbaar en voorzien van wandcontactdozen
- gebouw VO beschikt over archiefruimte, kleine werkplaats voor conciërge en een opslagruimte (materialen)
- kopieerapparaten (indien aanwezig) worden in aparte, geventileerde ruimten geplaatst conform Arbocatalogus PO/ VO

c. Gebouw beschikt over voldoende opslagruimte schoonmaakmiddelen

- op iedere bouwlaag is een werkkast aanwezig (minimaal 3 m²) → Zie ook C.7
- opslagruimte(n) voor gevaarlijke stoffen voldoen aan norm Arbocatalogus PO / VO
- ruimte is voorzien van ophangsysteem zodat bezems en andere materialen niet op grond staan
- ruimte is niet toegankelijk voor leerlingen

Technische kwaliteitscriteria ten aanzien van gezondheid, duurzaamheid en onderhoud

Binnenmilieu

C.1 licht

visueel comfort, gevelopeningen, verlichting, lichtniveau

a. Gebouw maakt optimaal gebruik van daglicht

- daglicht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- ruimtevolume voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A
- helderheidswering voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- onderwijsruimten hebben (bij voorkeur); 2-zijdig daglicht en daglichttoetreding van links, vanuit kindperspectief gezien, en van boven kleuren op wanden en plafonds onderwijsruimten met hoge reflectiewaarde (lichte tinten)
- ontworpen daglichtoplossingen zijn (integraal) afgestemd met zonwerende voorzieningen → zie C.4
- sportruimte heeft daglichtvoorziening → zie C.2

b. Gebouw heeft een goed werkende verlichtingsinstallatie

- kunstlicht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- verlichtingssterkte kunstlicht sluit aan bij gebruik van ruimten;
  onderwijs- en kantoorruimten minimaal 500 lux
  technische ruimten minimaal 200 lux
  verkeersruimte minimaal 150 lux
- gebouw is rondom voorzien van adequate bewegings- en daglicht gestuurde (slagvaste) buitenverlichting
- bezoekersentree (=hoofdentree) is voorzien van buiten- en binnenverlichting (veiligheid)

c. Gebruiker kan lichtniveau beïnvloeden

- individuele beïnvloeding licht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- verlichting in de aula/ pauzeruimte VO school is traploos dimbaar en in delen apart te schakelen (bv. podium)

C.2 lucht

luchtkwaliteit, ventilatiecapaciteit, bedieningsgemak, nachtventilatie

a. Gebouw heeft een goed werkend ventilatiesysteem

- luchtverversing in onderwijsruimten voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- luchtverversing in pauzeruimte VO voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- kwaliteit toevoerlucht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- ruimtevolume voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A
- ventilatievoorzieningen groepsruimten zijn CO2-gestuurd
- ventilatieregeling (insteltijden) houdt rekening met openingstijden medegebruikers pand en schoolvakanties → Zie C.5
- ventilatieopeningen bevinden zich niet achter de zonwering om nadelige opwarming te voorkomen → Zie C.4
- aanzuigrooster luchtbehandelingskast is dusdanig gesitueerd, dat aangezogen verse buitenlucht niet onnodig wordt opgewarmd of vervuild
- afvoervoorziening voor (centrale) keukenvoorziening vindt onafhankelijk van de overige ventilatie plaats
- luchtverversing in sportvoorziening (gymzaal) bedraagt min. 40m3 per leerling per uur

b. Gebouw heeft goede spuiventilatie voorzieningen

- spuiventilatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- te openen raamdelen zijn gemakkelijk te openen door het personeel
- daglichtvoorziening sportruimte (zie C.1) heeft te openen raamdeel voor spuiventilatie

c. Schadelijke stoffen worden vermeden

- emissies van materialen voldoen aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- emissies van apparatuur voldoen aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- schoonmaakbaarheid voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.7
- eisen tabaksrook conform PvE Frisse Scholen klasse C

- toiletten voldoen aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.7
- eisen legionella conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.7
- eisen asbest conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.7
- gebouwen van voor 1970 zijn gecontroleerd op aanwezigheid loden leidingen → Zie ook C.7

*) ADDITIONEEL INDIEN SCHOOL GELEGEN IS OP (FIJNSTOF) BELASTE LOCATIE

Een gebouw dat is gelegen op een belaste locatie moet minimaal voldoen aan de eisen voor Fijnstof conform het PvE Frisse Scholen klasse C. Het PvE Frisse Scholen (versie 2021) stelt aanvullende eisen voor scholen die zijn gelegen op belaste locaties (nabij drukke wegen en/of veehouderijen). Op een belaste locatie gelden hogere eisen ten aanzien van de filterkwaliteit in mechanische ventilatiesystemen. Ook gelden er aanvullende eisen voor de aanzuiglocatie van buitenlucht voor ventilatie, voor koeling en voor de luchtdichtheid van de gevel.

C.3 geluid

akoestisch comfort, ruimteakoestiek, geluidwering, installatiegeluid

a. Gebouw heeft een goede (ruimte)akoestiek

- ruimteakoestiek voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- vloer- wand- en plafondafwerking is afgestemd op gewenste ruimteakoestiek
  gemiddelde nagalmtijd (T30) ingerichte open leeromgeving bedraagt maximaal 0,6 s
  gemiddelde nagalmtijd (T30) ingerichte centrale ontmoetingsruimte ligt gem. tussen de 1,2 en 1,5 sec
  gemiddelde nagalmtijd (T30) ingerichte personeels- en werkruimte bedraagt maximaal 0,8 s
  gemiddelde nagalmtijd ingerichte ruimte voor bewegingsonderwijs voldoet aan richtlijnen KVLO
- indien geperforeerde akoestische panelen worden toegepast is een Moire-effect voorkomen

b. Geluidsoverlast wordt vermeden

- geluidwering van de gevel voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- installatiegeluid voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- luchtgeluidisolatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- contactgeluidisolatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- geluidsintensieve ruimten (speellokaal, gymzaal, muzieklokaal of installatieruimten) grenzen niet direct aan onderwijs- en/of kantoorruimten of voldoen aan verhoogde eisen

C.4 temperatuur

thermisch comfort, verwarmingssysteem, tocht, zonregulering, (passieve) koeling

a. Gebouw heeft een goed werkend verwarmingssysteem

- temperatuur winter voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- individuele beïnvloeding temperatuur (stook- en koelseizoen) voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- tocht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- lokaal thermisch discomfort voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- capaciteit verwarmingssysteem is afgestemd op doelgroep en ruimten;
  ontwerptemperatuur speel-, toilet- en verkeersruimten is min. 18 graden
  ontwerptemperatuur onderwijs, kantoor, keuken, personeelsruimten is min. 20 graden
  sportzaal VO school kent mogelijkheid voor verhoogde temperatuurinstelling t.b.v. ander gebruik (bijv. examens)
- keuze verwarmingssysteem sluit aan bij (toekomstige) warmtevisie van de wijk verwarmingssysteem heeft aanvoertemperatuur max. 35 graden (=laag temperatuursysteem)
- er wordt rekening gehouden met interne warmtelast (personen, apparatuur en oriëntatie) ter voorkoming temperatuuroverschrijdingen (reken op 70 W per persoon, 200-400 W voor apparatuur en 10 W/m² voor verlichting)
- schakelklok (insteltijden) houdt rekening met openingstijden medegebruikers pand en schoolvakanties
- losse, verplaatsbare verwarmingselementen zijn niet toegestaan

- (leerling)entrees zijn voorzien van tochtportaal met minimale diepte van 3m

b. Oververhitting wordt vermeden
- temperatuur zomer en tussenseizoen voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- ventilatieve koeling voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.2
- er is een hitteprotocol voor warme dagen (temperatuur binnen → 26 graden)
- gebouw heeft voorzieningen voor passieve afvoer opgewarmde lucht, eventuele lichtstraten zijn voorzien van zonwering en elektrisch te openen delen voor afvoer van warmte
- losse, verplaatsbare airco-units zijn niet toegestaan
- op alle daglichtopeningen (inclusief daklichten) behoudens de noordzijde is buitenzonwering (bijvoorbeeld screens of uitvalschermen of vaste zonwering zoals overstekken) aanwezig → Zie ook C.5
- buitenzonwering is automatisch, vanuit de ruimte bedienbaar (of te overrulen) en voorzien van centrale zongevoelige programmering, glazenwasser- en stormschakeling
- te openen raamdelen/ spuiventilatie voorzieningen zijn tegelijkertijd met buitenzonwering te gebruiken (screens mogen luchtstroom niet belemmeren) → Zie ook C.2
- gebouw kent voorzieningen voor (extra) spuicapaciteit / automatische regeling voor zomernachtventilatie

Exploitatie

C.5 energie

energievraag, trias energetica, energieopwekking, gebouwschil, luchtdichtheid

a. Gebouw is maximaal voorbereid op energieneutraal
- energieprestatie nieuwbouw en ingrijpende renovatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A- Nieuwbouw
- energieprestatie renovatie bestaande bouw voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A- Bestaande bouw
- scholen worden (bij voorkeur) gebouwd in twee (← 5.000 m2 BVO) of drie (→ 5.000 m2 BVO), maximaal vier bouwlagen
- in het gebouw wordt zichtbaar aandacht besteed aan energiebesparing (bewustwording - gedrag)

b. Gebouw maakt optimaal gebruik van duurzame energiebronnen
- aandeel hernieuwbare energie bij bestaande bouw voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A
- daadwerkelijke COÐ -emissie nieuwbouw is (zoveel mogelijk) klimaatakkoord bestendig (Parisproof)
- verwarmingssysteem met externe warmtebron heeft aanvoertemperatuur van maximaal 35 C → Zie ook C.4

c. Gebouw is voorzien van energiemonitoring
- energiebeheer voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- gebouw is uitgerust met gebouwbeheersysteem welke zonder al te veel kennis van zaken uitleesbaar is
- gebouw is uitgerust met tussenmeters voor verschillende gebouwdelen/ functies/ (hoofd)gebruikers
- prestaties en evaluatie van installaties (incl. afhandeling storingen) zijn contractueel geregeld

TOELICHTING ENERGIEPRESTATIE

Vanaf 1 januari 2021 dient alle nieuwbouw (op basis bepalingsmethode NTA 8800) wettelijk te voldoen aan de drie Energie Prestatie-eisen (EP-eisen) van een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG).

EP-eis 1 = max. energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
EP-eis 2 = max. primair fossiel energiegebruik (verwarming, ventilatie, verlichting) in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
EP-eis 3 = min. aandeel hernieuwbare energie in procenten

Bouwbesluit hanteert:	Frisse School hanteert:		
	klasse C	klasse B	klasse A
EP-eis 1: 190	← 190	← 152	← 114 (min. 40% lager dan BB)
EP-eis 2: 70	← 70	← 52,5	← 35 (min. 50% lager dan BB)
EP-eis 3: 40%	↗ 40	↗ 55	↗ 70 (aandeel min. 70%)

Om gemaakte afspraken uit het Klimaatakkoord (2019) en de daaruit volgende Sectorale Routekaart verduurzaming schoolgebouwen (2020) te halen is het verstandiger alle nieuwbouw direct Energie Neutraal uit te voeren. Nu investeren in een Bijna Energieneutraal gebouw, vraagt vroeg of laat een extra investering naar Energie Neutraal. Het Kwaliteitskader Huisvesting hanteert dan ook het uitgangspunt dat het gebouw maximaal dient te worden voorbereid op de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Onder ingrijpende renovatie wordt verstaan een renovatie met levensduurverlenging van ten minste 25 jaar.

ADDITIONEEL INDIEN BESTAAND GEBOUW:
- thermische isolatie gebouwschil voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A
- energie-efficiëntie ventilatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- energie-efficiëntie verlichting voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- energie-efficiëntie koeling voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- energie-efficiënte verwarming voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- stooklijn is weersafhankelijk in te regelen → Zie ook C.4
- zomergrens en -blokkering van weersafhankelijke stookregelingen is zo laag mogelijk geprogrammeerd
- bij gebruik warmtepomp wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een water-water systeem (geothermische bron)
- seizoens gemiddelde rendement van warmtepomp is minimaal SCOP 4
- streven: naar passieve koeling via gebouwmassa en/of groen (vegetatie) dak

C.6 milieu en flexibiliteit

milieubelasting, groendaken, draagstructuur, multifunctionaliteit

a. Gebouw faciliteert optimaal (her)gebruik grondstoffen
- materiaalgebruik is beperkt door compacte bouw (beperkte buitengevels/ leidinglengtes)
- streven: gebouw heeft bij voorkeur droog demontabel bouwsysteem (vanwege circulaire waarde)
- vloerafwerking bevat geen PVC's met schadelijke weekmakers of andere gezondheidsschadelijke componenten
- afvalstoffen worden gescheiden ingezameld en afgevoerd
- kranen hebben instelbare stroomtijd (bijvoorbeeld drukknopkranen)
- urinoirs zijn voorzien van sensoren (automatische doorspoeling)
- hoeveelheid van het terrein af te voeren (regen)water is beperkt (verwerking op locatie)
- GPR gebouw score is nergens lager dan 6
- gebouw heeft Milieu Prestatie Gebouw (MPG) grenswaarde van 1,0

b. Gebouw is met de tijd aanpasbaar (indelingsflexibiliteit)
- gebouw is voorbereid op richting(en) waarin het onderwijs zich beweegt
- streven: drager en inbouw zijn gescheiden (toepassing niet dragende binnenwanden)
- ruimten zijn zowel bouwkundig als ook installatietechnisch gemakkelijk samen te voegen of op te splitsen
- installatietechnische voorzieningen zijn tegen redelijke investeringen aan te passen (groei leerlingaantal)
- situering trap is niet belemmerend voor toekomstige indeling van ruimten en medegebruik (buiten schooltijd)

ADDITIONEEL INDIEN GROEI-PERSPECTIEF:
Overweging bij toekomstige groei en/of krimp van leerlingaantallen:
- gebouw is zo ontworpen (op het terrein) dat uitbreiding met 10- of 25% in de toekomst mogelijk is
- gebouw is ontworpen op vast stramien, bij voorkeur op een veelvoud van 3,6 x 3,6 meter
- gebouw is zo ontworpen dat gebouw te 'verkavelen' is (verhuur afzonderlijke gebouwdelen)

- gebouw heeft vrije overspanning van →=7,5 m (ivm vrije indeelbaarheid)
- installatietechnische voorzieningen zijn met oog op flexibiliteit tegen 'redelijke' investeringen aan te passen (denk aan dimensionering capaciteit/ diameters kanalen en leidingen)
- constructie (fundering en draagconstructie) is zo ontworpen dat hiermee kan worden ingespeeld op een toekomstige uitbreiding

ADDITIONEEL INDIEN KLIMAATADAPTIEF:
Vergroening van gebouwen, beweeg-, leer- schoolpleinen en hergebruik van materialen creëren een hoge milieuwaarde.
Overweging bij gewenste duurzame uitstraling, groenbeleving, passieve koeling, zonnepanelen of wateropslag.

- dakconstructie is berekend op het gewicht van een vegetatie-of zonnedak
- lager gelegen delen van het gebouw zijn voorzien van een vegetatiedak
- het gehele gebouw is voorzien van vegetatiedaken
- bij de inrichting van de buitenruimte is maximaal rekening gehouden met klimaatadaptatie

ADDITIONEEL INDIEN MONUMENT:
Het vernieuwen & verduurzamen van een gebouw met een monumentale status (Rijks of gemeentelijk) vraagt een aanpak en begroting die project specifiek is. De levensduur van de vernieuwing (bijvoorbeeld 15 jaar, 25 jaar of 50 jaar) is bepalend voor het kwaliteitsniveau van de vernieuwing.

c. Gebouw stimuleert dubbel gebruik van ruimten

- ruimtes in het gebouw maken dubbel/ multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk (welzijn, kinderopvang, zorg, cultuur)
- gebouw kent een compartimentering die multifunctioneel gebruik/ medegebruik/ verhuur mogelijk maakt
- compartimentering installaties (o.a. alarmsysteem, verwarming en verlichting) is afgestemd op medegebruik van ruimten
- compartimentering brandveiligheid valt (zo veel als mogelijk) samen met gebruikscompartimentering
- gebouw kent dusdanige compartimentering dat er geen brandmeldinstallatie met volledige bewaking nodig is
- gebouw stimuleert natuur inclusief, diervriendelijk bouwen (bijvoorbeeld nestkasten, gevel- en dak begroeiing)

ADDITIONEEL INDIEN MULTIFUNCTIONEEL:
Gebouwen die worden gebruikt voor meerdere doeleinden dan het onderwijs kennen doorgaans een andere bekostiging, ruimtebehoefte en exploitatie dan die voor (de beschikbare m2 vanuit) het onderwijs. Voor multifunctionaliteit (lees gebruik voor meerdere doeleinden/ breder dan onderwijs) gelden additionele kwaliteitscriteria. Deze kwaliteitscriteria zijn dus niet van toepassing bij een solitaire onderwijsvoorziening.

Overweging bij gewenste multifunctionaliteit (langere openingstijden, buurtfunctie, intensief gebruik)

- gebouw is zo ontworpen dat gebouw te 'herverkavelen' is (verhuur afzonderlijke gebouwdelen)
- buitenruimte is ingericht om meer en beter (leren) bewegen onder en na schooltijd te stimuleren en faciliteren
- vloerafwerking multifunctioneel te gebruiken ruimten is afgestemd op 'intensief' gebruik
- sleutelplan en positionering entree dient rekening te houden met het medegebruik van ruimten
- ruimten die voor medegebruik open staan, liggen dicht bij een entree en zijn afzonderlijk afsluitbaar
- 'centraal deel' van het gebouw is geschikt voor het houden van bijzondere evenementen buiten schooltijd
- vloerbelasting van dit 'centrale deel' wordt gedimensioneerd op 5 kN/m2
- 'centraal deel' is omwille van multifunctionaliteit toegerust met één of twee afsluitbare bergruimtes
  (deze voorzien in opslagruimte voor spullen huurder, bijvoorbeeld instrumenten van plaatselijke fanfare)
- 'centraal deel' is als compartiment afsluitbaar en daardoor afzonderlijk te verhuren voor medegebruik

AANDACHTSPUNT:
Naast additionele kwaliteitscriteria is een belangrijke voorwaarde voor multifunctionaliteit een professionele organisatie van de exploitatie. De exploitatie van het gehele gebouw vraagt niet alleen afstemming van de verschillende gebruikstijden, de gebruikers, de ruimten, maar ook van het dagelijks beheer en onderhoud. Daarnaast leert de praktijk dat een fysiotherapeut, of muziekvereniging meer bergruimte nodig heeft dan een logopedist. Per situatie dient dan ook te worden bekeken hoe een exacte omvang van ruimten kan worden bepaald. Bij te maken afspraken (kosten verdeelsleutel) dient vooraf duidelijk te zijn hoe om te gaan met toekomstige wijzigingen in bezetting/ m2 gebruik.

Onderhoud

C.7 onderhoud en hygiëne

materialisatie, afwerking van vloeren, wanden, plafonds, deuren, ramen en trappen, schoonmaakbaarheid

a. Gebouw is goed (te) onderhouden

- materiaalkeuzes zijn afgestemd op intensief gebruik
- gebouw streeft naar conditiescore van tenminste 3 volgens de NEN 2767
- keuze van materialen is afgestemd op 'total cost of ownership'
- gevels, wanden en wandafwerking dienen zo min mogelijk kwetsbaar te zijn voor vervuiling, vandalisme en graffiti
- van hemelwaterafvoer is de onderste twee meter grenzend aan de straatgevel uitgevoerd in Loro-x
- bij voorkeur worden goed isolerende kozijnen toegepast van circulaire materialen
- kozijnen, deuren, hang- en sluitwerk zijn zwaar uitgevoerd en bestand tegen hoogfrequent en intensief gebruik
- ruimten zijn (indien onderdeel PvE) afzonderlijk afsluitbaar
- wanden en deuren van sanitaire ruimten kunnen tot minimaal 1,50 meter hoogte geen vocht opnemen
- in vochtige ruimten worden corrosie vaste materialen toegepast
- wanden zijn molestbestendig, stof arm, afwasbaar en vochtbestendig
- materialen die intensief, frequent en kostbaar onderhoud vergen worden niet toegepast
- in het gebouw is geen asbest aanwezig dat een actueel risico oplevert → Zie ook C.2
- in het gebouw zijn geen loden waterleidingen aanwezig → Zie ook C.2
- er is een contract voor het technisch beheer en onderhoud van installaties
- voor toegepaste materialen en installaties geldt bij normaal gebruik een leverings-/ en kwaliteitsgarantie van 10 jaar

b. Gebouw is goed schoon te maken/ houden

- materiaalkeuzes en detaillering zijn afgestemd op schoonmaakbaarheid (Frisse Scholen klasse C)
- gevels zijn vanaf maaiveld met eenvoudig materieel bereikbaar voor reiniging en onderhoud
- opslagruimte (voorkeur ondergronds) vuilnis ligt (dicht bij leveranciersentree VO en) is bereikbaar vanaf openbare weg
- ramen school VO zijn te reinigen volgens norm Arbocatalogus-VO
- inloopvuil wordt voorkomen (bv. door effectieve schoonloopzones bij ingangen; lengte minimaal drie meter)
- ter plaatse van (leerling)entrees zijn buiten verdiepte schraaproosters toegepast over volledig breedte van de doorgang
- vloeren zijn van een materiaal dat goed (nat) te reinigen is
- vloer en wand (tot min. 70 cm hoogte) sanitaire ruimten heeft urinedichte afwerking (Frisse scholen klasse C)
- wanden in groeps- en verkeersruimten zijn glad en goed afwasbaar
- wanden rondom keukengedeelten/ wasplaatsen zijn goed schoon te houden/ te reinigen (norm Arbocatalogus-VO)
- plafonds school VO bij vaklokalen met keukeninrichting voldoen aan HACCP-normen
- vloer school VO is voldoende stroef en kan geen struikelgevaar veroorzaken (norm Arbocatalogus-VO)
- kasten van brandslanghaspels worden verzonken/vlak in de wand aangebracht en geïntegreerd met handmelders
- spiegels zijn vast/ verdiept opgenomen in het tegelwerk
- richels en hoger gelegen 'liggende randen/ oppervlakten' zijn vermeden (i.v.m. stofopeenhoping)
- ventilatiesysteem is gemakkelijk bereikbaar voor onderhoud → Zie ook C.2
- schoonmaakonderhoud ventilatiesystemen is contractueel meegenomen in periodiek onderhoud → Zie ook proces en C.2

c. Gebouw beschikt over schoon water en sanitair

- onderwijsruimten in het PO hebben beschikking over een wastafel met koudwatervoorziening
- warmwatervoorzieningen zijn voorzien van thermostaat die is ingesteld op max. 38C (uitzondering is werkkast)
- installatie voor warm en koud tapwater voldoet aan eisen voor Legionella conform PvE Frisse Scholen klasse C
- waterpunten zijn te bedienen door rolstoelgebruikers
- gebouw beschikt (bij voorkeur) over gender neutrale toiletten

- toiletten zijn voorzien van hangtoiletten met inbouwreservoir
- toiletten voor kinderen vanaf 6 jaar zijn (bij voorkeur) geclusterd
- toiletten voor kinderen tot 6 jaar grenzen direct aan onderwijsruimten en zijn voorzien van raam voor toezicht
- iedere bouwlaag is voorzien van een MIVA toilet (Integraal Toegankelijk Toilet)
- wasbakken bij leerling toiletten VO zijn voorzien van drukknopkraan met instelbare stroomtijd: onder elke wasbak bevindt zich een ballofix in de waterleiding
- urinoirs zijn voorzien van sensoren (automatische doorspoeling)
- MIVA toilet is tevens voorzien van douchemogelijkheid
- werkkast is voorzien van uitstortgootsteen met emmerrooster en koud/ warm watervoorziening → Zie B.11
- per bouwlaag is een afsluiter voor het water aanwezig

C.8 Data en connectiviteit

datanetwerken ICT, datavoorzieningen, beveiligingsklasse (Marsch), data-, telefoon-,elektra-aansluitingen, digiborden

a. Gebouw heeft toekomstbestendige ICT infrastructuur

- gebouw maakt verbinding tussen visie, inrichting en de digitale leer- en werkomgeving
- installaties voor communicatie, beveiliging en gebouwbeheer zijn integraal ontworpen en op elkaar afgestemd (IP-protocol)
- integratie vindt plaats op gebied van bekabeling, centrale apparatuur en functionaliteit
- ICT voorzieningen zijn afgestemd op onderwijskundig concept: hieruit volgt keuze vaste aansluitingen en/of wifi netwerk
- gebouw is uitgerust met goede en toekomst bestendige internetverbinding (op dit moment alleen mogelijk met glasvezel)
- gebouw is uitgerust met gecertificeerd datanetwerk type UTP Cat 6 of Cat 6a en is geschikt voor POE (Power Over Ethernet)
- indien gekozen wordt voor wifi-netwerk, dan heeft dit voldoende (piek) capaciteit met dekking in hele gebouw
- afhankelijk van telefonieconcept is telefooninstallatie uitgerust (data-bekabeld) voor VoIP
- gebouw voor het VO beschikt over een lesbelinstallatie die in alle ruimten en buiten duidelijk te horen is en tevens te gebruiken is als omroepinstallatie: lesbel is bij voorkeur een softwareoplossing die met meerdere schakelprogramma's te programmeren is
- data aansluitpunten voorzien van Cat 6 data kabel, aangesloten op patchkast in serverruimte
- ruimte met patchkast is zodanig ingericht dat 50% van de ruimte beschikbaar is voor gebruikers apparatuur
- maximale lengte netwerkkabel 90 meter (anders tussenstation of glasvezel toepassen)

b. Gebouw beschikt over voldoende elektravoorzieningen

- gebouw beschikt over aansluitingen voor een mobiele geluidsinstallatie (invulling afhankelijk van omvang school)
- aula/ pauzeruimte VO school op/bij het podium heeft 2 krachtstroomgroepen (t.b.v. losse licht-/geluidsinstallaties)
- ieder digitaal schoolbord is voorzien van 2 dubbele data-aansluitingen en een dubbele WCD
- wanden in onderwijsruimten (voor instructie) zijn voorzien met achterhout voor ophanging digitaal schoolbord
- brandmeld- en inbraakinstallatie is (naast brandweer) ook afgestemd op eisen verzekeraar
- voor bel/ intercominstallatie → zie ook B.4
- reken op minimaal 1 dubbele wandcontactdoos (WCD) per 10 m1 (ook in verkeersruimten)
- onderwijsruimten en gebruiksruimten zijn boven het plafond voorzien van een access point
- ruimten met elektrisch te bedienen zonwering zijn voorzien met WCD boven plafond
- fiets en parkeervoorzieningen zijn voorzien van meerdere oplaadpunten
- bedieningselementen als deurbel, deurkruk/ drukknop en gebruiksvoorzieningen als de intercom en de brievenbus worden minimaal 500 mm uit elke inwendige hoek en tussen 900 en 1.200 mm boven vloerpeil geplaatst → Zie ook B.4

ADDITIONEEL INDIEN VOORTGEZET ONDERWIJS:

Overwegingen bij benodigde extra veiligheidsmaatregelen (beveiliging, toegangscontrole);

- er is rekening gehouden met de eisen van de gebruiker i.v.m. toepassingen als beveiliging, sleutelplan/beheer, informatiesystemen/borden, VoIP, speaker/omroep, toegangscontrole, gsm, camera's (binnen en buiten)

- verkeersruimten en algemene ruimten (boven het systeemplafond) hebben elke 15 m1 een data-aansluiting en een WCD t.b.v. mogelijk aan te sluiten IP camerasysteem
- op buitenhoeken van het gebouw, bij de ingangen en bij de fietsenstallingen zijn UTP-aansluitingen met 230V voorbereid voor het aansluiten van buitencamera's, zodanig geplaatst dat een volledige beelddekking kan worden verkregen

BIJLAGE A

Koppeling naar PvE Frisse Scholen (versie 2021)

De in het Kwaliteitskader Huisvesting opgenomen kwaliteitscriteria ten aanzien van het binnenmilieu en energieprestatie hebben een directe relatie met eisen zoals geformuleerd in het PvE Frisse Scholen (versie 2021). Het voor het Kwaliteitskader gekozen ambitieprofiel is gebaseerd op de ervaring van meerdere gemeenten en schoolbesturen en een door hen gemaakte afweging ten aanzien van de investerings- en exploitatiekosten en het ervaren effect op het comfort. Hieronder het ambitieniveau zoals toegepast in het Kwaliteitskader op de belangrijkste onderdelen. Voor een volledige opsomming en uitleg van onderliggende eisen wordt verwezen naar het PvE Frisse Scholen 2021.

Energie: (Zie C.5)

Energieprestatie Nieuwbouw en renovatie → Klasse A
- Zie opgenomen toelichting in Kwaliteitskader Huisvesting

Energieprestatie Bestaande bouw → Klasse A
- Renovatie heeft energieprestatie die minimaal overeenkomt met Energielabel A+

Duurzame energie → Klasse A
- Aandeel hernieuwbare energie bij bestaande bouw is minimaal 40% van (gebouwgebonden) energiebehoefte

Thermische isolatie gebouwschil → Klasse A
- Goed geïsoleerde buitenschil (gevel, dak, kozijnen en vloer)
- Goede kierdichting/ luchtdichtheid en voldoet minimaal aan qv;10 ← 0,15 dm³/s.m² (luchtdichtheidsklasse 3)

Energie-efficiëntie ventilatie → Klasse C

Energie-efficiëntie verwarming → Klasse B
- Warmtevoorziening dient bij volledige vervanging hoofdzakelijk aardgasvrij te worden uitgevoerd
- Warmte-opwekking wordt minimaal geregeld op basis van kloktijden (inclusief een weekend- en vakantieprogramma)

Energie-efficiëntie koeling → Klasse C

Energie-efficiëntie verlichting → Klasse B
- Verlichting in bergingen en toiletruimten is geschakeld met aanwezigheidsdetectie
- Verlichting in verblijfsruimten is voorzien van daglichtafhankelijke regeling en aanwezigheidsdetectie, welke kan worden overruled door de gebruiker

Energiebeheer → Klasse C
- Gebouw wordt opgeleverd met energiemonitoring. Het elektragebruik, het gasverbruik, de afname van stadswarmte en/of stadskoeling wordt per kwartier gemeten en opgeslagen, zodat deze geanalyseerd kan worden.

Lucht: (Zie A.3, B.2, C.1, C.2 en C.7)

Luchtverversing → Klasse B
- COÐ-concentratie in onderwijsruimten is in 95% van de gebruikstijd maximaal 950 ppm
- Klasse B vereist ventilatiecapaciteit van minimaal 8,5 dm3/s (30,6 m3/uur) per persoon)
- Ventilatielucht wordt zo toe- en afgevoerd dat een goede doorspoeling van de ruimte mogelijk is (hoge ventilatie-effectiviteit)

Spuiventilatie → Klasse C
- Capaciteit van de spuiventilatievoorzieningen is minimaal 6 dm3/s per m² vloeroppervlak

Ruimtevolume → Klasse A
- Afstand van vloer tot onderkant (verlaagd) plafond is in onderwijsruimten minimaal 3,2 meter

Kwaliteit van de toevoerlucht → Klasse C

Fijnstof → Klasse C

Emissies van materialen → Klasse C

Emissies van apparatuur → Klasse C

Schoonmaakbaarheid → Klasse C

Tabaksrook → Klasse C
- In het gebouw en op het schoolterrein wordt niet gerookt

Toiletten → Klasse C
- Geurverspreiding vanuit toiletten naar elders in het gebouw wordt voorkomen
- Toiletruimten staan op onderdruk en lucht wordt direct uit deze ruimten naar buiten afgevoerd

Legionella → Klasse C

Asbest → Klasse C
- Gebouwen van voor 1994 zijn in bezit van asbestinventarisatie, uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf

BIJLAGE A

Temperatuur: (Zie C.2 en C.4)

Temperatuur winter → Klasse B
- Operatieve temperatuur voor groepsruimten in het stookseizoen tussen 19 en 24 graden

Temperatuur zomer → Klasse B

Individuele beïnvloeding → Klasse C
- Temperatuur is per (verblijfs)ruimte handmatig regelbaar met +2 of -2 graden rondom standaard uitgangspunt

Ventilatieve koeling → Klasse C
- Leslokalen hebben ten minste vier te openen ramen

Tocht → Klasse B
- Luchtsnelheden in de leefzone in de winter zijn niet hoger dan 0,16 m/s
- Luchtsnelheden in de leefzone in de zomer zijn niet hoger dan 0,20 m/s

Lokaal thermisch discomfort → Klasse B
- Verticale temperatuurgradiënt mag niet meer dan 3 K/m bedragen

Licht: (Zie C.1)

Kunstlicht → Klasse B
- Onderwijs- en kantoorruimten minimaal 500 lux op werkvlakniveau met gelijkmatigheidsindex van minimaal 0,6
- UGRL waarde voor armaturen in onderwijsruimten ↖ 19
- Kleurweergave-index (Ra waarde) van verlichting is minimaal 80 of vergelijkbaar. Bij ledverlichting: R9-waarde minimaal 10
- Ledverlichting heeft flickerfrequentie van minimaal 100Hz en flickerpercentage ← 3%

Daglicht → Klasse B
- Daglichtfactor DT is in onderwijsruimten minimaal 2,1% in meer dan 50% van de ruimte

Helderheidswering → Klasse C
- Alle ramen in lesruimten (ook noordzijde) zijn voorzien van helderheidswering om hinderlijk tegenlicht te voorkomen

Individuele beïnvloeding → Klasse C
- Verlichting moet in elke ruimte (handmatig) afzonderlijk aan- en uitgeschakeld kunnen worden
- Helderheidswering kan per onderwijsruimte worden bediend

Geluid: (Zie C.3)

Geluidwering van de gevel → Klasse C

Installatiegeluid → Klasse C
- Geluidniveau in lesruimten t.g.v. installaties (L I;A) is maximaal 35 dB
- Geluidniveau t.g.v. installaties (L I;A) is max 30 dB in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied

Ruimteakoestiek → Klasse B
- Gemiddelde nagalmtijd (T30) ingerichte onderwijsruimte bedraagt maximaal 0,6 s

Luchtgeluidisolatie → Klasse C

Contactgeluidisolatie → Klasse C

Kwaliteitsborging: (ZieProces)

Oplevertoets Energie → Klasse C

Oplevertoets Lucht → Klasse C
- Ventilatiesysteem wordt opgeleverd met gedegen gebruiksinstructie en monitoring
- Periodiek en systematisch onderhoud conform VLA onderhoudsbestek of gelijkwaardig,

Oplevertoets Temperatuur → Klasse C

Oplevertoets Licht → Klasse C

Oplevertoets Geluid → Klasse C

BIJLAGE B

Koppeling naar GPR Gebouw

Met GPR Gebouw kan duurzaamheid van bestaande bouw, nieuwbouw en grootschalige renovatie in vijf thema's zichtbaar worden gemaakt. Gebruik van GPR levert een integraal beeld op van de duurzame kwaliteit van het gebouw. Het helpt om de duurzaamheidsprestatie van bepaalde maatregelen tijdens het ontwerpproces te kunnen beoordelen op de bijdrage aan de duurzaamheidsdoelen voor het gebouw. Voor een goede koppeling van de GPR thema's naar de onderwerpen uit het Kwaliteitskader wordt verwezen naar onderstaand overzicht.

Thema - Energie		verwijzing in kwaliteitskader
1.1	energieprestatie	→ C.5
Thema - Milieu		
2.1	milieuprestatie	→ C.6 en C.7
2.3	water	→ C.6
Thema - Gezondheid		
3.1	geluid	→ C.3
3.2	luchtkwaliteit	→ B.2 en C.2
3.3	thermisch comfort	→ C.4
3.4	licht en visueel comfort	→ C.1
Thema - Gebruikskwaliteit		
4.1	toegankelijkheid	→ A.1, A.2, A.4 en B.4
4.2	functionaliteit	→ A.4 t/m B.11
4.3	technische kwaliteit	→ C.7 en C.8
4.4	sociale veiligheid	→ A.2, A.3, B.2 en B.4
Thema - Toekomstwaarde		
5.1	toekomstgerichte voorzieningen	→ Proces
5.2	flexibiliteit	→ C.6
5.3	belevingswaarde	→ A.1 t/m A.5

BIJLAGE C

Koppeling naar Arbocatalogus PO

Overzicht van praktische beschrijvingen Arbocatalogus PO op gebied Veiligheid en Gezondheid schoolgebouwen (V&G)

Onderwerp	verwijzing in kwaliteitskader
Asbest	→ C.2
Beeldschermwerk	→ B.10
Binnenklimaat en COÐ	→ C.2 en C.7
Daglicht en kunstlicht	→ C.1
Elektrische voorzieningen	→ C.8
Emailleren	→ B.7
Gevaarlijke stoffen - Verpakking en etikettering	→ C.2 en C.7
Gymnastieklokaal - Legionellapreventie	→ B.8 en C.7
Gymnastieklokaal - Lawaai en akoestiek	→ B.8 en C.3
Gymnastieklokaal - Onderhoud en veiligheid	→ B.8 en C.7
Gymnastieklokaal - Temperatuur	→ B.8 en C.4
Kantoorwerkplekken	→ B.10
Klaslokaal - Akoestiek	→ C.3
Klaslokaal - Digitaal schoolbord	→ C.8
Klaslokaal - Lawaai	→ C.3
Klaslokaal - Temperatuur	→ C.4
Klaslokaal - Vloerafwerking	→ C.7
Ladders en trappen	→ C.7
Meubilair voor leerlingen	→ A.5
Meubilair voor medewerkers	→ B.10
Pauzeruimte voor personeel	→ B.10
Praktijklokalen - Algemeen	→ B.7
Printers en kopieerapparaten	→ C.2
Sanitaire voorzieningen	→ C.7
Schoonmaak	→ C.7
Trappen	→ A.4
Veiligheid en Voorkomen risico's gereedschap	→ B.7

BIJLAGE C

Koppeling naar Arbocatalogus-VO (VOION)

Overzicht van normen uit Arbocatalogus-VO in relatie tot onderwerpen Kwaliteitskader Huisvesting

Arbonorm	verwijzing in kwaliteitskader
Arbobeleid	
Norm Begeleiding en toezicht leerlingen	→ A.3
Norm Personeelsvoorzieningen	→ B.10
Bedrijfshulpverlening	
Norm Nooduitgangen en Vluchtmogelijkheden	→ B.1
Norm Bedrijfshulpverlening en Schoolnoodplan	→ B.4
Gevaarlijke stoffen	
Norm Opslag gevaarlijke stoffen	→ B.11
Norm Asbest	→ C.2 en C.7
Lokalen	
Norm Theorielokaal (algemeen)	→ B.6
Norm Theorielokaal (binnenklimaat)	→ C.1 tot C.5
Norm Praktijk- vaklokaal (algemeen)	→ B.7
Norm Praktijklokaal (binnenklimaat)	→ C.1 tot C.5
Norm Gymnastieklokaal	→ B.8
Schoolgebouw	
Norm Toegang en Schoolplein	→ A.2, A.4, B.3 en B.5
Norm Liften	→ B.4
Norm Kantoorwerkplekken	→ B.10
Norm Inrichting studieruimtes	→ B.6
Norm Beeldschermwerk	→ B.10
Norm Ergonomische inrichting balies en recepties	→ B.11
Norm Printers en kopieerapparaten	→ B.11
Norm Sanitaire voorzieningen	→ C.7
Schoonmaak en onderhoud	
Norm Onderhoud, orde en netheid	→ D.14
Norm gevelreiniging	→ D.14
Machines en gereedschappen	
Norm Machine veiligheid	→ B.7

BIJLAGE D

Financiële Paragraaf

Update 2023

Het Kwaliteitskader Huisvesting voor funderend onderwijs is net als in de eerdere edities voorzien van een financiële paragraaf. Dit als onderbouwing en inzicht in de bouwkosten die horen bij een gewenst kwaliteitsniveau voor een schoolgebouw. Door een gesprek over de financiële uitgangspunten en het bijhorende kwaliteitsniveau al in een vroeg stadium van de besluitvorming te betrekken, is integrale afstemming van ambities en budget mogelijk.

De financiële paragraaf, uitgewerkt door het onafhankelijke kennisinstituut voor bouw(kosten) data BDB, geeft op basis van objectieve maatstaven inzicht in de kosten van de kwaliteitscriteria, vergeleken met de wettelijke minimumnormen. De financiële paragraaf is opgenomen in de uitgebreide printversie, welke is te downloaden via de website van kenniscentrum Ruimte-OK.

De genoemde kostenkengetallen (prijspeil februari 2023) in de uitgewerkte financiële paragraaf gaan uit van referentiegebouwen met traditionele bekostiging en bouwvorm. De financiële doorrekening van een project zal in de praktijk sterk afhankelijk zijn van de lokale situatie.
Door standaardisering, bundeling en professionalisering is er winst te behalen als het gaat om de investering om tot een goed gebouw te komen.

De financiële paragraaf dient gezien te worden als vertrekpunt voor het te voeren overleg over financiële uitgangspunten. De praktijk laat zien dat alternatieve vormen van financiering, aanbesteding en beheer een andere kostprijs per m2 kan geven. Voor het maken van goede kwalitatieve en financiële afweging, is het daarnaast raadzaam om de volledige levensduurkosten mee te wegen bij het nemen van investeringsbeslissingen.

Om de ambities in het Kwaliteitskader Huisvesting te kunnen realiseren is een goede organisatie van huisvestingsvraagstukken van belang. Niet een beredenering vanuit normkosten, maar met de focus op het proces om zo tot een optimale en duurzame businesscase te komen.

Naast een indicatie van de bouwkosten zoals opgenomen in de financiële paragraaf door BDB, zijn er landelijk ook diverse instrumenten en tools beschikbaar die kunnen helpen om een indicatie van investeringskosten te krijgen. Zo zijn er onder andere de volgende drie online-tools beschikbaar:

1. De beslisboom verduurzaming scholen
   (www.BeslisBoomverduurzamingScholen.nl)
   (tool die inzicht geeft in kosten verduurzaming en eventueel aardgasvrij maken van bestaande schoolgebouwen)
2. De kostenconfigurator van Bouwadviesbureau HEVO
   (Nieuwbouwkosten-configurator | HEVO)
   (tool die inzicht geeft op financiële consequenties gewenste kwaliteitsniveaus)
3. De rekentool Aardgasvrije en Frisse scholen
   (www.AardgasvrijeScholen.nl)
   (tool die inzicht geeft in kosteneffectiviteit van verduurzamingsmaatregelen bij levensduur verlengende renovatie)

Op de website van het kenniscentrum www.Ruimte-OK.nl zijn kennisdocumenten te vinden op vlak van bekostiging en financiering.

BDB Postbus 310 6800 AH Arnhem 088 – 426 16 00 info@bdb.nl



KWALITEITSKADER HUISVESTING

Kwaliteitscriteria voor onderwijsvoorzieningen in het Funderend Onderwijs

- FINANCIËLE PARAGRAAF -

Versie 2023 v1.0

COLOFON

Opdrachtgever	:	Landelijk kenniscentrum Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte-OK)
Project	:	Kwaliteitskader huisvesting funderend onderwijs, financiële paragraaf
Projectnummer	:	BDB.PI.1372
Datum	:	27 maart 2023
Versie	:	Versie 2023 v1.0
Auteur(s)	:	M. (Marjan) Peppelman H. (Hans) van Vroonhoven

SAMENVATTING

De doelstelling van deze financiële paragraaf is om een financieel kader te geven voor de kosten die horen bij de basiskwaliteit van een schoolgebouw. De financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting heeft als doel betrokken partijen (onder meer rijksoverheid, gemeenten en schoolbesturen) inzicht te geven in de kosten die horen bij een gewenst kwaliteitsniveau voor een schoolgebouw.

De resultaten van de financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting zijn:

- De minimale stichtingskosten voor een onderwijsgebouw volgens minimale wettelijke eisen.
- De basis voor indexatie van de structurele kosten van een onderwijsgebouw.
- Kostenkengetallen van de kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's (ten opzichte van het wettelijk minimum).
- De basis voor het monitoren van de invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving op de kosten.

De gegevens in de financiële paragraaf van het kwaliteitskader zijn generieke gegevens en vertegenwoordigen een gemiddeld schoolgebouw dat gerealiseerd wordt volgens een traditioneel ontwerp- en aanbestedingsproces. Projectspecifieke omstandigheden kunnen er voor zorgen dat deze gegevens afwijken van de werkelijke situatie. Aan de gegevens in deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

De financiële paragraaf omvat de kosten voor het bouwen van een onderwijsgebouw volgens de minimale eisen geldend op 1 februari 2023 (wettelijke eisen inclusief de noodzakelijke voorzieningen voor het geven van onderwijs) en de kosten voor het toepassen van één of meerdere kwaliteitsthema's. De huidige financiële paragraaf is afgestemd op nieuwbouw- of grootschalige uitbreidingsprojecten. De weergegeven kosten zijn niet geschikt voor toepassing bij renovatie- en/of verbouwprojecten.

Om de kosten voor onderwijsgebouwen te bepalen is gebruik gemaakt van referentiegebouwen: voor zowel basisonderwijs als voortgezet onderwijs is een referentie op bouwbesluitniveau gedefinieerd (verder genoemd: referentiegebouw bouwbesluitniveau). Deze referentiegebouwen zijn schoolgebouwen gebaseerd op de minimale wettelijke en functionele eisen voor onderwijsgebouwen. In specifieke situaties kunnen aanvullende voorzieningen benodigd zijn. Een sportvoorziening en/of voorzieningen voor multifunctionele gebouwen zijn bijvoorbeeld niet voorzien in deze financiële paragraaf.

De stichtingskosten van het referentiegebouw zijn bepaald op basis van het structurele prijsniveau van februari 2023. Het conjuncturele kostenniveau op moment van contractvorming (marktwerking) is niet meegenomen in de hierbij behorende kostenkengetallen. Per situatie zal er gekeken moeten worden naar de afwijking ten opzichte van de referentiesituatie. Als gevolg van deze afwijking kan er een correctie worden doorgevoerd op deze referentie.

Het resultaat van het bepalen van de kosten van de referentiegebouwen bouwbesluitniveau zijn in tabel 1 opgenomen.

Kosten	€ totaal	€/eenheid
Basisonderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	€ 2.474.734	€ 1.886 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	€ 2.920.186	€ 2.226 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 3.533.425	€ 2.693 €/m² BVO
Voortgezet onderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	€ 8.217.791	€ 1.644 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	€ 9.696.993	€ 1.939 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 11.733.361	€ 2.347 €/m² BVO

Tabel 1: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) referentiegebouwen bouwbesluitniveau. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke kosten voor een schoolgebouw zijn projectspecifiek (onder andere vorm, locatie-gebonden eisen) en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van het referentiebedrag.

De financiële paragraaf heeft als doel inzicht te geven in de kwaliteitseisen welke reeds zijn opgenomen in bestaande wet- en regelgeving en voor welke kwaliteitseisen aanvullende middelen benodigd zijn. De gedefinieerde kwaliteitsthema's in het kwaliteitskader met als doel om het gewenste kwaliteitsniveau van een schoolgebouw op lokaal niveau te kunnen bepalen. Door de kosten van de aanvullende kwaliteitsthema's inzichtelijk te maken wordt het mogelijk om op lokaal niveau ambities en budget integraal op elkaar af te stemmen.

De aanvullende kosten voor de kwaliteitseisen zijn per kwaliteitsthema weergegeven. De basis voor het bepalen van deze kosten is het referentiegebouw bouwbesluitniveau. Daarnaast zijn de in hoofdstuk 4 omschreven uitgangspunten van toepassing op de aanvullende kosten voor de kwaliteitsthema's. Net als de kostenkengetallen voor de basisreferentie bouwbesluitniveau, zijn de kostenkengetallen voor de drie kwaliteitsthema's in beginsel niet geschikt om te hanteren in een renovatiesituatie. De eisen zoals omschreven in het kwaliteitskader kunnen wel gehanteerd worden, de kostenkengetallen niet.

De aanvullende kosten voor het kwaliteitsthema's zijn in tabel 2 opgenomen.

Aanvullende kosten kwaliteitskader	€/eenheid	
Basisonderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	613	€/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	723	€/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	875	€/m² BVO
Aanvullende kosten ten opzichte van referentiegebouw	32%	
Voortgezet onderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	535	€/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	632	€/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	764	€/m² BVO
Aanvullende kosten ten opzichte van referentiegebouw	33%	

Tabel 2: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) aanvullende eisen kwaliteitskader. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke aanvullende kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's zijn projectspecifiek en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 15% en + 15% ten opzichte van het referentiebedrag.

INHOUDSOPGAVE **pagina**

SAMENVATTING **3**

1. INLEIDING **7**

1.1 Doelstelling 7

1.2 Toepassingsmogelijkheden 7

1.3 Uitgangspunten 7

1.4 Werkwijze 7

1.5 Resultaat 8

1.6 Volledigheid 8

1.7 Aansprakelijkheid 8

2. DEFINITIES **9**

3. UITGANGSPUNTEN REFERENTIEGEBOUWEN **10**

3.1 Algemene omschrijving 10

3.2 Gebouwomvang en gebouwvorm 10

3.3 Bouwmethodiek en materialisatie 10

4. STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEGEBOUWEN BOUWBESLUITNIVEAU **12**

4.1 Bouwkosten 12

4.2 Stichtingskosten 13

4.3 Uitsluitingen 13

4.4 Resultaten stichtingskosten 14

5. AANVULLENDE STICHTINGSKOSTEN KWALITEITSTHEMA'S **15**

5.1 THEMA'S 15

5.2 Aanvullende kosten kwaliteitskader 16

6. VERGELIJK NORMVERGOEDING - KOSTEN **19**

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN **21**

Bijlage 1: Vormgegevens en vormfactoren referentiegebouwen
Bijlage 2: Bouwmethodiek en materialisatie referentiegebouwen
Bijlage 3: Bouw- en stichtingskosten referentiegebouw bouwbesluitniveau
Bijlage 4: Aanvullende stichtingskosten per kwaliteitsthema
Bijlage 5: Technische omschrijving referentiegebouw bouwbesluitniveau

1. INLEIDING

In onderstaand hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het waarom van deze financiële paragraaf, hoe deze gebruikt kan worden, waarop deze is gebaseerd, de werkwijze en de resultaten van deze financiële paragraaf.

1.1 Doelstelling

De doelstelling van deze financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting is om partijen inzicht te geven in de kosten en de daarbij behorende bandbreedten voor een schoolgebouw voor basisonderwijs of voortgezet onderwijs in relatie tot het lokaal gedefinieerde kwaliteitsniveau, zoals dat met het kwaliteitskader kan worden bepaald. De financiële paragraaf maakt daarvoor een onderscheid in de kosten voor het bouwen van een onderwijsgebouw volgens de minimale wettelijke verplichtingen (wettelijke eisen inclusief de noodzakelijke voorzieningen voor het geven van onderwijs) en de aanvullende kosten voor het toepassen van één of meerdere kwaliteitsthema's.

1.2 Toepassingsmogelijkheden

De financiële gegevens zoals weergegeven in de financiële paragraaf zijn in beginsel toepasbaar voor nieuwbouw projecten of uitbreiding van bestaande panden voor het basisonderwijs of voortgezet onderwijs. De weergegeven kosten zijn in beginsel niet van toepassing op renovatie- en/of verbouwprojecten. De kosten hiervoor zijn sterk afhankelijk van de huidige staat van het pand en daarnaast zijn de kosten voor sloopwerk niet voorzien in de kostenkengetallen. Ook bijkomende werkzaamheden als gevolg van de huidige situatie zijn niet voorzien. De eisen zoals gesteld in de kwaliteitsthema's zijn echter wel bruikbaar voor het bespreekbaar maken van de gewenste kwaliteitseisen. De bijbehorende kosten dienen specifiek voor dat project bepaald te worden.

1.3 Uitgangspunten

De volgende documenten hebben gediend als uitgangspunt voor het opstellen van de financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting:

- Bouwwerkbesluit 2012 inclusief wijziging die ingaat op 1 januari 2021.
- Modelverordening huisvesting voorzieningen onderwijs 2023.
- Kwaliteitskader huisvesting funderend onderwijs (februari 2021).
- NEN2580: Oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- NEN2699: Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken.

De kosten van de BDB basisreferentie zijn op een structureel kostenniveau. Dit wil zeggen dat in de weergegeven kosten geen marktwerking is meegenomen.

1.4 Werkwijze

De werkwijze voor het opstellen van de financiële paragraaf omvat een aantal stappen.

1. ***Het vaststellen van de stichtingskosten van de referentiegebouwen bouwbesluitniveau.***
   - Het definiëren van de omvang, de vorm en de materialisatie van de referentiegebouwen op basis van de wettelijke geldende eisen en de minimale voorzieningen om de schoolgebouwen te kunnen laten functioneren.
   - Het begroten van de stichtingskosten van de referentiegebouwen op basis van het per februari 2023 geldende structurele prijsniveau.

2. ***Het vaststellen van de stichtingskosten van de maatregelen per kwaliteitsthema.***
   In het kwaliteitskader zijn drie kwaliteitsthema's gedefinieerd. Per kwaliteitsthema zijn de kosten voor het toepassen hiervan bepaald. Deze zijn bepaald op basis van de gedefinieerde referentiegebouwen.
   - Het definiëren van de maatregelen die genomen moeten worden om aan de eisen zoals omschreven in de kwaliteitsthema's te voldoen.
   - Het opstellen van de stichtingskosten per kwaliteitsthema voor het toepassen van de kwaliteitsthema's.
   - Het bepalen van de effecten die de maatregelen van de verschillende thema's op elkaar hebben en deze verwerken in de stichtingskosten per thema.

1.5 Resultaat

De resultaten van de financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting funderend onderwijs zijn:

- De structurele stichtingskosten voor een schoolgebouw volgens minimale wettelijke eisen inclusief een bandbreedte.
- De basis voor indexatie van de structurele kosten van een schoolgebouw.
- Kostenkengetallen van de kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's (ten opzichte van het wettelijk minimum).
- De basis voor het monitoren van de invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving op de kosten van een schoolgebouw.

1.6 Volledigheid

Het referentiegebouw bouwbesluitniveau is gebaseerd op de minimale wettelijke en functionele eisen voor onderwijsgebouwen. In specifieke situaties kunnen aanvullende voorzieningen benodigd zijn. De specifieke voorzieningen zijn zoveel mogelijk benoemd.

1.7 Aansprakelijkheid

De gegevens in de financiële paragraaf van het kwaliteitskader zijn generieke gegevens en vertegenwoordigen een 'gemiddeld' schoolgebouw inclusief een bandbreedte. Projectspecifieke omstandigheden kunnen er voor zorgen dat deze gegevens afwijken van de werkelijke situatie. Aan de gegevens in deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

2. DEFINITIES

Om onderliggende rapportage goed te kunnen lezen en begrijpen, en verwarring omtrent begrippen te voorkomen, worden hieronder de belangrijkste definities van de kwaliteitsniveaus omschreven.

Referentiegebouwen
De referentiegebouwen zijn twee nieuwbouw schoolgebouwen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs. De uitgangspunten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 3. De referentiegebouwen zijn gebaseerd op de minimale eisen geldend per 1 februari 2023, aangevuld met de meest basale eisen om de gebouwen te kunnen laten functioneren als onderwijsgebouw. In deze rapportage wordt gesproken over referentiegebouwen.
Deze referentiegebouwen zijn de basis voor het bepalen wat de extra te treffen maatregelen zijn als gevolg van de aanvullende prestatie-eisen zijn die zijn opgenomen in het kwaliteitskader huisvesting.

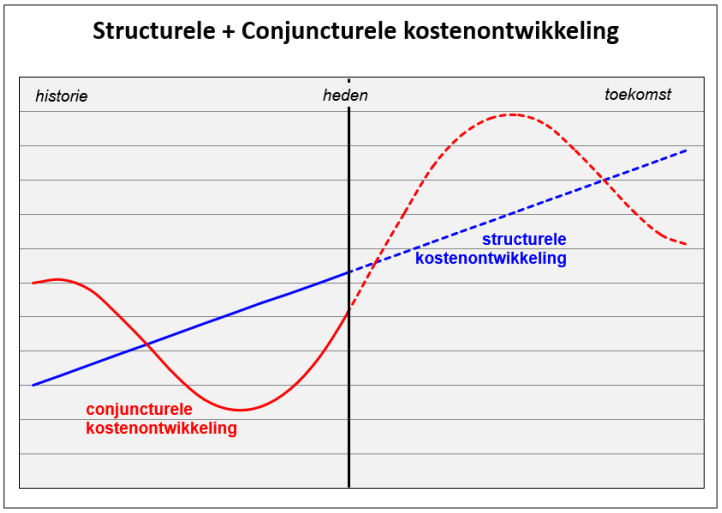
Referentiebegroting
Op basis van de gedefinieerde referentiegebouwen is een indicatie van de kosten bepaald. Deze begroting noemen we de referentiebegroting. Deze begroting vormt de basis voor het bepalen van de meerkosten voor de verschillende aanvullende eisen vanuit het kwaliteitskader huisvesting onderwijs.

Kwaliteitsthema's
De kwaliteitsthema's zijn de aanvullende eisen op het wettelijk minimum om te komen tot het basisreferentieniveau. Deze zijn omschreven en geclassificeerd in een drietal kwaliteitsthema's in het kwaliteitskader huisvesting funderend onderwijs.

BVO (bruto vloer oppervlak)
Het bvo zoals gehanteerd in deze rapportage betreft het bvo volgens de definitie in de NEN 2580.

Structurele kostenontwikkelingen
De structurele kostenontwikkelingen omvatten de prijsontwikkelingen van de productiekosten bij een onveranderde vraag, zie grafiek 1.

Conjuncturele kostenontwikkelingen
De conjuncturele kostenontwikkeling vindt plaats wanneer de algemene prijsontwikkeling wordt veroorzaakt door een verschuiving van de vraag bij een onveranderd aanbod. Deze kostenontwikkeling heeft betrekking op de aanbestedingsmarkt. Deze markt beweegt zich om de structurele kostenontwikkeling heen, zie grafiek 1.



Grafiek 1: Theoretisch verloop structurele en conjuncturele kostenontwikkeling.

3. UITGANGSPUNTEN REFERENTIEGEBOUWEN

In dit hoofdstuk volgt een omschrijving van de referentiegebouwen met betrekking tot het gebouwtype, de omvang en de vorm van het gebouw en de materialisatie. Daarnaast geven wij aan welke onderdelen zijn inbegrepen in de stichtingskosten en welke locatie-gebonden kosten zijn uitgesloten van de referentie.

3.1 Algemene omschrijving

De BDB referentiegebouwen nieuwbouw huisvesting basisonderwijs en voortgezet onderwijs bouwbesluitniveau (verder genoemd referentiegebouwen) zijn schoolgebouwen die voldoen aan de wettelijke eisen geldend per 1 februari 2023, aangevuld met de minimale eisen om een school voor redelijkerwijs te kunnen laten functioneren. Een voorbeeld van een dergelijke aanvulling is de aansluitpunten voor de digiborden. Een sportvoorziening en/of voorzieningen voor multifunctioneel gebruik zijn niet voorzien in deze financiële paragraaf. Voor een sportvoorziening geldt een andere normering.
In deze referentiegebouwen gaan wij uit van schoolgebouwen, gericht op het geven van ‘traditioneel’ klassikaal onderwijs.

3.2 Gebouwomvang en gebouwvorm

De omvang van de referentieprojecten komt overeen met een omvang zoals deze momenteel regelmatig worden gerealiseerd.

Basisonderwijs: 1.312m^2 bvo
Voortgezet onderwijs: 5.000m^2 bvo

In het bvo voor het basisonderwijs zijn een speellokaal en bergruimte voor buitenspeelgoed voorzien. Op basis van deze bvo’s zijn de referenties bouwbesluit opgesteld waarop de structurele indexatie gebaseerd wordt.

Voor de vorm van het gebouw maken we gebruik van de gegevens van BDB Vormfactoren & Kostenkengetallen. BDB Vormfactoren en Kostenkengetallen zijn generieke vormfactoren en kostenkengetallen van generieke gebouwen en gebouwtypen (gebouwclassificatie). De vormfactoren en de kostenkengetallen geven inzicht in de verhoudingen van kenmerkende onderdelen van een bouwwerk en de bouwkosten per bouwwerk en per elementcluster. De basis voor de vorm van het referentiegebouw wordt afgeleid van de gemiddelden van de beschikbare geanalyseerde projecten

Uitgangpunt is dat het gebouw volledig zelfstandig is en geen onderdeel is van een complex met meerdere gebouwtypen. In bijlage 1 zijn de vormfactoren en de vormgegevens voor de basisreferenties voor de schoolgebouwen weergegeven. De basisreferentiebegroting wordt op deze hoeveelheden gebaseerd.

De gedefinieerde gebouwreferenties betreffen een gebouw met een redelijke compacte vorm bestaande uit twee bouwlagen (basisonderwijs) of drie bouwlagen (voortgezet onderwijs), waarbij geen rekening wordt gehouden met overstekken, schijngevels, vides etc.

3.3 Bouwmethodiek en materialisatie

De keuze voor de bouwmethodiek is gebaseerd op de meest gangbare bouwmethode, een professionele benadering en de meest voor de hand liggende oplossingen. De omschreven bouwmethodiek (zie tabel 5 in bijlage 2) is geschikt voor de meest gangbare ontwerpen van schoolgebouwen. Ook vanuit financieel oogpunt is deze methodiek in de meeste situaties een van de meest gunstige keuzemogelijkheden.
De vaste en de losse inrichting worden afzonderlijk vergoed. Deze zijn als gevolg hiervan geen onderdeel van de in de financiële paragraaf opgenomen stichtingskosten.

De uitgangspunten voor de bouwmethodiek van de basisreferentie zijn omschreven in tabel 5 in bijlage 2.

Voor de keuze van de materialisatie zijn er diverse mogelijkheden. Er is een keuze gemaakt uit de meest gangbare materialen van recente schoolgebouwen. Naast het voldoen aan de wettelijke eisen is een belangrijk uitgangspunt dat het schoolgebouw functioneel is: alle voorzieningen voor het geven van onderwijs moeten aanwezig zijn en worden voorzien binnen de basisreferentie.

In tabel 5 (bijlage 2) zijn in hoofdlijnen de keuzes voor de materialisatie van de referentiegebouwen opgenomen. Een uitgebreide materialisatie is vastgelegd in de volledige technische omschrijving. Deze is opgenomen in de bijlage 3.

4. STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEGEBOUWEN BOUWBESLUITNIVEAU

In het onderliggende hoofdstuk worden de uitgangspunten genoemd en toegelicht zoals die zijn aangenomen en vastgesteld voor het bepalen van de kosten van de referentiegebouwen. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de bouwkosten en de stichtingskosten en geven aan welke onderdelen in de referentiebegrotingen zijn opgenomen.

4.1 Bouwkosten

De bouwkosten zijn de kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de fysieke realisatie (= het bouwen) van de bouwwerken. Deze kosten bestaan uit loonkosten, materiaal- en materieelkosten.

De bouwkosten van de basisreferenties zijn bepaald op basis van het structurele prijsniveau van februari 2023. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Het gebouw ligt centraal in Nederland.
- De bouwtijd bedraagt 10 maanden (basisonderwijs) of 12 maanden (voortgezet onderwijs).
- De uitvoering kan aaneengesloten plaats vinden.
- Het bouwterrein heeft voldoende grootte en is goed bereikbaar.
- De opslagen zijn gebaseerd op ‘normale’ marktomstandigheden en bedragen voor de Algemene Kosten (AK) 6% en voor Winst & Risico (W&R) 3%. Overige opslagen zijn niet opgenomen in de basisreferentie.
- Basisonderwijs: er is sprake van hoofdaanneming. Dit wil zeggen dat alle bouwwerkzaamheden worden aangenomen door de hoofdaannemer. Eventuele onderaannemers zullen werken onder de verantwoordelijkheid van deze hoofdaannemer.
- Voortgezet onderwijs: er is sprake van nevenaanneming. Dit wil zeggen dat er een coördinerende hoofdaannemer is, die de uitvoerende nevenaannemers coördineert. Hiervoor krijgt de coördinerende hoofdaannemer een coördinatievergoeding van 3% over de totale kosten voor de werkzaamheden van de nevenaannemers. Uitgangspunt hier is dat de bouwkundige aannemer de coördinatie voert en dat dat de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties en de terreinafwerking en –inrichting door nevenaannemers wordt uitgevoerd. De overige werkzaamheden vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwkundig aannemer.
- De aanbestedingswijze betreft een ‘openbare aanbesteding’.
- De aanbestedingsvorm is het aanbesteden van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

De projectspecifieke omstandigheden, bijvoorbeeld als gevolg van de ligging van een gebouw, kunnen er voor zorgen dat de kosten afwijken van de kosten van de hier gekozen standaard. Per situatie zal er gekeken moeten worden naar de afwijking ten opzichte van het referentiegebouw bouwbesluit. Als gevolg van deze afwijking kan er een correctie worden doorgevoerd op het referentiegebouw.

Onderdelen die normaliter bekostigd moeten worden door de schoolbesturen en niet uit het door de gemeente beschikbaar gestelde bouwbudget en daarom niet zijn inbegrepen in de bouwkosten zijn:

- CAI aansluiting en bekabeling.
- Voorzieningen voor toegangscontrole.
- Databekabeling (wel voorzien zijn de loze leidingen).
- Inbraakbeveiliging.
- Bewegwijzering en naamborden.
- Kluisjes/lockers.
- Specifieke onderwijskundige inrichting (zuurkasten, werktafels etc.).
- Digiborden.
- Bijzondere terreininrichting.

4.2 Stichtingskosten

De stichtingskosten zijn alle kosten die voor de stichting van de onroerende zaak (het bouwwerk) nodig zijn (NEN2699).
De onderdelen van de stichtingskosten zoals voorzien in de financiële paragraaf zijn:

- De bouwkosten zoals omschreven in de technische omschrijving.
- Bijkomende kosten zoals legeskosten vergunningen, aansluitkosten, grond- en bodemonderzoek, notariskosten.
- De honoraria van de architect en benodigde adviseurs, de honoraria van de bouw- en uitvoeringsbegeleiding.
- Startkosten, zoals de schoonmaakkosten voor de eerste oplevering, verhuiskosten, openingskosten.
- Btw.

De hierboven niet genoemde onderdelen van de stichtingskosten zijn niet opgenomen in de financiële paragraaf.

Voor het bepalen van de stichtingskosten worden er percentages gehanteerd die als toeslag gelden op de bouwkosten. Deze percentages zijn gebaseerd op ervaringscijfers van BDB en zijn een gemiddelde van de toeslagen die gelden voor de stichtingskosten voor een basisschool.

De volgende percentages zijn gehanteerd als toeslag op de bouwkosten om tot de totale stichtingskosten te komen.

Toeslagen stichtingskosten:

- Bijkomende kosten: 3%
- Honoraria: 14%
- Startkosten: 1%
- Btw: 21%

De totale toeslag voor de stichtingskosten bedraagt 18% exclusief de btw.
De werkelijke toeslag voor de stichtingskosten is projectspecifiek en zal vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde percentages. Veel bijkomende kosten zijn gemeente afhankelijk en zullen variëren
De werkelijke toeslag begeeft zich binnen een indicatieve bandbreedte van 15% tot 20% ten opzichte van de bouwkosten.

4.3 Uitsluitingen

De meest voorkomende onderdelen zijn opgenomen in de stichtingskosten van de basisreferentie. Hieronder is een opsomming van onderdelen die minder gebruikelijk of projectgebonden zijn en niet zijn opgenomen in de stichtingskosten.

Onderdelen die zijn uitgesloten van de stichtingskosten zijn:

- Grondkosten.
- Locatie-gebonden kosten, zoals:
  - Sloopkosten.
  - Kosten voor specifieke locatie-gebonden geluidswerende voorzieningen.
  - Kosten voor specifieke locatie-gebonden voorzieningen ten behoeve van de luchtkwaliteit.
  - Kosten voor extra voorzieningen in verband met een monumentale status.
  - Kosten als gevolg van door de gemeente gestelde parkeereisen.
  - Kosten als gevolg van het bestemmingsplan.
  - Stedenbouwkundige eisen die extra kosten met zich mee brengen.
  - Kosten als gevolg van voorzieningen voor binnenstedelijk bouwen.
  - Extra gemeentelijke eisen.

- Faseringskosten.
- Losse inrichting.
- Honoraria van adviseurs tijdens de initiatieffase.
- Rente tijdens de bouw.
- Reserveringen.
- Kosten tijdelijke huisvesting.

4.4 Resultaten stichtingskosten

Op basis van de in de vorige hoofdstukken omschreven uitgangspunten, zijn de structurele kosten voor de referentiegebouwen vastgesteld. De stichtingskosten van de referentiegebouwen zijn bepaald op basis van het structurele prijsniveau van februari 2023. Het conjuncturele kostenniveau op moment van prijsvorming (marktwerking) is niet meegenomen in de kosten.

Projectspecifieke omstandigheden, bijvoorbeeld ten gevolge van de ligging van een gebouw, kunnen er voor zorgen dat de kosten afwijken van de kosten van de hier gekozen standaard. Per situatie zal er gekeken moeten worden naar de afwijking ten opzichte van de referentiesituatie en de bijbehorende kosten. Als gevolg van deze afwijking kan er een correctie worden doorgevoerd op deze referentiekosten.

De bedragen in deze financiële paragraaf zijn bedoeld voor nieuwbouw of grootschalige uitbreidingsprojecten. Deze kostenkengetallen zijn niet geschikt om te hanteren in een renovatiesituatie. Het resultaat van het bepalen van de kosten van de referentiegebouwen zijn in tabel 3 opgenomen. De onderbouwing op elementclusterniveau is weergegeven in bijlage 3.

Kosten	€ totaal	€/eenheid
Basisonderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	€ 2.474.734	€ 1.886 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	€ 2.920.186	€ 2.226 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 3.533.425	€ 2.693 €/m² BVO
Voortgezet onderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	€ 8.217.791	€ 1.644 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	€ 9.696.993	€ 1.939 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 11.733.361	€ 2.347 €/m² BVO

Tabel 3: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) referentiegebouw bouwbesluitniveau. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke kosten voor een schoolgebouw zijn projectspecifiek (onder andere vorm, locatie-gebonden eisen) en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van het referentiebedrag.

5. AANVULLENDE STICHTINGSKOSTEN KWALITEITSTHEMA'S

De financiële paragraaf heeft als doel inzicht te geven in de prestatie-eisen welke reeds zijn opgenomen in bestaande wet- en regelgeving en voor welke prestatie-eisen aanvullende middelen benodigd zijn.
Door de kosten van de aanvullende kwaliteitsthema's inzichtelijk te maken wordt het mogelijk om op lokaal niveau ambities en budget integraal op elkaar af te stemmen.

Deze aanvullende kwaliteitseisen zijn soms op te lossen in het ontwerp door integraal en kostenefficiënt te ontwerpen. In enkele gevallen zijn aan het toepassen van de kwaliteitseisen kosten verbonden die hoger liggen dan de kosten voor het realiseren van huisvesting op het niveau van het wettelijk minimum.
Om deze aanvullende kosten inzichtelijk en bespreekbaar te maken zijn de aanvullende kosten en de uitgangspunten weergegeven.

5.1 THEMA'S

Om deze aanvullende eisen overzichtelijk te kunnen rangschikken zijn ze geclusterd in zeven thema's:

1.	Energie Neutraal;	aanvullende eisen om een schoolgebouw energieneutraal te maken.
2.	Duurzaamheid;	aanvullende duurzaamheidseisen, met name met betrekking tot materiaalgebruik, flexibiliteit en circulariteit.
3.	Frisse Scholen;	aanvullende eisen overeenkomstig het pve frisse scholen 2021.
4.	Exploitatie;	aanvullende eisen voor het beperken van de exploitatiekosten gedurende de gebruiksperiode.
5.	ICT;	aanvullende eisen voor de ICT prestatie en gebouwbeheer.
6.	Kwaliteit buitenruimte;	aanvullende eisen voor het verbeteren van de kwaliteit van de buitenruimte (groene schoolpleinen etc.).
7.	Overige kwaliteitseisen.	Aanvullende eisen met onder andere betrekking tot toegankelijkheid.

Per thema zijn er meerdere kwaliteitseisen gesteld. Per eis zijn de volgende mogelijkheden:

1. De eis vraagt extra voorzieningen en/of kwaliteit.
2. De eis kan in het ontwerp worden verwerkt door middel van creativiteit en vindingrijkheid.
3. Aan de eis wordt reeds voldaan in het referentiegebouw bouwbesluitniveau.
4. De eis is niet beïnvloedbaar binnen het school- en terreinontwerp (bijvoorbeeld externe stedenbouwkundige eisen).
5. Een eis die niet specifiek voor de onderwijsvoorziening van toepassing is. Dit betreft vaak een eis voor multifunctioneel gebruik van het schoolgebouw.
6. Een eis die uit een ander budget bekostigd wordt (eerste inrichting zoals digiborden en gebruiksinstructie en monitoring van het gebouw).

De eisen onder punt 1 'eisen die extra voorzieningen en/of extra kwaliteit vragen' zijn de onderdelen die aanvullende kosten tot gevolg hebben. Voor deze eisen zijn er maatregelen omschreven en zijn de meerkosten ten opzicht van de referentiebegroting bepaald (§5.2).

Daar waar genoemde basisprestatie-eisen geen aanvullende kosten tot gevolg hebben zijn deze doorgaans op te lossen binnen het ontwerp. Deze prestatie-eisen zijn over het algemeen te verdisconteren door integraal en kostenefficiënt te ontwerpen.

5.2 Aanvullende kosten kwaliteitskader

De aanvullende kosten voor de kwaliteitseisen zijn als totaal per kwaliteitsthema weergegeven. De basis hiervoor zijn de referentiegebouwen zoals beschreven in hoofdstuk 4. Bij het bepalen van de kosten zijn dezelfde opslagen voor AK, W&R en de stichtingskosten gehanteerd als voor de begroting van het referentiegebouw. Daarnaast zijn alle in hoofdstuk 4 omschreven uitgangspunten van toepassing op de aanvullende kosten voor de kwaliteitsthema's.

Er is voor gekozen om niet de kosten op maatregelniveau weer te geven. Dit is gedaan omdat dit zorgt voor een zeer inhoudelijke discussie op gedetailleerd en inhoudelijk niveau en dit is niet de doelstelling van het kwaliteitskader. Het doel is om de gewenste kwaliteit te definiëren en bespreekbaar te maken en op basis van de indicatieve kosten een beslissing over het toe te passen kwaliteitsniveau te kunnen nemen.

De projectspecifieke omstandigheden zorgen er voor dat de werkelijke kosten vrijwel altijd zullen afwijken van de aanvullende kosten. Daarnaast zijn er maatregelen die elkaar beïnvloeden. Dit kan in versterkende zin zijn, maar ook in tegengestelde zin. Dit effect is verwerkt in de totalen per thema en niet in de afzonderlijke maatregelen. De maatregelen dienen integraal te worden beschouwd, daarom is het niet mogelijk bedragen per maatregel te geven. Wanneer eisen binnen meerdere thema's passen, zijn de kosten toegedeeld aan het thema waarop de maatregelen de meeste invloed hebben.

Deze bedragen behorende bij de maatregelen zijn bedoeld voor nieuwbouw of grootschalige uitbreidingsprojecten. Deze kostenkengetallen zijn niet geschikt om te hanteren in een renovatiesituatie. De eisen zoals omschreven in het kwaliteitskader kunnen wel gehanteerd worden, de genoemde kostenkengetallen niet. Per situatie dient men te bekijken wat de aanvullende kosten voor de maatregelen zijn ten opzichte van het referentiegebouw bouwbesluitniveau.

De invloed van het kiezen van bepaalde eisen op de exploitatiekosten is nog niet bepaald en meegenomen. Waar mogelijk zijn maatregelen gekozen die een gunstig effect hebben op de exploitatiekosten. Deze zijn echter niet als zodanig gekwantificeerd.

Kosten	€/m² bvo
Basisonderwijs	
Totaal bouwkosten exclusief btw	613 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	723 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	875 €/m² BVO
Voortgezet onderwijs	
Totaal bouwkosten exclusief btw	535 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	632 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	764 €/m² BVO

Tabel 4: Aanvullende kosten (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

De resultaten van de berekening van de aanvullende kosten voor het kwaliteitsthema's zijn in tabel 5 opgenomen.

Thema	Basisonderwijs		Voortgezet onderwijs	
	Stichtingskosten inclusief btw *€/m² bvo*	Aandeel van aanvullende kosten *%*	Stichtingskosten inclusief btw *€/m² bvo*	Aandeel van aanvullende kosten *%*
Energieneutraal	€ 116	13%	€ 109	14%
Duurzaamheid	€ 417	48%	€ 375	49%
Frisse scholen	€ 169	19%	€ 163	21%
Exploitatie	€ 55	6%	€ 47	6%
ICT	€ 18	2%	€ 16	2%
Kwaliteit buitenruimten	€ 38	4%	€ 13	2%
Overige kwaliteitseisen	€ 62	7%	€ 41	5%
Totaal	**€ 875**		**€ 764**	

Tabel 5: Verdeling aanvullende stichtingskosten totaal (structureel kostenniveau) inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke aanvullende kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's zijn projectspecifiek en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 15% en + 15% ten opzichte van het referentiebedrag.

Per kwaliteitsthema is er een verdeling gemaakt naar bouwkundige en installatietechnische eisen en eisen die betrekking hebben op de buitenruimte. In bijlage 4 is deze verdeling weergegeven.
Daaruit komt duidelijk naar voren dat de bouwkundige kwaliteitseisen het grootste aandeel hebben, zie tabel 6. Dit komt met name door de kwaliteitseisen op het gebied van duurzaamheid, zoals flexibel, demontabel en natuurvriendelijk bouwen. Laat men de kosten voor de bouwkundige kwaliteitseisen op het gebied van duurzaamheid buiten beschouwing dan hebben de kosten voor de installatie technische kwaliteitseisen het grootste aandeel.

Kosten	€/m² bvo	% van totaal
Basisonderwijs		
Bouwkundig	€ 569	65%
Installatie technisch	€ 242	28%
Buitenruimte	€ 64	7%
Voortgezet onderwijs		
Bouwkundig	€ 520	68%
Installatie technisch	€ 220	29%
Buitenruimte	€ 24	3%

Tabel 6: Aanvullende kosten (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

ADDITIONEEL

In het kwaliteitskader zijn ook additionele kwaliteitseisen opgenomen. Deze zijn met name van belang om te overwegen om in het ontwerp te verwerken in het geval van nieuwbouwprojecten. Deze additionele kwaliteitseisen zijn niet opgenomen in de financiële paragraaf omdat dit te maken heeft met strategische beslissingen wat betreft gebouwgebruik en beheer. Dit gaat verder dan alleen de bouw- en stichtingskosten. Het betreft kwaliteitseisen met betrekking tot toegankelijkheid, milieu en flexibiliteit, ligging, temperatuur, buitenspelen - buitenruimte en energie.

MULTIFUNCTIONELE GEBOUWEN EN SPORTVOORZIENINGEN

In het kwaliteitskader zijn ook een aantal eisen omschreven ten aanzien van multifunctionele gebouwen. Deze zijn niet in de financiële paragraaf inbegrepen omdat deze studie zich richt op onderwijsgebouwen en niet op huisvesting voor andere functies of een combinatie hiervan. In de eisen van het kwaliteitskader zijn deze eisen wel opgenomen om in het geval van multifunctionele gebouwen hieraan toch aandacht te kunnen schenken en deze eisen bespreekbaar te maken. Voorbeelden van functies die in combinatie met onderwijsgebouwen worden uitgevoerd zijn bijvoorbeeld sportvoorzieningen, cultuurvoorzieningen (waaronder buurthuizen) en voorzieningen voor kinderopvang.

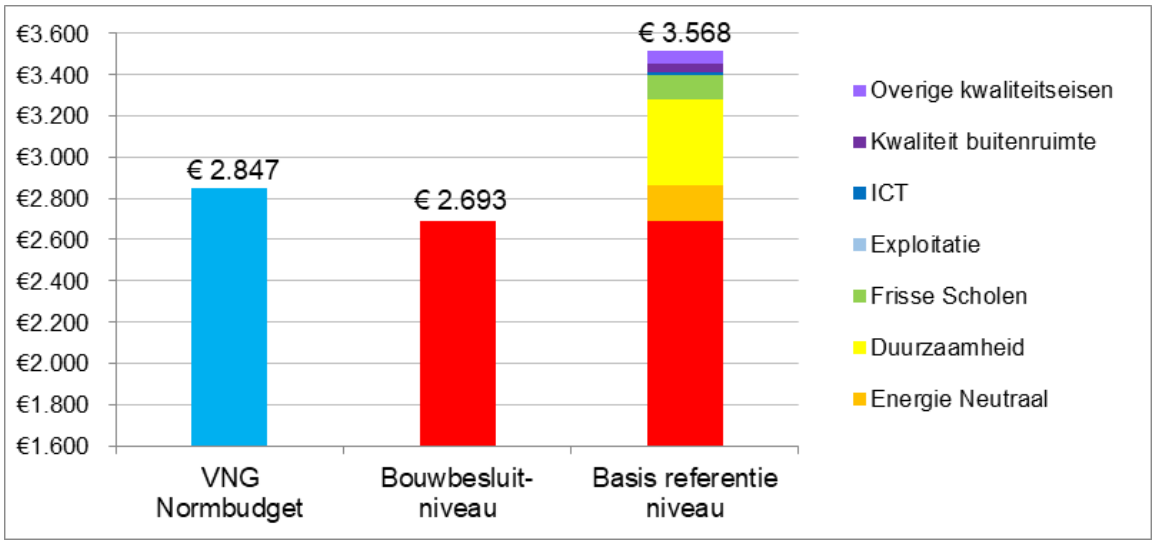
6. VERGELIJK NORMVERGOEDING - KOSTEN

Op basis van de door VNG vastgestelde normbedragen modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs bedraagt de normvergoeding voor onze referentiegebouwen per januari 2023 € 2.847,-- per m² bvo voor basisonderwijs en € 2.368,-- voor voortgezet onderwijs. In de grafieken 2 en 3 is de hoogte van de VNG normkostenvergoeding weergegeven in verhouding tot de kosten voor de referentiegebouwen en de kosten voor de referentiegebouwen inclusief de kwaliteitsthema's.
De stichtingskosten van het referentiegebouw voor basisonderwijs liggen 5% lager per m² bvo dan de VNG normkostenvergoeding en de kosten voor het referentiegebouw voor voortgezet onderwijs liggen 1% lager dan de VNG normkostenvergoeding.

Basisonderwijs

	VNG Normbudget	Bouwbesluitniveau	Basis referentie niveau
Kosten €/m² bvo	2.847	2.693	3.568
% ten opzichte van VNG normbudget		-/- 5%	25%
% ten opzichte van referentiegebouw			32%

Tabel 7: Aanvullende kosten (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

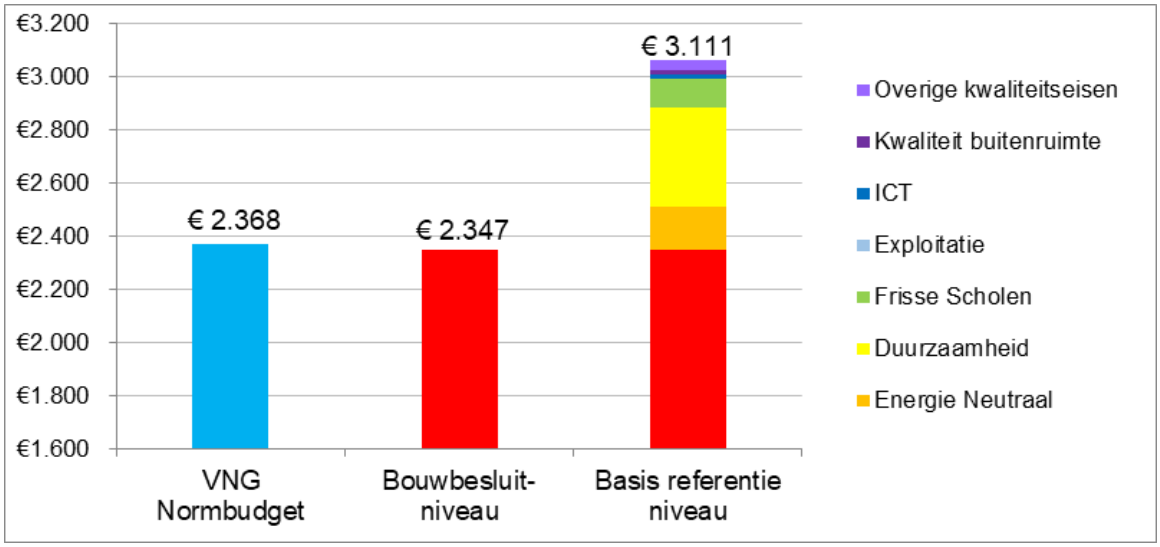


Grafiek 2: Verhouding van de normvergoeding VNG, stichtingskosten referentiegebouw basisonderwijs, zowel exclusief als inclusief de kwaliteitsthema's (structureel niveau) inclusief btw. Peildatum februari 2023.

Voortgezet onderwijs

	VNG Normbudget	Bouwbesluitniveau	Basis referentie niveau
Kosten €/m² bvo	2.368	2.347	3.111
% ten opzichte van VNG normbudget		-/- 1%	31%
% ten opzichte van referentiegebouw			33%

Tabel 8: Aanvullende kosten (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.



Grafiek 3: Verhouding van de normvergoeding VNG, stichtingskosten referentiegebouw voortgezet onderwijs, zowel exclusief als inclusief de kwaliteitsthema's (structureel niveau) inclusief btw. Peildatum februari 2023.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Deze financiële paragraaf is gericht op het weergeven van de indicatieve initiële kosten van de nieuwbouw van een onderwijsgebouw voor basisonderwijs of voortgezet onderwijs. Hiertoe zijn referentiegebouwen opgesteld op het niveau van het huidige bouwbesluit. Op basis van deze referentiegebouwen zijn de structurele stichtingskosten bepaald. De werkelijke kosten voor nieuwbouw van een specifieke basisschool of school voor voortgezet onderwijs zullen hoogstwaarschijnlijk hiervan afwijken, omdat geen project exact overeenkomt met de referentiegebouwen. Daarom is een bandbreedte bepaald die aangeeft dat de werkelijke kosten zich begeven in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van de referentiebegrotingen. Zo kunnen bijvoorbeeld bouwvorm en locatie kostenverhogend of -verlagend werken.

Daarnaast zijn kostenkengetallen opgesteld van de kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's ten opzichte van het referentiegebouw. Ook hierbij geldt dat projectspecifieke aspecten invloed hebben op de daadwerkelijke kosten. Daarnaast dient er nauwkeurig bepaald te worden welke kwaliteitsthema's wenselijk en benodigd worden geacht.

Bij het bepalen van de stichtingskosten is uitgegaan van een traditionele aanpak en traditioneel ontwerp- en aanbestedingsproces. Een andere aanpak, bijvoorbeeld door standaardisering, bundeling en professionalisering kan leiden tot een financieel voordeel. Door middel van alternatieve contract- en aanbestedingsvormen en/of financieringsvormen is het mogelijk om op een andere wijze de financiering van onderwijsgebouwen vorm te geven.

De marktwerking is in deze kosten niet meegerekend. De huidige gespannen aanbestedingsmarkt zorgt voor een kostenverhogend effect. In een gespannen markt bestaat het risico dat men kwaliteit zal moeten inleveren om toch binnen het budget te kunnen blijven. Deze marktomstandigheden zullen wijzigen.

Voor het maken van goede kwalitatieve en financiële afwegingen, is het daarnaast raadzaam om de volledige lifecycle mee te wegen bij het nemen van investeringsbeslissingen. Deze financiële paragraaf geeft geen inzicht in:

- De gevolgen voor de exploitatiekosten (energie, onderhoud en beheer) als gevolg van de maatregelen van het kwaliteitskader.
- De gevolgen van minder ziekteverzuim van zowel leerlingen als leerkrachten als gevolg van een beter binnenmilieu.
- De effecten op de leerprestaties als gevolg van een beter binnenmilieu.

-- BIJLAGE 1 –

VORMGEGEVENS EN VORMFACTOREN VAN DE REFERENTIEGEBOUWEN

Referentiegebouw basisonderwijs

Onderdeel	Hoeveel-heid	Een-heid	Onderdeel		Vorm-factor
Bruto inhoud gebouw (BI)	4.933	m³	Gemiddelde verdiepingshoogte (m¹)	BI/BVO	3,76
Aantal leerlingen	221	leerling	Oppervlak per leerling (m²)	BVO/leerling	5,94
Bruto vloeroppervlak (BVO)	1.312	m²	Aantal bouwlagen	BVO/BBO	1,78
Bebouwd oppervlak (BBO)	737	m²	Bebouwings-percentage	BBO/BTO	0,56
Bruto geveloppervlak (BGO)	879	m²	Gevelfactor	BGO/BVO	0,67
Oppervlak gevelopeningen (OG)	308	m²	Open gevelfactor	OG/BGO	0,35
Bruto dakoppervlak (BDO)	781	m²	Dakfactor	BDO/BBO	1,06
Oppervlak dakopeningen (OD)	2	m²	Open dakfactor	OD/BDO	0,00
Omsloten oppervlak (OO)	2.397	m²	Omsluitingsfactor	OO/BVO	1,83
Bruto binnenwandoppervlak (BBWO)	1.089	m²	Binnenwandfactor	BBWO/BVO	0,83
Oppervlak binnenwand-openingen (OBWO)	196	m²	Open binnenwandfactor	OBWO/BBWO	0,18
Bruto terreinoppervlak (BTO)	1.312	m²			

Tabel 9: Hoeveelheden en vormfactoren referentiegebouw bouwbesluitniveau

Referentiegebouw voortgezet onderwijs

Onderdeel	Hoeveel-heid	Eenh eid	Onderdeel		Vorm-factor
Bruto inhoud gebouw (BI)	18.450	m³	Gemiddelde verdiepingshoogte (m¹)	BI/BVO	3,69
Aantal leerlingen	750*	leerling	Oppervlak per leerling (m²)	BVO/leerling	6,67
Bruto vloeroppervlak (BVO)	5.000*	m²	Aantal bouwlagen	BVO/BBO	3,02
Bebouwd oppervlak (BBO)	1.656	m²	Bebouwings-percentage	BBO/BTO	0,47
Bruto geveloppervlak (BGO)	2.600	m²	Gevelfactor	BGO/BVO	0,52
Oppervlak gevelopeningen (OG)	1.092	m²	Open gevelfactor	OG/BGO	0,42
Bruto dakoppervlak (BDO)	1.672	m²	Dakfactor	BDO/BBO	1,01
Oppervlak dakopeningen (OD	50	m²	Open dakfactor	OD/BDO	0,03
Omsloten oppervlak (OO)	5.928	m²	Omsluitingsfactor	OO/BVO	1,19
Bruto binnenwandoppervlak (BBWO)	3.300	m²	Binnenwandfactor	BBWO/BVO	0,66
Oppervlak binnenwand-openingen (OBWO)	726	m²	Open binnenwandfactor	OBWO/BBWO	0,22
Bruto terreinoppervlak (BTO)	3.500	m²			

Tabel 10: Hoeveelheden en vormfactoren referentiegebouw bouwbesluitniveau

-- BIJLAGE 2 –

BOUWMETHODIEK EN MATERIALISATIE

Basisonderwijs

Elementcluster	Bouwmethodiek	Materialisatie
Grondgebonden	Bouwput met heiwerk, fundering met gewapende balken	Prefab betonnen heipalen, in situ beton funderingsbalken
Ruwbouw	Dragend lijmwerk, prefab systeemvloeren	Kalkzandsteen draagconstructie, prefab betonnen systeemvloeren, prefab betonnen trappen
Gevel	Gemetseld voorgetrokken binnenspouwblad	Kalkzandsteen lijmwerk binnenblad, metselwerk buitenblad
Dak	Prefab systeemvloeren op vlakke dakvlakken	Bitumineuze dakbedekking
Inbouw	Normale inbouw, natte en droge afbouw	Standaard afwerkingsniveau
W-installaties	Verwarming en ventilatie, compleet	Verwarming en ventilatie, minimaal
E-installaties	E-installaties, beveiliging en data	E-installaties, data en beveiliging, minimaal
T-installaties	Liftinstallaties	Liftinstallatie aanwezig
Vaste inrichting	Geen vaste inrichting	Basis inrichting, standaard kwaliteit
Losse inrichting	Geen losse inrichting	Niet van toepassing
Terrein	Basis terreininvulling	Betonbestrating

Tabel 11: Omschrijving globale uitgangspunten bouwmethodiek en materialisatie referentiegebouw basisonderwijs.

Voortgezet onderwijs

Elementcluster	Bouwmethodiek	Materialisatie
Grondgebonden	Bouwput met heiwerk, fundering met gewapende balken	Prefab betonnen heipalen, in situ beton funderingsbalken
Ruwbouw	Dragend lijmwerk, prefab systeemvloeren	Kalkzandsteen draagconstructie, prefab betonnen systeemvloeren, prefab betonnen trappen en bordessen
Gevel	Gemetseld voorgetrokken binnenspouwblad	Kalkzandsteen lijmwerk binnenblad Metselwerk buitenblad
Dak	Prefab systeemvloeren op vlakke dakvlakken	Bitumineuze dakbedekking
Inbouw	Normale inbouw, natte en droge afbouw	Standaard afwerkingsniveau
W-installaties	Verwarming en ventilatie, compleet	Verwarming en ventilatie, minimaal
E-installaties	E-installaties, beveiliging en data (loze leidingen)	E-installaties, data en beveiliging, minimaal
T-installaties	Liftinstallaties	Liftinstallatie aanwezig
Vaste inrichting	Basis inrichting	Basis inrichting, standaard kwaliteit
Losse inrichting	Geen losse inrichting	Niet van toepassing
Terrein	Basis terreininvulling	Betonbestrating

Tabel 12: Omschrijving globale uitgangspunten bouwmethodiek en materialisatie referentiegebouw voortgezet onderwijs.

-- BIJLAGE 3 –

BOUW- EN STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEGEBOUW BOUWBESLUITNIVEAU

Basisonderwijs

Op basis van de in de vorige hoofdstukken omschreven uitgangspunten, zijn de structurele kosten voor de BDB Basisreferentie bouwbesluitniveau vastgesteld. In tabel 13 zijn deze kosten weergegeven op elementclusterniveau.

Kosten	hoeveelheid	eenheid	€/eenheid	€ totaal
Sloopkosten	1.312	m² BVO	€ -	€ -
Grondgebonden	737	m² BBO	€ 158	€ 116.249
Ruwbouw	1.312	m² BVO	€ 197	€ 258.487
Gevel	879	m² BGO	€ 466	€ 409.329
Dak	781	m² BDO	€ 172	€ 134.274
Inbouw	1.312	m² BVO	€ 314	€ 412.170
Vaste inrichting	1.312	m² BVO	€ 4	€ 5.807
Losse inrichting	1.312	m² BVO	€ -	€ -
W-installaties	1.312	m² BVO	€ 277	€ 362.777
E-installaties	1.312	m² BVO	€ 193	€ 253.095
T-installaties	1.312	m² BVO	€ 39	€ 51.131
Terrein	1.312	m² BTO	€ 61	€ 79.689
Subtotaal	**1.312**	**m² BVO**	**€ 1.588**	**€ 2.083.007**
Algemene Uitvoeringskosten	8,8%	% van subtotaal		€ 183.648
Staartkosten	9,2%	% van subtotaal + AUK		€ 208.079
Totaal bouwkosten excl. BTW	**1.312**	**m² BVO**	**€ 1.886**	**€ 2.474.734**
Toeslag stichtingskosten	18%	% van bouwkosten		€ 445.452
Totaal stichtingskosten excl. BTW	**1.312**	**m² BVO**	**€ 2.226**	**€ 2.920.186**
Btw	21%	% van stichtingskosten		€ 613.239
Totaal stichtingskosten incl. BTW	**1.312**	**m² BVO**	**€ 2.693**	**€ 3.533.425**

Tabel 13: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) referentiegebouw bouwbesluitniveau inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke kosten voor een schoolgebouw voor basisonderwijs zijn projectspecifiek (onder andere vorm, locatie-gebonden eisen) en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van het referentiebedrag.

Voortgezet onderwijs

Op basis van de in de vorige hoofdstukken omschreven uitgangspunten, zijn de structurele kosten voor de BDB Basisreferentie bouwbesluitniveau vastgesteld. In tabel 14 zijn deze kosten weergegeven op elementclusterniveau.

Kosten	hoeveelheid	eenheid	€/eenheid	€ totaal
Sloopkosten	5.000	m² BVO	€ -	€ -
Grondgebonden	1.656	m² BBO	€ 202	€ 335.123
Ruwbouw	5.000	m² BVO	€ 229	€ 1.144.247
Gevel	2.600	m² BGO	€ 451	€ 1.173.774
Dak	1.672	m² BDO	€ 136	€ 226.890
Inbouw	5.000	m² BVO	€ 296	€ 1.481.585
Vaste inrichting	5.000	m² BVO	€ 4	€ 19.062
Losse inrichting	5.000	m² BVO	€ -	€ -
T-installaties	5.000	m² BVO	€ 13	€ 65.848
Subtotaal (directe kosten)	**5.000**	**m² BVO**	**€ 889**	**€ 4.446.530**
Algemene Uitvoeringskosten	10%	% van subtotaal	€ 4.446.530	€ 444.653
Staartkosten	9%	% van subtotaal + AUK	€ 4.891.183	€ 449.011
Subtotaal 1	**5.000**	**m² BVO**	**€ 1.068**	**€ 5.340.193**
W-installaties	5.000	m² BVO	€ 335	€ 1.674.207
E-installaties	5.000	m² BVO	€ 188	€ 938.536
Terrein	2.000	m² BTO	€ 91	€ 181.041
Subtotaal (directe kosten)	**5.000**	**m² BVO**	**€ 559**	**€ 2.793.784**
Coördinatiekosten	3%		€ 2.793.784	€ 83.814
Subtotaal 2	**5.000**	**m² BVO**	**€ 576**	**€ 2.877.597**
Subtotaal 1+2 = totale bouwkosten	**5.000**	**m² BVO**	**€ 1.644**	**€ 8.217.791**
Toeslag stichtingskosten	18%		€ 8.217.791	€ 1.479.202
Totaal stichtingskosten excl. BTW	**5.000**	**m² BVO**	**€ 1.939**	**€ 9.696.993**
Btw	21%		€ 9.696.993	€ 2.036.369
Totaal stichtingskosten incl. BTW	**5.000**	**m² BVO**	**€ 2.347**	**€ 11.733.361**

Tabel 14: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) referentiegebouw bouwbesluitniveau inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke kosten voor een schoolgebouw voor voortgezet onderwijs zijn projectspecifiek (onder andere vorm, locatie-gebonden eisen) en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van het referentiebedrag.

-- BIJLAGE 4 --

AANVULLENDE STICHTINGSKOSTEN PER KWALITEITSTHEMA

Basisonderwijs

Thema	Stichtingskosten aanvullende eisen kwaliteitskader			
	Totaal per thema	Bouwkundig	Installaties	Buitenruimte
	€/m² bvo	*€/m² bvo*	*€/m² bvo*	*€/m² bvo*
Energieneutraal	€ 116	€ 16	€ 100	
Duurzaamheid	€ 417	€ 364	€ 32	€ 21
Frisse scholen	€ 169	€ 113	€ 56	
Exploitatie	€ 55	€ 39	€ 12	€ 5
ICT	€ 18		€ 18	
Kwaliteit buitenruimten	€ 38			€ 38
Overige kwaliteitseisen	€ 62	€ 38	€ 24	
Totaal	**€ 875**	**€ 569**	**€ 242**	**€ 64**
		65%	28%	7%

Tabel 15: Aanvullende kosten basisonderwijs (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema verdeeld naar bouwkundig, installaties en buitenruimte, inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

Voortgezet onderwijs

Thema	Stichtingskosten aanvullende eisen kwaliteitskader			
	Totaal per thema	Bouwkundig	Installaties	Buitenruimte
	€/m² bvo	*€/m² bvo*	*€/m² bvo*	*€/m² bvo*
Energieneutraal	€ 109	€ 15	€ 94	
Duurzaamheid	€ 375	€ 333	€ 32	€ 10
Frisse scholen	€ 163	€ 105	€ 59	
Exploitatie	€ 47	€ 34	€ 11	€ 1
ICT	€ 16		€ 16	
Kwaliteit buitenruimten	€ 13			€ 13
Overige kwaliteitseisen	€ 41	€ 33	€ 8	
Totaal	**€ 764**	**€ 520**	**€ 220**	**€ 24**
		68%	29%	3%

Tabel 16: Aanvullende kosten voortgezet onderwijs (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema verdeeld naar bouwkundig, installaties en buitenruimte, inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

-- BIJLAGE 5 --

TECHNISCHE OMSCHRIJVING REFERENTIEGEBOUW BOUWBESLUITNIVEAU

Technische omschrijving referentiegebouw bouwbesluitniveau

In deze bijlage is een omschrijving van de technische uitgangspunten op bouwdeelniveau voor het vastgestelde referentiegebouw genomen. Deze lijst geeft een globale omschrijving en maakt direct duidelijk welke zaken onderdeel uitmaken van het gedefinieerde referentiegebouw bouwbesluitniveau. Deze lijst is niet volledig, maar omschrijft het grote geheel. Kleine onderdelen die kostentechnisch weinig invloed hebben, zijn hierin niet omschreven.

00	ALGEMENE UITVOERINGSKOSTEN (AUK)	
00.10	algemene arbeid / hulp aan derden / opleveren	staf- en indirecte kosten
00.20	bouwplaats inrichting	benodigde keten, opslagcontainers en dergelijke
00.30	bouwinstallaties	benodigde W- en E-installaties op de bouwplaats
00.40	transportmiddelen	kraan, bouwlift
00.50	bewerkings- en verwerkingsmiddelen	benodigde apparatuur en materieel
00.60	Arbo voorzieningen	veiligheidsvoorzieningen
00.70	management	personeelskosten
00.80	hulpconstructies (in directe kosten)	onderdeel van de directe kosten
00.90	ad hoc	niet van toepassing

11	BODEMVOORZIENINGEN	
11.10	peilen en maten	uitzetten en maatvoering
11.30	grondverzet	ontgraven en aanvullen, beperkte drainage
11.40	grond- en waterkering	niet van toepassing
11.50	waterbeheersing	minimale bemaling
11.60	voorzieningen belendingen	niet van toepassing
11.70	bodemstabiliteitsvoorzieningen	niet van toepassing
11.90	ad hoc	niet van toepassing

13	VLOEREN OP GRONDSLAG	
13.10	vloeren constructief	vloer liftput, beton
13.20	vloeren niet constructief	niet van toepassing
13.90	ad hoc	niet van toepassing

16	FUNDERINGSCONSTRUCTIE	
16.10	sloven	niet van toepassing
16.20	stroken	niet van toepassing
16.30	balken	in situ beton balken, gewapend beton
16.40	wanden	niet van toepassing
16.50	poeren	niet van toepassing
16.60	platen	niet van toepassing
16.70	bodemafsluiting	50mm schoon zand in kruipruimte
16.90	ad hoc	niet van toepassing

17	PAAL- & DIEPFUNDERINGEN	
17.10	grondverdringend paalsysteem	prefab betonnen heipalen
17.20	grondverwijderend paalsysteem	niet van toepassing
17.30	bodemstabilisatie	niet van toepassing
17.40	puttenfundatie	niet van toepassing
17.50	diepwanden	niet van toepassing
17.90	ad hoc	niet van toepassing

21	**BUITENWANDEN**	
21.10	massieve wanden	wand liftput, beton
21.20	spouwwanden	kalkzandsteen lijmwerk behangklaar (gedeeltelijk dragend), isolatie, waalformaat, halfsteens verband metselwerk, platvol voegwerk, steigerwerk
21.30	framewanden	niet van toepassing
21.40	vliesgevels	niet van toepassing
21.90	ad hoc	niet van toepassing
22	**BINNENWANDEN**	
22.10	massieve wanden	kalkzandsteen lijmwerk behangklaar (gedeeltelijk dragend)
22.20	spouwwanden	niet van toepassing
22.30	framewanden	niet van toepassing
22.40	systeemwanden vooraf vervaardigd	sanitair wandsysteem voor indelingswanden toiletruimten
22.50	verplaatsbare wanden	niet van toepassing
22.90	ad hoc	niet van toepassing
23	**VLOEREN**	
23.10	platen	niet van toepassing
23.20	bekistingsplaatvloer	niet van toepassing
23.30	combinatievloeren (ps-vloer)	niet van toepassing
23.40	balk- en plaatelementen tt-plaat	niet van toepassing
23.50	balkelementen	niet van toepassing
23.60	plaatelementen	geïsoleerde kanaalplaatvloer (begane grond) en kanaalplaatvloer (verdieping)
23.90	ad hoc	niet van toepassing
24	**TRAPPEN EN HELLINGEN**	
24.10	hellingen	niet van toepassing
24.20	bordessen	prefab beton tussenbordes
24.30	rechte trappen	prefab betontrappen, stalen vluchttrap
24.40	spiltrappen	niet van toepassing
24.50	trappen met verdrijving	niet van toepassing
24.60	beweegbare trappen	niet van toepassing
24.70	ladders	niet van toepassing
24.80	klimijzers	niet van toepassing
24.90	ad hoc	niet van toepassing
27	**DAKEN**	
27.10	platte daken	kanaalplaatvloer
27.20	hellende daken	niet van toepassing
27.30	vouwdaken	niet van toepassing
27.40	schaal-, hyparschaaldaken	niet van toepassing
27.50	hangdaken	niet van toepassing
27.60	torendaken	niet van toepassing
27.70	luifelconstructies	niet van toepassing
27.80	luifels	niet van toepassing
27.90	ad hoc	niet van toepassing
28	**HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE**	
28.10	kolommen	incidentele aanvullende draagconstructie betonkolommen
28.20	schijven	niet van toepassing
28.30	portaalconstructies	incidentele aanvullende draagconstructie

31	BUITENWANDOPENINGEN	
31.10	puien, compleet	niet van toepassing
31.20	kozijnen	meranti kozijnen inclusief draaiende delen, HR++ beglazing (>1,2m boven vloerhoogte), schilderwerk, vensterbanken, raamdorpelstenen, steigerwerk
31.30	draaiende delen	opgenomen in 31.20
31.40	panelen	opgenomen in 31.20
31.50	beglazing	opgenomen in 31.20
31.60	lateien, en dergelijke	opgenomen in 31.20
31.70	vensterbank/waterslagen en dergelijke.	opgenomen in 31.20
31.80	zonwering	handbediende uitvalschermen
31.90	ad hoc	niet van toepassing

32	BINNENWANDOPENINGEN	
32.10	puien	niet van toepassing
32.20	kozijnen	meranti kozijnen inclusief deuren, beglazing (>1,2m boven vloerhoogte), schilderwerk
32.30	draaiende delen	opgenomen in 32.20
32.40	panelen	opgenomen in 32.20
32.50	beglazing	opgenomen in 32.20
32.60	lateien, en dergelijke.	opgenomen in 32.20
32.70	vensterbank	opgenomen in 32.20
32.80	verduistering ed.	niet van toepassing
32.90	ad hoc	niet van toepassing

33	VLOEROPENINGEN	
33.10	verhoogde vloeren	niet van toepassing
33.20	podia	niet van toepassing
33.30	luiken	geïsoleerd kruipluik
33.40	roosters	niet van toepassing
33.50	lichtopeningen	niet van toepassing

34	BALUSTRADES EN LEUNINGEN	
34.10	balustrades	metalen spijlenhek langs trappen en bordessen
34.20	leuningen	metalen leuning langs trappen
34.90	ad hoc	niet van toepassing

37	DAKOPENINGEN	
37.10	dakluiken / -ramen	geïsoleerd dakluik met schaartrap
37.20	dakkapellen	niet van toepassing
37.30	lichtkoepels	niet van toepassing
37.40	lichtstraten	niet van toepassing
37.50	glasdaken, vast	niet van toepassing
37.60	glasdaken, beweegbaar	niet van toepassing
37.90	ad hoc	niet van toepassing

38	INBOUWPAKKET	
38.00	inbouwpakket	in specifieke onderdelen benoemd

41	BUITENWANDAFWERKINGEN	
41.10	oppervlakte afwerking	voegwerk opgenomen in (21.20)
41.20	pleisterafwerking	behangklaar is onderdeel van (21.10/21.20)
41.30	coatingafwerking	niet van toepassing
41.40	keramische afwerking	niet van toepassing
41.50	delen / panelen / claddings	niet van toepassing
41.60	slap en baanvormige afwerking	niet van toepassing
41.90	ad hoc	niet van toepassing

42	BINNENWANDAFWERKINGEN	
42.10	oppervlakte afwerking	behangklaar maken is onderdeel van (22), een afwasbare wandafwerking in de leslokalen en gangwanden
42.20	pleisterafwerking	niet van toepassing
42.30	coatingafwerking	niet van toepassing
42.40	keramische afwerking	keramisch gelijmd wandtegelwerk in de sanitaire ruimten en werkkasten.
42.50	delen / panelen	meranti plinten in alle ruimten
42.60	slap en baanvormige afwerking	glasvliesbehang met sauswerk in personeelsruimten
42.70	tapijtafwerking	niet van toepassing
42.90	algemeen	niet van toepassing

43	VLOERAFWERKINGEN	
43.10	oppervlakte afwerking	niet van toepassing
43.20	onder- en dekvloeren	cementdekvloer cw30
43.30	coatingafwerking	niet van toepassing
43.40	keramische afwerking	keramisch (gelijmd) tegelwerk in de sanitaire ruimten en werkkasten
43.50	delen /panelen / claddings	niet van toepassing
43.60	slap en baanvormige afwerking	marmoleum afwerking in alle ruimten waar geen tegelwerk is.
43.70	tapijtafwerking	schoonloopmat entree
43.90	algemeen	niet van toepassing

44	TRAP-/ HELLINGAFWERKING	
44.10	oppervlakte afwerking	spuitwerk aan de onderzijde van de trappen en bordessen
44.20	pleisterafwerking	niet van toepassing
44.30	coatingafwerking	niet van toepassing
44.40	keramische afwerking	niet van toepassing
44.50	delen / panelen / claddings	niet van toepassing
44.60	slap en baanvormige afwerking	marmoleum afwerking met antislip profiel
44.70	tapijtafwerking	niet van toepassing
44.90	ad hoc	niet van toepassing

45	PLAFONDAFWERKINGEN	
45.10	oppervlakte afwerking	niet van toepassing
45.20	pleisterafwerking	niet van toepassing
45.30	coatingafwerking	niet van toepassing
45.40	panelen / delen	HWC geïsoleerd plafond in entreeruimte
45.50	systeemplafonds	systeemplafonds in alle ruimten, systeemplafond voor natte ruimten in sanitaire ruimten
45.90	ad hoc	niet van toepassing

47	DAKAFWERKING	
47.10	pannen	niet van toepassing
47.20	leien	niet van toepassing
47.30	baanvormige afwerking	bitumineuze afwerking, afschotisolatie, 5% daktegels, 95% ballast laag grind
47.40	naadloze afwerking	niet van toepassing
47.50	vlakke plaatafwerking	niet van toepassing
47.60	geprofileerde plaatafwerking	niet van toepassing
47.70	rieten dakafwerking	niet van toepassing
47.90	ad hoc	dakrandafwerking, valbeveiliging

51	WARMTE-OPWEKKING	
51.10	warmte opwekking lokaal	niet van toepassing
51.20	warmte opwekking centraal	warmtepomp
51.30	warmte opwekking toegeleverde warmte	niet van toepassing
51.40	warmte krachtkoppeling	niet van toepassing
51.50	bijzondere warmte opwekking	niet van toepassing
52	**AFVOEREN**	
52.10	afvoeren regenwater	PVC leidingen
52.20	afvoeren fecaliën	PVC leidingen
52.30	afvoeren afvalwater	PVC leidingen
52.40	afvoeren gecombineerd	niet van toepassing
52.50	afvoeren speciaal	niet van toepassing
52.60	afvoeren vast vuil	niet van toepassing
52.70	gasafvoer en schoorstenen	onderdeel van (51.20)
53	**WATERVOORZIENING**	
53.10	drinkwater	kunststof leidingwerk, kranen
53.20	verwarmd tapwater	elektrische boiler in personeelspantry en werkkasten
53.30	bedrijfswater	niet van toepassing
53.40	gebruiksstroom-condens	niet van toepassing
53.50	waterbehandeling	niet van toepassing
54	**GASSEN**	
54.10	gassen brandstof	niet van toepassing
54.20	gassen perslucht / vacuüm	niet van toepassing
54.30	gassen medisch	niet van toepassing
54.40	gassen technisch	niet van toepassing
54.50	gassen bijzonder	niet van toepassing
55	**KOUDE-OPWEKKING/DISTR.**	
55.10	lokaal	airco-unit in de serverruimte
55.20	opwekking centraal	niet van toepassing
55.30	distributie-centraal	niet van toepassing
56	**WARMTE DISTRUBUTIE**	
56.20	radiatoren / water	paneelradiatoren inclusief kunststof leidingwerk t.b.v. lage temperatuur systeem
56.30	ventilatie convectoren / stroom	niet van toepassing
56.40	inductie / lucht	niet van toepassing
57	**LUCHTBEHANDELING**	
57.10	natuurlijke ventilatie	niet van toepassing
57.20	mechanische afzuiging lokaal	niet van toepassing
57.30	mechanische afzuiging centraal	niet van toepassing
57.40	mechanische ventilatie lokaal	niet van toepassing
57.50	mechanische ventilatie centraal	mechanische aan- en afvoer, CO2 gestuurd, inclusief warmteterugwinning
57.60	luchtbehandeling lokaal	niet van toepassing
57.70	luchtbehandeling centraal	niet van toepassing
58	**REGELINGSINSTALLATIE**	
58.00	algemeen	niet van toepassing
59	**LOODGIETERSWERK**	
59.00	algemeen	loodgieterswerk is onderdeel van de overige omschreven elementen

61	CENTR.ELEKTRISCHE VOORZ.	
61.10	energie noodstroom	niet van toepassing
61.20	aarding	algemene aarding
61.30	kanalisatie	stalen kabelgoten, PVC leidingen
61.40	energie, hoogspanning	niet van toepassing
61.50	energie, laagspanning	verdeelkasten, bedrading, WCD's, zonnepanelen
61.60	energie, zeer lage spanning	niet van toepassing
61.70	bliksemafleiding	algemene bliksembeveiliging

62	KRACHTSTROOM	
62.10	hoogspanning	niet van toepassing
62.20	laagspanning, onbewaakt	niet van toepassing
62.30	laagspanning, bewaakt	niet van toepassing
62.40	laagspanning, gestabiliseerd	niet van toepassing
62.50	laagspanning, gecompenseerd	niet van toepassing

63	VERLICHTING	
63.10	standaard, onbewaakt	LED verlichting
63.20	calamiteiten	noodverlichtingsarmaturen
63.30	bijzonder, onbewaakt	niet van toepassing
63.40	standaard bewaakt	niet van toepassing
63.50	calamiteiten, centraal	niet van toepassing

64	COMMUNICATIE	
64.10	signalen	deurbelinstallatie, schoolbelinstallatie
64.20	geluiden	niet van toepassing
64.30	beelden	niet van toepassing
64.40	data	patchkast, utp-kabels categorie 6, aansluitpunten
64.50	geïntegreerde systemen	niet van toepassing
64.60	antenne systemen	niet van toepassing

65	BEVEILIGING	
65.10	brand	ontruimingsinstallatie met automatische melders, brandslanghaspels
65.20	braak	inbraaksignalering met doormelding
65.30	overlast detectie, alarmering	niet van toepassing
65.40	sociale alarmering	signalering MIVA toilet
65.50	milieu oeverlast, detectie, alarmering	niet van toepassing
65.60	explosie beveiliging	niet van toepassing
65.70	stralingsbeveiliging	niet van toepassing

66	TRANSPORT	
66.10	personenlift	personenlift
66.20	roltrappen, banen	niet van toepassing
66.30	goederenliften	niet van toepassing
66.40	documenten	niet van toepassing
66.50	hefplateau's	niet van toepassing

67	GEBOUWBEHEERSSYSTEEM	
67.10	bedieningen en signalering	niet van toepassing
67.20	automatisering	niet van toepassing
67.30	regel installatie, sanitair op afstand	niet van toepassing

71	VASTE VERKEERSVOORZIEN.	

71.10	wegbewijzering borden	beperkt aanwezig
71.20	decoratieve aankleding	niet van toepassing
71.20	kunst voorwerpen	niet van toepassing
71.30	verkoopapparaten	niet van toepassing
71.50	balies	niet van toepassing
71.60	meubilering	niet van toepassing
72	**VASTE GEBRUIKERSVOORZIEN.**	
72.00	algemeen	kapstokhaken aan de wand, 30 per lokaal
73	**VASTE KEUKENVOORZIENINGEN**	
73.00	algemeen	pantry personeelsruimte inclusief aansluitingen, kranen, wcd's en dergelijke
74	**VASTE SANITAIRE VOORZIENGEN**	
74.10	sanitaire units	niet van toepassing
74.20	badcombinaties	niet van toepassing
74.30	wastafelcombinaties	wastafel in sanitaire ruimten, leslokalen, wastrog in werkkasten
74.40	toiletcombinaties	in sanitaire ruimten, 1 miva toilet
74.60	douche combinaties	niet van toepassing
74.70	accessoires	niet van toepassing
750	**VASTE ONDERHOUDSVOORZ.**	
75.0	algemeen	niet van toepassing
76	**OPSLAGRUIMTEN**	
76.00	algemeen	voorzien in bouwkundige en installatietechnische onderdelen
77	**TECHNISCHE RUIMTEN**	
77.00	algemeen	voorzien in bouwkundige en installatietechnische onderdelen
78	**BIJGEBOUWEN/RUIMTEN**	
78.00	algemeen	voorzien in bouwkundige en installatietechnische onderdelen

81	**LOSSE VERKEERSINVENTARIS**	
81.00	algemeen	niet van toepassing
82	**LOSSE GEBRUIKERSINVENTARIS**	
82.00	algemeen	niet van toepassing
83	**LOSSE KEUKENINVENTARIS**	
83.00	algemeen	niet van toepassing
84	**LOSSE SANITAIRE INENTARIS**	
84.00	algemeen	niet van toepassing
85	**LOSSE SCHOONMAAKINVENTARIS**	
85.00	algemeen	niet van toepassing
86	**LOSSE OPSLAGINVENTARIS**	
86.00	algemeen	niet van toepassing
87	**LOSSE INVENTARIS TECHNISCHE RUIMTEN**	
87.00	algemeen	niet van toepassing
88	**LOSSE INVENTARIS BIJGEBOUWEN/RUIMTEN**	
88.00	algemeen	niet van toepassing

91	**BODEMVOORZIENINGEN TERREIN**	
91.10	verwijderen obstakels	niet van toepassing
91.20	grondwater verlaging	niet van toepassing
91.30	drainage voorzieningen	niet van toepassing
91.40	grond stabiliserende voorzieningen	niet van toepassing
92	**OPSTALLEN**	
92.10	gebouwen met speciale functie	niet van toepassing
92.20	overkappingen	niet van toepassing
93	**OMHEININGEN**	
93.10	muren	niet van toepassing
93.20	hekwerken	afscheiding schoolplein, spijlenhekwerk, 2 poorten
93.30	overige afscheidingen	niet van toepassing
93.40	toegang	niet van toepassing
93.50	wind- en privacyschermen	niet van toepassing
94	**TERREINAFWERKINGEN**	
94.10	slijtlagen	niet van toepassing
94.20	beplantingen	niet van toepassing
94.30	bestratingen	tegelbestrating beton 300x300mm
94.40	waterpartijen	niet van toepassing
94.50	keerwanden	niet van toepassing
94.60	pergola's	niet van toepassing
95	**TERREIN W-INSTALLATIES**	
95.10	leidingen en kruipgaten	hemelwaterafvoer
95.20	vuilafvoer	niet van toepassing
95.30	septic tanks	niet van toepassing
95.40	watervoorz. en bronnen	niet van toepassing
95.50	gas	niet van toepassing
95.60	verwarming en wijkverwarming	niet van toepassing
96	**TERREIN E-INSTALLATIES**	
96.10	elektrische installatie	niet van toepassing
96.20	verlichting	niet van toepassing
96.30	communicatie	niet van toepassing
96.40	transport	niet van toepassing
96.50	beveiligingsinstallaties	niet van toepassing
97	**VASTE TERREININRICHTING**	
97.10	mededelingenborden	niet van toepassing
97.20	straatmeubilair	fietsenrekken
97.30	drooglijnen	niet van toepassing
97.40	vlaggenmasten	niet van toepassing
97.50	recreatietoestellen	niet van toepassing
98	**LOSSE TERREININRICHTING**	
98.00	algemeen	niet van toepassing

	STICHTINGSKOSTEN	
00.0	grondkosten	exclusief
10.0	bouwkosten	zie bovenstaande elementenomschrijving
20.0	bijkomende kosten	legeskosten vergunningen, verzekeringen, aansluitkosten, grondonderzoek.
30.0	losse inrichting	exclusief
40.0	voorbereidings- en begeleidingskosten	honorarium architect, adviseurs, bouw- en uitvoeringsbegeleiding.
50.0	rente	niet van toepassing
60.0	reserveringen	niet van toepassing
70.0	aanloopkosten	schoonmaakkosten eerste oplevering, verhuiskosten, openingskosten

BIJLAGE E

Minimale basisvereisten PO en VO 2021

Uit de praktijk is de behoefte gebleken om op basis van het landelijke Kwaliteitskader Huisvesting een standaard werk-set minimale basisvereisten op te stellen. Dit als basis voor een te maken afweging renovatie of sloop-nieuwbouw, of om als onderlegger/ checklist te dienen voor het op uniforme wijze vergelijkbaar maken van een scholenbestand. In onderstaande basis-set zijn op basis van het Kwaliteitskader Huisvesting 25 richtinggevende basis-kwaliteitscriteria opgenomen. Voor een volledige uitleg wordt verwezen naar het actuele Kwaliteitskader Huisvesting en onderliggende PvE Frisse Scholen.

Beleving - Uitstraling → A.1 t/m A.5
Gebouw draagt positief bij aan de uitstraling van de wijk
Gebouw heeft een uitnodigende leeromgeving

Functionaliteit - Toegankelijkheid → B.1 t/m B.4
Locatie is goed en veilig bereikbaar
Gebouw is goed toegankelijk (ook voor mensen met beperking)

Functionaliteit - Buitenruimte → B.5
Gebouw heeft een avontuurlijke (groene) buitenruimte

Functionaliteit - Onderwijsruimten → B.6 t/m B.11
Gebouw voorziet in passende (en voldoende) onderwijsruimte

Binnenklimaat - Licht → C.1
Gebouw maakt optimaal gebruik van daglicht (daglicht)
Gebouw heeft een goed werkende verlichtingsinstallatie (kunstlicht)

Binnenklimaat - Lucht → C.2
Gebouw heeft goed werkend ventilatiesysteem (luchtverversing) → Frisse School Klasse B
Gebouw heeft goede spuiventilatie voorzieningen (spuiventilatie) → Frisse School Klasse C
Schadelijke stoffen worden vermeden (overig luchtkwaliteit) → Frisse School Klasse C

Binnenklimaat - Geluid → C.3
Gebouw heeft een goede (ruimte)akoestiek → Frisse School Klasse B
Geluidsoverlast wordt vermeden → Frisse School Klasse C

Binnenklimaat - Temperatuur → C.4
Gebouw heeft een goed werkend verwarmingssysteem → Frisse School Klasse B
Oververhitting wordt vermeden → Frisse school Klasse B

Exploitatie - Energieprestatie → C.5
Gebouw is maximaal voorbereid op energieneutraal → Frisse school Klasse A
Gebouw maakt optimaal gebruik van duurzame energiebronnen → Frisse school Klasse A

Exploitatie - Flexibiliteit → C.6
Gebouw faciliteert optimaal (her)gebruik grondstoffen
Gebouw is met de tijd aanpasbaar (indelingsflexibiliteit)
Gebouw stimuleert dubbel gebruik van ruimten (multifunctionaliteit)

Exploitatie - Onderhoud → C.7
Gebouw is goed (te) onderhouden

Exploitatie - Connectiviteit → C.8
Gebouw heeft toekomstbestendige ICT infrastructuur

Kwaliteitsborging → Proces
Na realisatie wordt oplevertoets gevraagd welke voldoet aan kwaliteitsborging conform PvE Frisse Scholen Klasse C
Gebouw is voorzien van CO2 monitoring
Gebouw is voorzien van energiemonitoring

BIJLAGE F

Aanvullende kwaliteitscriteria gebouwen t.b.v. Passend Onderwijs

Scholen die ruimte bieden aan kinderen met een extra ondersteuningsbehoefte dienen rekening te houden met aanvullende kwaliteitscriteria. Een overzicht van deze aanvullende criteria voor het speciaal basisonderwijs (sBaO), speciaal onderwijs (SO) en voortgezet speciaal onderwijs (VSO) staan hieronder weergegeven.

A.4 Routing en looplijnen
- Gebouw voor (V)SO kent hogere Bruto-netto factor (minimaal 1,5)

A.5 Sfeer en inrichting
Kinderen met extra ondersteuningsbehoefte hebben baat bij een 'prikkelarme' omgeving
- Gebouw heeft logische structuur in het kleurgebruik (donkere vlakken op vloer/ traptreden vermijden)
- Kinderen met visuele beperking hebben baat bij aanpassingen in contrast in kleur en textuurgebruik (min. reflectiewaarde 0,3)

B.2 Ligging
- Aantal parkeerplaatsen is afgestemd op aantal medewerkers (in (V)SO hoger dan BaO)

B.3 Verkeersveiligheid
- Nabij het gebouw is een parkeergelegenheid voor leerlingenvervoer

B.4 Toegankelijkheid
Kinderen met extra ondersteuningsbehoefte hebben baat bij gevoel van zelfstandigheid
- Vrije doorgang deuren is 85 cm
- Bedieningsweerstand van binnendeuren is ↖30N en buitendeuren ↖40N
- Bedieningselementen in het gebouw bevinden zich tussen 0,9 en 1,2 m hoogte
- Bedieningsknoppen voor verlaten gebouw bevinden zich op 1,8 m hoogte
- Gebouw biedt voldoende opstelplaatsen voor stalling hulpmiddelen en rolstoelen
- Deuren zijn door rolstoelgebruiker te openen met een drukknop

* Belangrijke routes zijn voorzien van een duidelijk contrast

B.5 Buitenruimte
- Voorziet in ruimer speelterrein dan bij regulier basisonderwijs
- Voorziet in tegels met reliëf voor duiding looplijnen bij kinderen met visuele beperking
- Gebouw voor VSO beschikt over praktijkgerichte schooltuin (Wet VSO)

B.7 Leren - praktijkruimte
- Gebouw voor VSO voorziet in praktijklokalen gericht op de richtingen: Horeca/ Zorg&Welzijn, Techniek (monteren, produceren, installeren), Groen en Dienstverlening/ Economie/ ICT (Multimedia)
- Inrichting praktijklokalen VSO (indien onderdeel PvE) voldoet aan normen Arbocatalogus VO

B.10 Werken - kantoorruimte
- Gebouw beschikt over therapie- en behandelruimte(n)
- Gebouw voorziet in overlegruimten (overleg ouders, instanties, hulpverleners en samenwerkingsverbanden)

B.11 Overig
Kinderen met extra ondersteuningsbehoefte hebben baat bij ruimten waarin zij zich even kunnen terugtrekken
- Gebouw beschikt over eigen rustruimte/ slaapgelegenheid
- Gebouw voorziet in afzonderlijke luwte- of time-outruimte

C.1 Licht - daglicht
- Onderwijsruimten hebben daglicht van 2-kanten
- Tegenlicht en grote contrasten worden voorkomen (bij voorkeur lichttoegang op het Noorden)

C.3 Geluid - ruimteakoestiek
Kinderen met extra ondersteuningsbehoefte kunnen snel overprikkeld raken van geluid
- Nagalmtijd ingerichte ruimten voldoet aan eisen PvE Frisse School Klasse A
- Materiaalkeuze ondersteunt auditieve oriëntatie bij kinderen met visuele beperking (contrast/ reliëf)
- Wandafwerking gymvoorziening is bij voorkeur zacht en geluidswerend (tegengaan overprikkeling)

C.7 Onderhoud en hygiëne
Kinderen met lichamelijke/ verstandelijke beperkingen of ernstige gedragsproblemen vragen in gebouw om;
- Verzorgings-, verschoon- en wasruimte
- Opbergruimte ten behoeve van medicijnen/ opslag

C.8 Data en connectiviteit
- Gebouw kent oplaadpunten voor rolstoelen

BIJLAGE F

Typering leerlingen met extra ondersteuningsbehoefte:

- Kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden (sBaO: speciaal basisonderwijs)

- Kinderen met visuele beperking (blind of slechtziend, van oudsher Cluster 1 SO of VSO)
- Kinderen met ernstige taal, spraakmoeilijkheden (doof of slechthorend, van oudsher Cluster 2 SO of VSO)
- Kinderen met lichamelijke, verstandelijke of meervoudige beperkingen en/of langdurig zieke kinderen (van oudsher Cluster 3 SO of VSO)
- Kinderen met ernstige gedrags- en/of psychiatrische problemen (van oudsher ZMOK Cluster 4 SO of VSO)



Totstandkoming
Het Kwaliteitskader Huisvesting funderend onderwijs betreft een doorontwikkeling van de eerder verschenen versies uit 2014 en 2016 (PO-Raad, VO-raad, VNG en Ruimte-OK). Deze actualisatie komt voort uit gemaakte afspraken in het Klimaatakkoord, de invoering van Energie Prestatie-eisen per 1 januari 2021 en de actualisatie van het PvE Frisse Scholen 2021. Daarnaast zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd welke voortkomen uit praktisch gebruik door gemeenten, schoolbesturen en de advies-bouwpraktijk.

Afgestemd met/ gebruik gemaakt van
- Eindadvies werkgroep Londo 11 februari 1985
- Wenkenblad -gebouwen voor het onderwijs; Ministerie van OCW (uitgave 1986)
- Technische leidraad scholenbouw; VNG uitgeverij (uitgave 2005)
- De schoolgebouwenmonitor, indicatoren voor kwaliteit schoolgebouwen; Agion Vlaanderen, Belgie (2008)
- Programma van Eisen binnenmilieu scholen; Gemeente Utrecht (2009)
- Instrument voor duurzame scholenbouw; GO! AGION evr-Architecten (versie mei 2010)
- Handleiding Bouwen aan Frisse Scholen; Rijksdienst voor Ondernemend NL (2010)
- Duurzame kwaliteitsrichtlijn huisvesting Primair Onderwijs; Hevo (uitgave 2011)
- Scholenbouwwaaier; Atelier Rijksbouwmeester i.s.m. Servicecentrum Scholenbouw (uitgave 2011)
- Basis Programma van Eisen Nieuwbouw; Stichting de Haagse scholen; (werkdocument 2011)
- Naar een kwaliteitsstandaard voor schoolgebouwen; Onderzoek mogelijkheden en draagvlak VNG (2011)
- RI&E- inventarisatielijst 2: Veiligheid en Gezondheid Schoolgebouw ; Arbomeester (uitgave 2011)
- GPR gebouw; WE-adviseurs (uitgave 2020)
- Publicatie 'Samen, Passende huisvesting voor Passend Onderwijs'; Toth uitgeverij (uitgave 2012)
- Naar een optimale huisvestingskwaliteit voor onderwijs en kinderopvang; 3TU/ ADMS (2013)
- Basiscriteria certificaten Vignet Gezonde School (uitgave 2013)
- Kwaliteitskader Huisvesting Basisonderwijs; VNG, PO-Raad, Ruimte-OK (versie 2014- 2016)
- Arbocatalogus-PO en Arbocatalogus VO (website 2021)
- Meerjarig investeringsplan Onderwijshuisvesting 2015-2024; Regionaal VOPlatform Haaglanden (2014)
- Bouwbesluit 2012; Rijksoverheid (update 2015)
- Richtlijn Kwaliteit Onderwijshuisvesting (RKO) Eigen uitgave vereniging Ons Middelbaar Onderwijs (2016)
- Recente ontwikkelingen en documenten Onderwijshuisvesting bij G4 gemeenten (periode 2017-2020)
- Sectorale Routekaart verduurzaming schoolgebouwen (PO-Raad, VO-raad en VNG 2020)
- Programma van Eisen Frisse Scholen; Rijksdienst Voor Ondernemend NL (versie 2021)
- Manifest 'Bewegen het nieuwe normaal'; oproep zeven sporticonen (2020)

Feedback of vragen?
Het Kwaliteitskader moet worden gezien als een dynamisch document dat vooral op basis van feedback en praktijkervaringen wordt bijgesteld. Uw feedback, vragen en/of ervaringen horen we graag via info@ruimte-ok.nl.

COLOFON



Colofon | Uitgave
Het Kwaliteitskader Huisvesting funderend onderwijs is als digitale versie beschikbaar gesteld door Kenniscentrum Ruimte-OK in overleg met de VO-raad, PO-Raad en de VNG. Hoewel het met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan Ruimte-OK geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

Kenniscentrum Ruimte-OK
Info@ruimte-ok.nl
www.ruimte-ok.nl

Meer weten & aan de slag?
Kenniscentrum Ruimte-OK is een onafhankelijk kenniscentrum voor scholen en gemeenten. We delen praktische kennis en actieve ondersteuning bij het werken aan kwalitatieve, duurzame en gezonde scholen. Zo streven we naar betere kwaliteit van huisvesting en een gezonde exploitatie in onderwijs en kinderopvang.

Wilt u met het Kwaliteitskader aan de slag of weten hoe het in uw situatie kan worden ingezet? Neem dan contact met ons op via www.ruimte-ok.nl

Oproep
Ruimte-OK is op zoek naar scholen en gemeenten die ervaring hebben opgedaan met het Kwaliteitskader Huisvesting. We delen uw praktijkervaring graag zodat anderen ervan kunnen profiteren. We roepen u op deze met ons te delen om het Kwaliteitskader verder te optimaliseren. Dank!

April 2021

Beeld
Het Noorderhuis, Noordeloos (voorblad)
ontwerp: De Zwarte Hond
fotograaf: Scagliola Brakkee

MFA Klarendal, Arnhem (blad 2)
ontwerp: De Zwarte Hond
fotograaf: Scagliola Brakkee

Kindcentrum De Wereldboom, Amsterdam (blad 3)
ontwerp: Berger Barnett
fotograaf: Leonard Faustle

Lyceum Schravenlant, Schiedam (blad 4)
ontwerp: LIAG architecten en bouwadviseurs
fotograaf: Ben Aarts

IKC 't Noorderlicht, Doetinchem (blad 5)
ontwerp: RoosRos architecten
fotograaf: Rene de Wit

I/O gebouw Faculteit Educatie, Nijmegen (blad 33)
ontwerp: LIAG architecten en bouwadviseurs
fotograaf: Ben Vulkers

MFA Groene Borg, Westerbork (blad 34)
ontwerp: BDG Architecten
fotograaf: Gerard van Beek

RuimteOK
kenniscentrum

RuimteOK
kenniscentrum

Aan de gemeenteraad

Datum	: 19 december 2023
Zaaknummer	: 4032448
Contactpersoon	: Susanne Boerhof
Telefoonnummer	: 06-50740141

Onderwerp: Afdoening moties en toezeggingen bij het IHP

Geachte voorzitter en leden,

Bij de totstandkoming van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) is ook de uitvoering van een aantal moties en toezeggingen gerealiseerd. Met deze raadsbrief informeren we u welke moties en toezeggingen het betreft en op welke wijze deze zijn afgedaan.

Moties

23M44g: Een realistische basis voor onderwijshuisvesting

Dictum:

Bij de begroting een dusdanig budget voor onderwijshuisvesting (in de vorm van dotaties aan de BR Onderwijs) op te nemen dat:

- Geen verdere vertraging hoeft op te treden bij de uitvoering van de door de raad vastgestelde kaders van het bestaande IHP PO (2017) en de plannen uit het pakket toekomstige huisvesting (Voortgezet) Speciaal Onderwijs (voor zover nog van toepassing);
- Er uitvoering kan worden gegeven aan de door de raad vastgestelde kaders voor het IHP VO;
- Prijsstijgingen door stijging van bouwkosten of aanscherping van bouwregels (lokaal of landelijk) kunnen worden opgevangen

Reactie:

Het IHP beschikt over een financiële paragraaf die middels enkele scenario's inzichtelijk maakt wat voor de financiering van het IHP noodzakelijk is en die de gemeenteraad de mogelijkheid geeft te kiezen op welke wijze zij de financiering in de komende begroting willen verwerken.

In het MIP staan de investeringen opgenomen die de komende vier jaren gepland zijn. Deze investeringen worden geraamd op actueel prijspeil. Hierbij wordt de VNG norm gehanteerd. Voor ramingen in de opvolgende jaren wordt daarnaast rekening gehouden met 2% indexatie per jaar.

Budgetten die in de begroting – veelal in de vorm van een stelpost – beschikbaar zijn voor latere investeringen uit het IHP worden ook jaarlijks als onderdeel van de autonome ontwikkelingen voor prijscompensatie geïndexeerd.

22M137: Ruimte voor kleinere klassen

Dictum:

In de toegezegde actualisatie van het Integraal Huisvestingsplan voor het primair onderwijs mee te nemen dat:

1. Specifiek voor scholen met veel onderwijsachterstanden géén bestaande ruimtes aan het onderwijs worden onttrokken als deze nodig zijn voor onderwijs in kleinere groepen;
2. Voor nog uit te werken nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsplannen rekening gehouden wordt met de ambities uit de Arnhem Oost Aanpak

Reactie:

Kinderen groeien op binnen de driehoek school, gezin, (huishouden) en omgeving. In het Nationaal Programma Arnhem-Oost zetten we in op de verdere ontwikkeling van de ‘pedagogische wijk’ waarmee we een grotere gemeenschap van mensen bewegen om te zorgen voor een positief ontwikkelklimaat voor alle kinderen en jongeren in Arnhem-Oost. Zodat alle jeugd in een gezonde en veilige omgeving kansrijk en inclusief kan opgroeien en zijn of haar talenten kan ontwikkelen. Onderwijs en onderwijsgebouwen spelen hierbij een grote rol.

In het IHP is verwerkt wat nodig is voor schoolgebouwen om onze ambities in Arnhem-Oost te verwezenlijken. Zo is opgenomen dat scholen die vervangen worden (nieuwbouw of vernieuwbouw) binnen Arnhem-Oost en scholen die voldoen aan de definitie van achterstandsschool elders in Arnhem, een toevoeging van vierkante meters aan de zogenaamde vaste voet ontvangen. Door deze ‘basis’ te verhogen wordt deze scholen een extra voorziening geboden die los staat van het aantal leerlingen. Dit geldt ook voor uitbreidingsvraagstukken en renovatie, alleen in gevallen waar de extra ruimtelijke toekenning nog niet heeft plaats gevonden.

De toe te kennen meters kunnen in het ontwerp door de schoolbesturen op een door henzelf – in samenspraak met de gemeente – te bepalen wijze ingezet te worden. Suggesties zijn bijvoorbeeld het realiseren van kleinere lokalen voor kleine groepjes of extra overlegruimten voor ambulant begeleiders.

20M252: Duidelijkheid voor het onderwijs

Dictum:

1. Samen met schoolbesturen en met inachtneming van bovenstaande, er zorg voor te dragen dat Arnhemse scholen voldoen aan wet- en regelgeving, waaronder de BENG-normen, en een gezonde onderwijsomgeving bieden, ook in relatie tot COVID-19;
2. Voor 1 december met een overzicht te komen wat nodig is om de huidige schoolgebouwen aan te passen m.b.t. COVID-19, inclusief een financieel beeld waarin duidelijk wordt welke lasten terecht komen bij onderwijs, rijk en gemeente;
3. Ook voor de ambitie om BENG te bouwen met een financieel beeld te komen waar welke lasten terecht komen;
4. Hierbij rekening te houden met de wens van de raad om vernieuwing van onderwijshuisvesting niet verder te vertragen

Reactie:

In het voorliggend IHP zijn beleidsrijke toevoegingen uitgewerkt waaronder wat nodig is voor de ambitie om alle schoolgebouwen ENG te bouwen. Daarmee is inzichtelijk wat nodig is voor de scholen die de komende 16 jaar nieuw worden gebouwd of worden gerenoveerd. Dit IHP geeft daarmee ook duidelijkheid voor de scholen die de komende jaren die niet geprioriteerd zijn dat zij op andere wijze aan de slag moeten met het binnenklimaat en energie besparende maatregelen. Daarover gaan wij met de schoolbesturen in gesprek. Het voornemen is om bij de actualisatie van het IHP meer uit te gaan van de sectorale routekaart die door de sectorverenigingen in het onderwijs zijn opgesteld voor de verduurzaming van scholen.

20M67: Tempo vernieuwing scholen vasthouden

Dictum:

- Bij een knellend budget voor de verschillende projecten uit het vastgestelde IHP Primair Onderwijs als gevolg van nieuwe ambities op andere beleidsterreinen, deze nieuwe ambities niet te financieren uit het budget voor onderwijshuisvesting maar budget te zoeken of vrij te maken binnen de beleidsterreinen waar de nieuwe ambities zijn vastgelegd, en projecten als gevolg van deze nieuwe ambities dus niet verder te temporiseren;
- Bovenstaande als uitgangspunt te hanteren voor volgende jaarprogramma's;
- De raad direct te informeren als duidelijk wordt dat projecten niet lopen conform het tijdpad zoals aangegeven bij vaststellen van dit jaarprogramma.

Reactie:
Met het voorliggende IHP hebben we een systematiek ontwikkeld waarmee alle kosten voor alle ambities (beleidsrijke toevoegingen) die we willen realiseren in beeld hebben gebracht. Binnen de diverse beleidsterreinen is onvoldoende budget beschikbaar om de ambities te realiseren. Om deze reden stellen wij voor om: de kosten voor beleidsrijke toevoegingen toe te voegen aan onderwijshuisvesting (beslispunt 3 raadsvoorstel). Richting de perspectiefnota en begroting zullen we dit nader uitwerken. Jaarlijks blijven we jaarplannen maken om eventuele veranderingen in prioriteringen kostenstijgingen of onvoorziene zaken die van invloed zijn op de realisatie van het IHP ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Motie 21M160:
Dictum:
In de toegezegde actualisatie van het Integraal Huisvestingsplan voor het primair onderwijs mee te nemen dat:

- Specifiek voor scholen met onderwijsachterstanden géén bestaande ruimtes aan het onderwijs worden onttrokken als deze nodig zijn voor onderwijs in kleinere groepen;
- Voor nog uit te werken nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsplannen rekening gehouden wordt met de ambities uit de Arnhem-Oost aanpak.

Reactie:
Deze motie is verwerkt in een beleidsrijke toevoeging voor het IHP die weergeeft op welke wijze ondersteuning van achterstandsscholen en de scholen in Arnhem-Oost wordt vormgegeven.

Toezeggingen

Toezegging 1374: Wethouder Kundic zegt toe bij de volgende IHP een vergelijking te maken met de (opbouw van de) normbedragen van andere gemeenten.
Reactie:
In voorliggend IHP wordt voor de bekostiging van onderwijshuisvesting gebruik gemaakt van het door de VNG vastgestelde normbedrag. Daarmee volgen we de landelijke trend bij vaststelling van het normbedrag. Naast het normbedrag is er in dit IHP ook een opslag voor de beleidsrijke toevoegingen voorgesteld. Dit is specifiek gekoppeld aan dit IHP en wordt hierin ook verder uitgewerkt.

Voor het opstellen van het IHP zijn vele plannen van andere gemeenten bekeken en geanalyseerd. Daaruit blijkt dat allen de VNG-norm als basis hanteren. Afhankelijk van de ambities van de gemeente worden (beleidsrijke) toevoegingen gedaan. Aangezien deze bovenop het VNG-norm bedrag komen, verschillen de bedragen per gemeente aanzienlijk. Dat maakt een vergelijking lastig.

Toezegging 1371: Wethouder Kundic zegt toe in het volgende IHP een systematiek te ontwikkelen waarin de kosten voor kleine uitbreidingen correct worden geraamd.

Reactie:

Bij kleine uitbreidingen zal de systematiek 'Bouwkosten Kleinschalig' gebruikt worden die bedoeld is voor het budgetteren en calculeren van kleinschalige projecten.

Toezegging 1360: Wethouder Kundic zegt ten aanzien van motie 23M44 toe dat na het vaststellen van het Integraal Huisvestingsplan en de bijbehorende financiële systematiek eind dit jaar de dekking en de uitwerking daarvan een plek krijgen in de P&C cyclus van volgend jaar.

Reactie:

Dit IHP maakt de financiële systematiek die nodig is voor realisatie van het plan inzichtelijk. Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de financiën meegenomen in de komende P&C cyclus.

Toezegging 1125: Wethouder Roelofs zegt toe dat het college als uitgangspunt neemt om geen noodhuisvesting in te zetten, maar kan nooit 100% garanderen dat noodhuisvesting niet nodig is. Op basis van deze toezegging is amendement 22A32 ingetrokken.

Reactie:

In de afgelopen jaren is het helaas meerdere keren voorgekomen dat na ver- of nieuwbouw al vrij snel bleek dat de opgeleverde school te klein was. Dit zou kunnen komen doordat de ingeschatte leerlingprognoses niet helemaal overeen kwamen met de werkelijkheid, maar het blijkt ook dat een nieuw schoolgebouw leidt tot hogere aanmeldingen van leerlingen. In het IHP hebben we een aantal afspraken vastgelegd met de schoolbesturen die we in de komende tijd willen uitwerken. Een van de afspraken heeft betrekking op aanname beleid van de scholen dat samenhangt met deze problematiek.

Toezegging 1123: Wethouder Roelofs zegt toe dat de flexibiliteit van de gebouwen in de toekomst onderdeel zal zijn van de verdere uitwerking van het IHP VO.

Reactie:

Een andere manier om te voorkomen dat gebruik gemaakt moet worden van noodgebouwen is er voor te zorgen dat scholen flexibel, modulair worden gebouwd. Sterkere groei dan verwacht kan worden opgevangen met modulair bouwen, ook overmaat als gevolg van teruglopende leerlingaantallen kan worden opgevangen.

Toezegging 1122: Wethouder Roelofs zegt toe om betreffende motie 21M300 'Integraal Huisvestingsplan 2021-2022' nog voor de zomervakantie van 2022 met een procesvoorstel te komen en de daadwerkelijke gesprekken dan plaats te laten vinden na deze zomervakantie.

Reactie:

Aan deze toezegging is invulling gegeven door een IHP te maken voor PO, SO en V(S)O in samenspraak met de schoolbesturen.

Gelet op het hiervoor beschrevene beschouwen wij de genoemde moties en toezeggingen hiermee als afgedaan.

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

J.H. de Baas A. Marcouch

Integraal huisvestingsplan Arnhem



GEMEENTE Arnhem

Onze ambities

In Arnhem staan we er voor dat kinderen zich maximaal kunnen ontwikkelen, kennis kunnen vergaren en hun talenten kunnen ontdekken.

Zodat ze kansrijk opgroeien, waar in de stad ze ook worden geboren.

“It takes a village to raise a child.”





Ambities verankeren

- Beleidsrijke toevoegingen;

toevoegingen die ervoor zorgen dat kinderen kansrijk kunnen opgroeien, in een veilige en gezonde omgeving.

- Gezond binnenklimaat;

beheersing temperatuurbeheersing

- Ondersteuning door meer ruimte;

Extra aandacht mogelijk maken

- Co financiering;

business case opstellen.

“Goede onderwijshuisvesting draagt bij aan een optimale omgeving waarin onze kinderen en jongeren zich ontwikkelen.”

Ambities waarmaken

- Prioritering
  - Kwantitatief
  - Kwalitatief
  - Maatschappelijk

- Uitvoering

“School als middelpunt van de wijk”

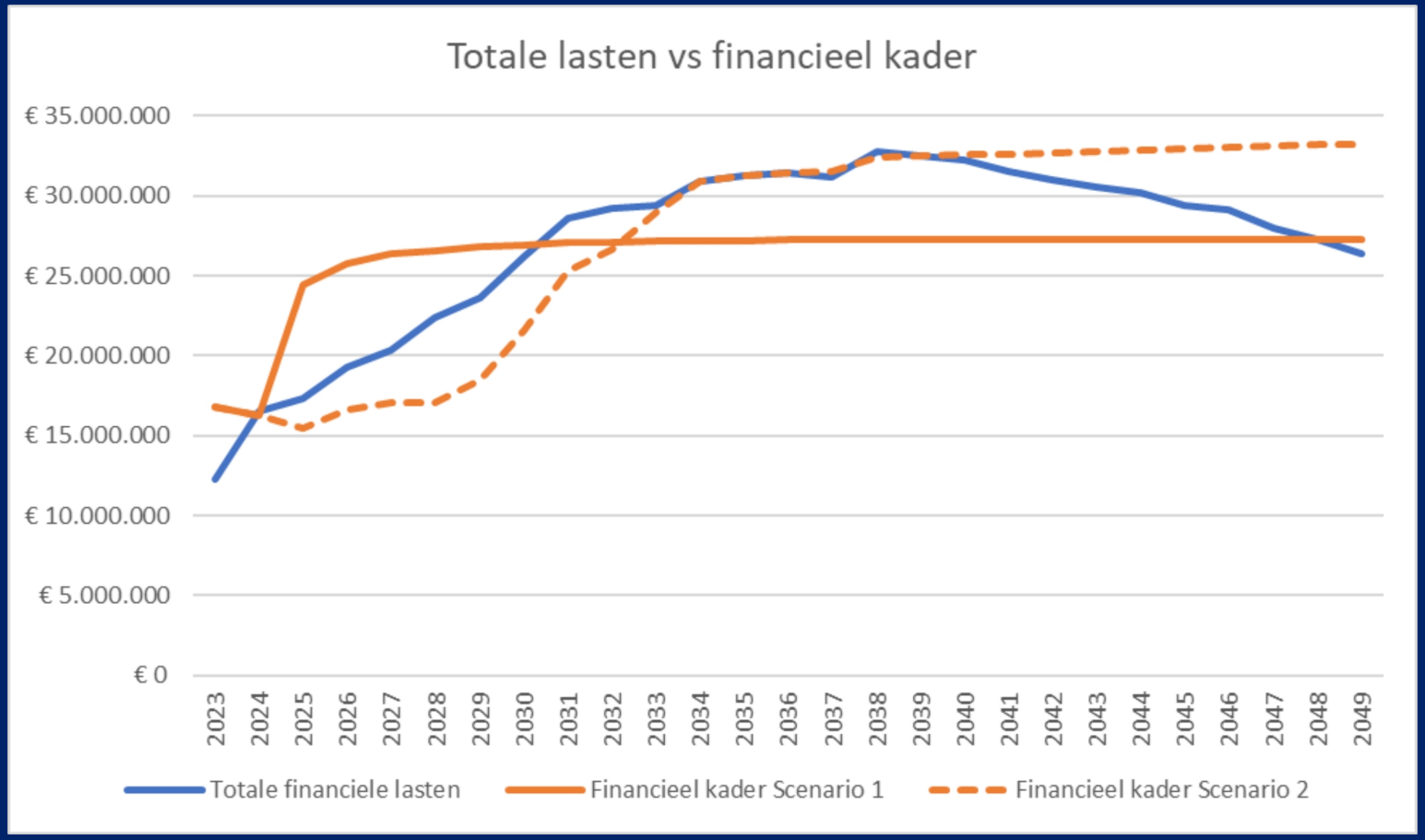


Algemene uitgangspunten

- Stabiel financieel kader
- Jaarlijkse prijscompensatie
- Middelen blijven beschikbaar voor onderwijs:
  → vrijval kapitaallasten
  → onderbesteding
  → sparen

  BR Onderwijshuisvesting
- Scope 16 jaren (iedere 4 jaar actualisatie)
- Afschrijvingstermijn 40 jaar

Kosten en dekking voor het integrale IHP



BEHANDELRESULTAAT

Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024 - 2039
31-01-2024

Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024 - 2039

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	N. Kundic

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Lu (PvdD), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Van Munster (PvdA), Zijlstra (ChristenUnie), Noomen (GroenLinks), Roelen (SP), Schrijvers (VVD), Lukkassen (FvD), Heemskerk (D66), Groot (CDA), De Vries (Volt)

Niet aanwezig waren de fracties DENK, PVV en BurgerBelang Arnhem.

Verder aanwezig: Nermina Kundic (wethouder), Gert-Jan Braas, Miranda Versluis, Wibo Scherpenisse (ambtelijke ondersteuning).

Insprekers: Marjolein van den Broek, Anne Stomph (APCG), Hennie Loeffen (Onderwijsspecialisten, ook namens besturen PO en VO), Caja Dreuning (Skar, ook namens Partou).

Bespreking
De bespreking is gestart met een technische briefing door de ambtelijke organisatie. De raadsleden hebben hierna technische vragen gesteld. Daarna is vervolgd met de inspraak. De insprekers hebben hun bijdrage gedeeld. De raadsleden hebben vervolgens vragen gesteld. Omwille van de tijd is er niet meer gestart met de eerste meningsvormende behandeling (M1).

Toezeggingen
Er zijn geen toezeggingen gedaan.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de informatieve fase is afgerond en dat vervolgd kan worden met de eerste meningsvormende behandeling (M1) .

De raadsadviseur,

R. Oosthout

De voorzitter,

S. Kemperman

Tekst t.b.v. het inspreken bij de informatieve/meningsvormende Raadsvergadering op 31 januari 2024 aangaande het raadsvoorstel 'Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039'.

Geachte leden van de gemeenteraad van Arnhem, geachte leden van het College van Burgemeester en Wethouders,

Mijn naam is Hennie Loeffen, een van de twee bestuurders van De Onderwijsspecialisten, maar vanavond spreek ik tot u namens de gezamenlijke Arnhemse onderwijsbesturen van Flores Onderwijs, Delta Scholengroep, Quadraam, COG en De Onderwijsspecialisten.

In december 2022 besprak u in deze vergaderzaal de Handreiking Onderwijshuisvesting van de Rekenkamer Arnhem (RKA). Veel van de adviezen van de RKA werden door u overgenomen en aan de wethouder onderwijs werd gevraagd een Integraal Huisvesting Plan (IHP) onderwijs op te stellen voor het primair, het gespecialiseerd en het voortgezet onderwijs.

Belangrijk was om ook te komen tot een gezamenlijke visie en onderwijsagenda, die het fundament zou kunnen vormen onder de uitwerking van het IHP.

Gedurende 2023 heeft wethouder Kundiç met ambtelijke en externe ondersteuning - en samen met de onderwijsbesturen – haar tanden gezet in deze opdracht. Een stevige en complexe opdracht, waarbij ook de organisaties voor Kinderopvang goed betrokken waren. Het vroeg enige tijd om goed op gang te komen, maar naarmate het IHP meer inhoud en vorm kreeg, verliep de samenwerking ook steeds beter. Onderlinge afstemming en samenwerking werd vanzelfsprekender en zorgden voor betere en gedragen inhoud.

Als schoolbesturen kijken we tevreden terug op deze samenwerking: met elkaar, maar zeker ook met de wethouder en de ambtelijke ondersteuning. En daarom staan hier vanavond niet 5 bestuurders voor eigen parochie te spreken, maar sta ik hier namens ons allen!

Het opstellen van een hernieuwde Arnhemse Onderwijsagenda – zoals bijgevoegd aan uw agendastukken van dit agendapunt - liep parallel aan het opstellen van het IHP. U heeft kennis kunnen nemen van dit document 'Inclusief en Kansrijk; opvoeden en opgroeien doe je samen'. Het resultaat: drie speerpunten waarbij de onderwijsbesturen het voortouw zullen nemen en vier opgaven waarbij de gemeente - samen met veel maatschappelijke partners - in de lead is. Belangrijke thema's en opgaven die van invloed zijn op de ontwikkeling van kinderen en daarmee ook op de eisen die gesteld worden aan de onderwijshuisvesting.

De thema's uit de nieuwe Onderwijsagenda zijn daarmee een belangrijke onderlegger van het beleidsrijke deel van het IHP geworden. Als schoolbesturen zijn we zeer te spreken over

de wijze waarop beleidsrijke thema's een plek hebben gekregen in dit IHP. Hiermee krijgt dit IHP niet alleen een integraal karakter (over de verschillende onderwijssectoren heen), maar is er ook aandacht voor samenwerking met andere maatschappelijke partners, en belangrijke thema's als duurzaamheid en het binnenmilieu.

Arnhem laat hiermee niet alleen zien dat goed onderwijs vraagt om goede onderwijshuisvesting, maar ook dat er binnen onderwijshuisvesting extra faciliteiten nodig zijn voor tal van initiatieven die van belang zijn in de samenwerking tussen onderwijs en andere maatschappelijke partners. Dit toont visie en karakter! Arnhem pakt daarmee ook een sterke voorbeeldfunctie in de regio.

We realiseren ons als schoolbesturen dat dit IHP een fors plan is met een stevig investeringsvraagstuk. Dit is echter geen luxe, maar echte noodzaak! Met dit IHP zet Arnhem een flinke stap voorwaarts in het verbeteren van de onderwijshuisvesting. Vijftien jaar vooruit kijken is lang, zeker in de huidige tijdsgeest. Goed dus om samen jaarlijks en voorafgaand aan een nieuwe collegeperiode vooruit te kijken en af te stemmen of de voorgenomen planning van dit IHP voortgang vindt en kan vinden zoals gepland of dat het vraagt om bijstellingen.

In het IHP staat al aangegeven dat u als Raad regelmatig wordt geïnformeerd en wordt betrokken bij de voortgang van de uitvoering en de ontwikkelingen die hierop van invloed zijn. Ook wij als schoolbesturen vinden het belangrijk dat u als Raad aangesloten blijft bij de uitvoering van dit traject en gaan hier dan ook graag regelmatig met u over in gesprek.

Tot slot,

Voor u ligt een gedragen IHP met beleidsrijke onderleggers. Een mooie prestatie van de wethouder onderwijs, het College van Burgemeester & Wethouders, alle ambtelijke collega's en andere maatschappelijke partners. En natuurlijk ook van ons als gezamenlijke Arnhemse Onderwijsbesturen.

Samen met u willen we er voor zorgen dat we de opgestelde planning evenals de beleidsrijke thema's ook daadwerkelijk waar gaan maken.

We willen naast het realiseren van kwalitatief en functioneel goede gebouwen echt het verschil maken met de aandacht voor de aanzetten voor inclusiever onderwijs en de leerlingen in achterstandsituaties, met daarbij in het bijzonder de verbinding van dit IHP met de Arnhem-Oost ambities.

Maar voor nu is onze oproep aan u om de noodzakelijke investeringsruimte unaniem te omarmen.

Laten we in deze verdeelde tijd een sterk signaal geven aan onze Arnhemse kinderen en jongeren: jullie ontwikkeling kan op ons rekenen.

Titel/onderwerp: # Raadsvoorstel "Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving"

Raadsadviseur: W. Lammers Telefoonnr: 377 2581 Willem.Lammers@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Ronald Gubbens
Portefeuillehouder:	Cathelijne Bouwkamp	Telefoonnr:	+31625776512
		E-mailadres:	ronald.gubbens@arnhem.nl
Doel activiteit	Meningsvormend - vervolg		
Toelichting	**Inhoud** Het college stelt voor de gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omgeving vast te stellen. Met de gebiedsvisie wilt het college dit gebied nog meer het karakter geven van een levendige en groene autoluwe stadsbuurt waar oud en nieuw verweven zijn. De gebiedsvisie is de toekomstvisie voor Schaapsdrift e.o. Hierin leggen we de ruimtelijke, functionele en programmatische hoofdrichting vast voor de ruimte, functies en verschillende programma's. **Aandachtspunten** - Om de gebiedsvisie mogelijk te maken kunnen niet alle woningen in het gebied behouden blijven. In totaal gaat het om 25 woningen, waarvan 3 koopwoningen en 22 huurappartementen. Daarnaast gaat het ook om 48 sociale huurappartementen van het wooncomplex Tuinstede van Vivare. Mogelijk heeft het plan ook invloed op de 180 zorgwoningen van Vreedenhoff van Innoforte. - De gebiedsvisie stelt voor om 450 woningen toe te voegen, waarvan 30% sociale huur en 36% betaalbaar. - Er wordt voorgesteld om een lagere parkeernorm te hanteren dan het huidige beleid, met als reden dat het vlakbij het station Presikhaaf ligt. - Voor de ontwikkeling van het gebied is een risico-inschatting gemaakt, met daarbij wat de kosten van beheersmaatregelen zijn. Dit leidt tot een risicobedrag van € 4,5 mln. Zie het raadsvoorstel voor meer informatie.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Afronding van de meningsvormende bespreking.		
Spreekrecht publiek	Nee		
Behandeladvies	Op 17 januari 2024 is de eerste termijn aan de zijde van de raadskamer afgerond. Aan de start van de eerste termijn aan de zijde van het college is nog niet begonnen. Daarom is het voorstel om de volgende orde toe te passen: <u>Vergaderorde</u> - Start met de eerste termijn aan de zijde van het college waarin de wethouder reageert op de gestelde vragen van de fracties in de eerste termijn; - Tweede termijn aan de zijde van de raadskamer; - Tweede termijn aan de zijde van het college; - Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. Uitkomst van de meningsvormende (M1) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.		

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3996407

Onderwerp: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving

Kernboodschap

Schaapsdrift en omgeving (e.o.) is een wijk waar wonen en werken met elkaar verweven zijn. Met de gebiedsvisie willen we dit gebied nog meer het karakter geven van een levendige en groene autoluwe stadsbuurt waar oud en nieuw verweven zijn. De gebiedsvisie is de toekomstvisie voor Schaapsdrift e.o. Hierin leggen we de ruimtelijke, functionele en programmatische hoofdrichting vast voor de ruimte, functies en verschillende programma's.

Voorstel

1. De gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omgeving vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de financiële consequenties van de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving, passend binnen de totale gebiedsexploitatie van de Spoorzone Arnhem-Oost (zie geheime bijlage) die naar verwachting in het voorjaar van 2024 aan u ter vaststelling zal worden voorgelegd.
3. Kennis te nemen van het collegebesluit bij de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost de rentelasten en -baten toe te rekenen op basis van projectfinanciering.
4. Kennis te nemen van de uitgevoerde risicoanalyse (zie geheime bijlage) behorend bij de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving.
5. Kennis te nemen van het bijgevoegde 'Stappenplan sociaal maatwerk'

Inleiding

Schaapsdrift e.o. is een buurt waar wordt gewoond en gewerkt. Wij willen de buurt verder versterken en beter maken en hopen dit met de gebiedsvisie te kunnen realiseren. Voor bestaande bewoners en voor nieuwe bewoners.

Bij het maken van afwegingen hoort ook het nemen van moeilijke beslissingen. Dat is hier zeker het geval. Volgens de gebiedsvisie zijn er namelijk een aantal woningen die niet behouden kunnen blijven. Dit is een moeilijke boodschap. Dit is ook terug te lezen in de reacties op de concept gebiedsvisie. We willen dan ook na het vaststellen van de gebiedsvisie in gesprek met de getroffen bewoners om met inachtneming van de wettelijke regeling met bewoners tot afspraken te komen.

De gemeente Arnhem wil tussen 2020 en 2040 16.000 nieuwe woningen aan de stad toevoegen. Die zijn hard nodig om de groei aan inwoners op te kunnen vangen, zo is ook beschreven in de

Gemeente Arnhem

ontwerp woonvisie (oktober 2023). We willen woningen bouwen, maar ook het evenwicht van Arnhem als stad behouden. Ook zijn er veel regels die bouwen buiten de stad lastig maken. Daarom kiezen we ervoor om binnen de bestaande stad te bouwen. Dat wordt ook wel verdichten genoemd. In de (ontwerp-)Omgevingsvisie Arnhem 2040 is onder andere gekozen voor het verdichten rondom OV-knooppunten. Station Arnhem Presikhaaf is zo'n OV-knooppunt. Het station wordt verder ontwikkeld naar een dynamisch knooppunt waar de bereikbaarheid wordt versterkt en ruimte is voor de ontwikkeling tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Dat is een belangrijke reden én kans voor deze ontwikkeling.

Het gebied waarvoor de wet voorkeursrecht gemeente van toepassing is kan worden aangepast na het vaststellen van de gebiedsvisie. Aangezien na 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt zal het besluit tot intrekking van de wet voorkeursrecht gemeente voor een deel van het gebied door de gemeenteraad genomen moeten worden. Hiertoe krijgt u een raadsvoorstel na het vaststellen van de gebiedsvisie.

Beoogd effect

Met de gebiedsvisie willen we dit gebied en het bestaande karakter ervan versterken en aanvullen tot een levendige, autoluwe en groene stadsbuurt waarbij we circa 450 woningen toevoegen.

Argumenten

1.1	*De gebiedsvisie past binnen de Omgevingsvisie*
	De vastgestelde omgevingsvisie beschrijft de buurt Schaapsdrift e.o. als een onderzoekslocatie voor het ontwikkelen van een woon-werkmilieu met (flex-)wonen, en voorzieningen. Ook station Presikhaaf is aangemerkt als een station dat moet veranderen in een dynamisch knooppunt waar verschillende middelen van vervoer bij elkaar komen. In de gebiedsvisie wordt de openbare ruimte rondom het station Presikhaaf aangepakt en worden onderzoeksrichtingen, zoals een overkapping, de verbetering van de toegankelijkheid en de aansluiting naar de HAN benoemd voor het nog verder verbeteren van het bestaande station. Deze richtingen worden in het vervolg opgepakt met ProRail en de Nederlandse Spoorwegen.
1.2	*De gebiedsvisie past binnen de ontwerp woonvisie*
	De ontwerp woonvisie gaat in op het tekort aan woningen in de gemeente Arnhem. Tussen 2020 en 2040 moeten er ca. 16.000 woningen worden gerealiseerd. Hierbij is er vooral behoefte aan betaalbare woningen. De gebiedsvisie voorziet in het toevoegen van ca. 450 woningen waarbij wij het Arnhemse beleid als uitgangspunt hanteren. Er wordt 30% sociale huurwoningen gerealiseerd en 36% betaalbare woningen.
1.3	*De gemeenteraad heeft amendement (23A13) Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken vastgesteld*

	De raad heeft 31 mei jl. in haar amendement extra kaders vastgesteld voor de gebiedsvisie en de startnotitie ter kennisgeving aangenomen. De raad heeft als belangrijkste kader meegegeven om de bestaande bouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de buurt te nemen en zo snel mogelijk duidelijkheid te geven aan de bewoners. Er is zorgvuldig gestudeerd en overleg geweest met de buurt, woningbouwcorporatie Vivare, zorginstelling Innoforte, andere eigenaren in het gebied en ProRail. Hieruit is deze gebiedsvisie gekomen die duidelijkheid geeft aan alle belanghebbenden. Dit betekent helaas wel dat de gebiedsvisie grote consequenties heeft voor sommige bewoners.
1.4	*In de gebiedsvisie is het voornemen opgenomen om de parkeernorm te verlagen ten opzichte van het bestaande parkeerbeleid*
	Wij streven voor dit gebied naar een lage parkeernorm. Dit is belangrijk om de voor de verstedelijking noodzakelijke mobiliteitstransitie te bereiken en geeft daarnaast de mogelijkheid om verblijfsruimte te creëren en groen toe te voegen. Op deze wijze willen we een gezonde en aantrekkelijke openbare ruimte realiseren. Omdat de buurt een station heeft en nieuwe woningen in nabijheid van het station komen te staan, is het mogelijk om de mobiliteitstransitie vorm te geven en te werken met een lage parkeernorm. In de gebiedsvisie is dan ook het voornemen opgenomen om te werken met lagere normen dan het huidige beleid. Dit is ook conform de omgevingsvisie die op dit moment in de gemeenteraad wordt besproken en waarover de raad binnenkort een besluit zal nemen. Een definitief besluit hierover zal bij het omgevingsplan worden genomen, nadat het duurzaam mobiliteitsplan en het nieuwe parkeerbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld.
2.1	*De ambities uit de gebiedsvisie hebben financiële consequenties*
	De financiële vertaling van de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving is doorgerekend en gekeken is of hiervoor dekking aanwezig is. Zie hiervoor de financiële paragraaf en de geheime bijlage.
3.1	*Het college heeft besloten voor de bepaling van de rentekosten projectfinanciering toe te passen voor de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem-Oost*
	De financiële verordening staat in uitzonderingsgevallen (ter beoordeling van het college) financiering toe op basis van aparte projectfinanciering. De gebiedsexploitatie maakt gebruik van projectfinanciering voor de totale gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost. Bij projectfinanciering worden alle financieringsstromen, inkomsten, uitgaven en benodigde leningen, administratief losgeknipt van de financieringsstromen van de rest van de organisatie. Daarmee worden de leningen die nodig zijn voor de financiering van Spoorzone Arnhem Oost afzonderlijk afgesloten, in plaats van dat de benodigde leningen meelopen in de leningen die worden afgesloten om aan de totale financieringsbehoefte van de gemeente te voldoen. Omgekeerd geldt dit ook voor de (subsidie)inkomsten die met het project samenhangen. Deze worden apart gezet van de overige financieringsmiddelen van de gemeente, waardoor het rentevoordeel hierover, zolang deze niet volledig zijn uitgegeven, ten gunste komt van het project in plaats van het treasuryresultaat.

	Het Rijk maakt haar bijdrage aan het project bij de start van het project reeds over. Deze inkomsten kunnen echter boekhoudkundig pas aan het eind van het project ten gunste van het project worden gebracht. Hierdoor ontstaan, gedurende de looptijd van het project, een aantal voor- en nadelen als gevolg van de renteberekening. Door het toepassen van projectfinanciering kunnen deze voor- en nadelen binnen het project met elkaar verrekend worden. Daarmee worden de totale rentekosten van het project bepaald door de marktrente in plaats van de omslagrente. Hierdoor worden de reële rentekosten aan het project toegerekend. Zonder projectfinanciering zouden de rentevoordelen en -nadelen jaarlijks afzonderlijk met het project verrekend moeten worden. Zonder deze verrekening zou er per saldo een voordeel op het treasuryresultaat ontstaan en een nadeel voor het project. Met projectfinanciering is deze jaarlijkse afrekening niet nodig wat de administratieve lasten beperkt. De omvang van de financiering van Spoorzone Arnhem Oost heeft tijdelijk een significante invloed op de financieringsbehoefte van Arnhem als geheel. Dit komt doordat eerst de gebiedsontwikkeling gefinancierd moet worden voordat deze inkomsten genereert. Door deze stromen af te zonderen van de rest van de projecten, wordt de omslagrente van de overige projecten hierdoor niet beïnvloed. Hiermee worden ongewenste fluctuaties in de omslagrente voor de overige projecten gedurende de uitvoering van het project vermeden. Wanneer in de financiering zou worden voorzien gezamenlijk met de totale financieringsbehoefte blijft er tot het eind van het project een renterisico bestaan doordat ieder jaar apart in de financieringsbehoefte wordt voorzien. Met de projectfinanciering wordt in het tweede jaar van het project in de gehele financieringsbehoefte van het project voorzien. Daarmee is het renterisico voor de rest van de looptijd miniem..
4.1	*De ambities uit de gebiedsvisie brengen ook risico's met zich mee.* Het aangaan van een ontwikkeling brengt risico's met zich mee. Zoals met de raad afgesproken wordt voor iedere nieuwe ontwikkeling ook een onafhankelijke risicoanalyse uitgevoerd. Deze is als geheime bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. In de kanttekeningen bij dit raadsvoorstel wordt hier nader op ingegaan.
3.1/ 4.1	*Het college heeft geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, gelezen in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid* De gebiedsexploitatie voor de Spoorzone en die voor Schaapsdrift en omgeving als onderdeel daarvan en de risicoanalyse zijn geheim verklaard omdat openbaarmaking hiervan zou leiden tot het schaden van de economische en financiële belangen van de gemeente. Over de diverse gebiedsexploitaties vinden gesprekken plaats met allerlei belanghebbenden om te komen tot afspraken over verwervingen, zelfrealisatie etc. Het kenbaar maken van de bedragen waarmee de gemeente rekent en de risico's die de gemeente hierbij ziet, tast de

	onderhandelingspositie van de gemeente aan. Ook is er in de financiële bijlage informatie opgenomen over investeringen die aanbesteed moeten worden, waarbij het openbaar maken van deze bedragen de financiële en economische positie van de gemeente schaadt. Deze geheimhouding is opgelegd voor de duur van de gebiedsexploitatie van de Spoorzone (naar huidige inschatting tot en met 2030).
5.1	*Stappenplan sociaal maatwerk is nodig voor het vervolg na vaststelling van de gebiedsvisie*
	Na de vaststelling van de gebiedsvisie start ook het traject om met de grondeigenaren van het bedrijventerrein te praten over de grond benodigd voor de realisatie. Dit geldt natuurlijk ook voor de eigenaren en bewoners van woningen die niet behouden kunnen blijven. Dit is een traject dat zorgvuldig doorlopen moet worden. Daarom is een stappenplan sociaal maatwerk opgesteld. Elk gesprek zal middels maatwerk worden gevoerd om zo met de verschillende persoonlijke belangen goed om te kunnen gaan.

Kanttekeningen en risico's

1.1	*Niet alle bestaande woningen kunnen worden behouden*
	Deze gebiedsvisie bevat het voorstel om het gebruik van de grond van 6 particulier verhuurde panden, 1 twee-onder-een-kapwoning en 1 bedrijfswoning waarvan de bewoners ook de eigenaren zijn, niet te behouden. Dit betekent dat het plan vraagt om de verwerving (aankoop) van deze woningen en panden. In totaal gaat het om 25 woningen waarvan 3 koopwoningen en 22 huurappartementen. Het gaat daarnaast ook om het wooncomplex Tuinstede van Vivare met 48 sociale huurwoningen. Innoforte studeert op dit moment nog op een definitief plan voor Vreedenhoff met 180 zorgwoningen. Na het vaststellen van de gebiedsvisie zal met alle eigenaren en huurders op minnelijke basis getracht worden om tot overeenstemming te komen om het onroerend goed aan te kopen. Met Innoforte is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten over de samenwerking tussen beide partijen aan een gezamenlijk plan dat past binnen de gebiedsvisie.
1.2	*Er zijn veel reacties binnengekomen op de ontwerp gebiedsvisie*
	Op 24 oktober jl. is tijdens een informatieavond de concept gebiedsvisie gepresenteerd aan belanghebbenden. Er zijn hierna veel reacties binnengekomen op onder andere het niet behouden van de woningen. Bij de gebiedsvisie zijn deze reacties bijgevoegd met de beantwoording en hoe deze reacties zijn meegenomen. Feit blijft dat de gebiedsvisie door onder andere de bewonersvereniging tot behoud van Schaapsdrift en omgeving niet wordt gesteund. Zij hebben als belangrijkste uitgangspunt dat alle woningen behouden moeten blijven en daarin voorziet deze gebiedsvisie niet.
2.1	*Er is nog geen bestemmingsplan/omgevingsplan*
	Met het vaststellen van de gebiedsvisie ontstaat er meer duidelijkheid over de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o.. De volgende stap is het opstellen en vaststellen van het

	omgevingsplan. Aangezien de Wvg loopt tot 31 mei 2025 zal deze alleen verlengd kunnen worden door een ruimtelijk besluit zoals het vaststellen van het omgevingsplan. We onderzoeken of de nieuwe omgevingswet met de nieuwe planvorm Programma een rol kan spelen. Voor die percelen waarvoor het voorkeursrecht is ingetrokken mag er binnen 2 jaar geen nieuw voorkeursrecht op dezelfde grondslag worden gevestigd.
3.1/ 4.1	*Een gebiedsontwikkeling van Schaapsdrift en omgeving brengt risico's met zich mee*
	Een langjarige en omvangrijke ontwikkeling als Spoorzone Arnhem-Oost brengt nieuwe risico's met zich mee en daarmee ook risico's die specifiek gelden voor de ontwikkeling van Schaapsdrift en omgeving. Het uitvoeren van goed risicomanagement is van groot belang. Om het proces van risicomanagement goed invulling te geven is er een risicoanalyse voor Schaapsdrift en omgeving uitgevoerd. In de geheime bijlage zijn de uitkomsten van deze risicoanalyse weergegeven in de vorm van een risicoregister. De risico's en beheersmaatregelen zullen doorlopend worden gemonitord en daar waar nodig bijgestuurd. De raad zal over de voortgang via de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) en de najaarsrapportage worden geïnformeerd. De risico's zijn (deels) ook gekwantificeerd, wat zich vertaalt in een beslag op de beschikbare weerstandscapaciteit. Een andere ontwikkeling is dat we, zoals benoemd in de Begroting 2024, onderzoeken of de bestaande methodiek voor het bepalen en kwantificeren van de risico's voor grondexploitaties nog passend is bij een actiever grondbeleid en de gebiedsontwikkelingsopgaven van de gemeente Arnhem. Dit met de bedoeling om voortdurend tot een zo realistisch mogelijke inschatting van risico's en beslag op de weerstandscapaciteit van het grondbedrijf en de gemeente te komen. Het onderzoek is in de afrondende fase en de intentie is om met ingang van de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) 2023 een gewijzigde methodiek te gaan toepassen, waarbij deze ook zal worden toegelicht. In de Begroting 2024 is het risicoprofiel voor heel Spoorzone Arnhem-oost ingeschat op €20 miljoen. Eigenlijk bedroeg het risicoprofiel op basis van de bestaande methodiek voor de Spoorzone als geheel bij het opstellen van de begroting €5 miljoen. Omdat op dat moment de plannen nog niet gedetailleerd bekend waren en de huidige methodiek uitkomsten gaf die opvallend laag waren, is op basis van referenties toch een inschatting van het risicoprofiel gemaakt van €20 miljoen. Inmiddels zijn de business cases voor de gebiedsvisies verder uitgewerkt, waardoor het mogelijk is om het risicoprofiel voor de Spoorzone specifieker te bepalen. De gewijzigde methodiek in combinatie met de gedetailleerdere uitwerking van de plannen voor de gebieden Rijnpark en Schaapsdrift en omgeving leidt tot een inschatting van het risicoprofiel van €16,5 miljoen. Voor de berekening van het risicoprofiel voor heel Spoorzone Arnhem-oost moet het risicoprofiel van gebied Presikhaaf 3 hier nog aan toegevoegd worden. Er is een inschatting gemaakt van het risicoprofiel voor de deelgebieden afzonderlijk, waarbij het goed is aan te geven dat door de verwevenheid van de bereikbaarheidsmaatregelen met

de diverse gebiedsexploitaties binnen de deelgebieden, dit op deelgebiedsniveau een benadering is[1].

Op basis van de gewijzigde methodiek is voor Schaapsdrift en omgeving vooralsnog een risicobedrag van € 4,5 miljoen ingeschat.

Tot aan het moment dat de gebiedsexploitaties van de deelgebieden worden vastgesteld en deze meelopen in de FJP, blijven we uitgaan van de eerdere inschatting van € 20 miljoen beslag op de beschikbare weerstandscapaciteit voor Spoorzone als geheel.

Participatie

Deze gebiedsvisie is een uitkomst van verschillende eerdere stappen. Eerst zijn de opgaven, uitgangspunten en te onderzoeken thema's in een startnotitie beschreven. De gemeenteraad heeft op 31 mei 2023 deze startnotitie voor kennisgeving aangenomen en een wijziging (amendement) voorgesteld. Daarna zijn er vier informatieavonden en gesprekken geweest met belanghebbenden over de invulling van de gebiedsvisie. Ook is er apart nog een informatiemoment geweest voor de bewoners van de twee complexen van Vivare: Tuinstede en Casimirstate. Op 24 oktober is de concept gebiedsvisie gepresenteerd aan belanghebbenden. Zij hebben hun reacties kunnen geven en deze zijn beantwoord en meegenomen in de voorliggende gebiedsvisie. Naast deze momenten is er twee keer per week een spreekuur in de wijk waar regelmatig belanghebbenden langskomen. Ook hebben er verschillende individuele gesprekken plaatsgevonden.

Financiën

In de begroting 2024 zijn middelen gereserveerd voor de gebiedsexploitatie van Spoorzone Arnhem Oost. De verwachting is dat we hiermee, samen met het Rijk en de provincie, tot een sluitende businesscase kunnen komen.

De drie gebiedsvisies (Schaapsdrift en omgeving, Rijnpark en Presikhaaf 3) hangen nauw met elkaar samen. De noodzakelijke bereikbaarheidsmaatregelen voor de Spoorzone zijn noodzakelijk voor meerdere ontwikkelingen. Daarnaast wordt bij de bepaling van de rentekosten uitgegaan van projectfinanciering voor Spoorzone Arnhem Oost als geheel. Vanwege deze verwevenheid van de verschillende onderdelen van de gebiedsexploitatie zal de verwerking van de gebiedsexploitatie in de begroting middels een separaat raadsvoorstel in zijn geheel plaatsvinden nadat de afzonderlijke gebiedsvisies voor Schaapsdrift en omgeving, Rijnpark en Presikhaaf 3 door u zijn vastgesteld. De drie gebiedsexploitaties geven de financiële onderbouwing van de desbetreffende gebiedsvisies. Om de nu voorliggende gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving vast te kunnen stellen, wordt in de geheime bijlage aangegeven welk deel van de totale gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost betrekking heeft op Schaapsdrift en omgeving. In de geheime bijlage wordt daarna uitgebreider ingegaan op de gebiedsexploitatie Schaapsdrift en omgeving.

[1] De noodzakelijke bereikbaarheidsmaatregelen voor de Spoorzone zijn noodzakelijk voor meerdere ontwikkelingen. Daartoe is op basis van de hiervoor gebruikelijke systematiek een toerekening gedaan naar ieder deelgebied. Het risico van een bereikbaarheidsmaatregel die aan meerdere gebiedsexploitaties wordt toegerekend kan daarmee niet per deelexploitatie precies worden bepaald. Daardoor is het risicoprofiel dat hier voor het deelgebied weergegeven wordt een benadering. Bij het vaststellen van de totale gebiedsexploitaties kan wel een totaal risicoprofiel worden gegeven.

Uitvoering

De gebiedsvisie past niet in het geldende bestemmingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zal de uitwerking van de gebiedsvisie ook onder deze wet vallen. Dit betekent dat de gebiedsvisie in een omgevingsplan uitgewerkt zal worden. Na de vaststelling van de gebiedsvisie zal gewerkt worden aan het stedenbouwkundig plan, omgevingskwaliteitsplan en het ontwerp omgevingsplan. De planning is dat deze in het derde kwartaal van 2024 afgerond zullen worden door middel van een besluit in het college. Het ontwerp omgevingsplan zal daarna ter visie worden gelegd. Het definitieve omgevingsplan zal in 2025 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden aangeboden.

Met het vaststellen van het omgevingsplan of bij het nemen van een ander ruimtelijk besluit wordt de termijn van het voorkeursrecht verlengd. De eindtermijn van de gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten is 31 mei 2025.

Communicatie

Na vaststelling van de gebiedsvisie moet een omgevingsplan en een stedenbouwkundig plan worden gemaakt. Het is zeer belangrijk om hierbij de buurt te blijven betrekken. Dit betekent dat wij op verschillende niveaus met de verschillende belanghebbenden communiceren:

- Met de grondeigenaren zullen de gesprekken over de ontwikkeling worden opgestart.
- Met de betrokken partijen zoals ProRail worden de lopende gesprekken voortgezet om tot een stedenbouwkundig plan te komen.
- Met bewoners en ondernemers zullen we zowel in het algemeen als per buurt/ straat overleg voeren over het stedenbouwkundig plan. Soms vraagt een detailontwerp een gesprek met direct omwonenden en soms moet het plan algemeen met alle betrokkenen worden besproken.

Voor deze volgende fase zal het bestaande communicatieplan worden aangepast om de planning en de overleggen precies vast te leggen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Gebiedsvisie (inclusief beantwoording vragen concept gebiedsvisie)
- Financiële bijlage GEHEIM
- Risicoanalyse bijlage GEHEIM
- Stappenplan sociaal maatwerk
- Intentieovereenkomst Gemeente en Innoforte

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	3996407

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023, nummer: 3996407;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omgeving vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de financiële consequenties van de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving, passend binnen de totale gebiedsexploitatie van de Spoorzone Arnhem-Oost (zie geheime bijlage) die naar verwachting in het voorjaar van 2024 aan u ter vaststelling zal worden voorgelegd.
3. Kennis te nemen van het collegebesluit bij de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost de rentelasten en -baten toe te rekenen op basis van projectfinanciering.
4. Kennis te nemen van de uitgevoerde risicoanalyse (zie geheime bijlage) behorend bij de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving.
5. Kennis te nemen van het bijgevoegde Stappenplan sociaal maatwerk

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem



Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

November 2023

Ziegler | Branderhorst

GEMEENTE Arnhem

Voorwoord

Al ruime tijd zijn we bezig met een gebiedsvisie voor de buurt Schaapsdrift en omgeving. Deze wens is er vanuit de gemeente, maar ook de bewoners geven aan veel kansen te zien om hun buurt te verbeteren. Met deze gebiedsvisie willen we dit gebied het karakter geven van een levendige en groene wijk waar mensen, net als nu, prettig wonen en werken. Een andere belangrijke reden is dat tot 2040 nog minstens 16.000 woningen nodig zijn om Arnhemmers te voorzien van een woning. En die roep naar woningen wordt elke dag groter. Bouwen in Arnhem is alleen niet simpel, er is maar weinig plek om te bouwen tussen de Betuwe en de Veluwe. Daarom zoeken we naar mogelijkheden binnen de stad zelf. Zoals in Schaapsdrift en omgeving, dat onderdeel is van de spoorzone Arnhem-Oost.

Schaapsdrift is een bijzondere en fijne buurt, die ook zijn uitdagingen kent. Het college, de gemeenteraad en de bewoners zijn al vele maanden met elkaar in gesprek om te komen tot een gebiedsvisie. Op basis van deze visie willen we uiteindelijk komen tot een plan dat meer woningen mogelijk maakt en ervoor zorgt dat het er in de komende decennia nog steeds prettig wonen en leven is. Daarbij willen we niet nog tientallen jaren wachten. We hebben snel woningen nodig, en we willen graag dat de buurt op de korte termijn beter wordt.
Veel ideeën, wensen en ruimtelijke mogelijkheden zijn gewogen. Op verschillende momenten heeft u gereageerd en ambities en uitgangspunten meegegeven. Deze gebiedsvisie is het resultaat van verschillende onderzoeken en het afwegen van belangen en reacties. Bij het maken van afwegingen hoort ook het nemen van moeilijke beslissingen. Dat is hier zeker het geval. Volgens deze gebiedsvisie kunnen enkele woningen niet behouden blijven. We begrijpen dat dit een moeilijke boodschap is.

Wij denken dat deze visie antwoord geeft op alle uitdagingen die in dit gebied aanwezig zijn – door verschillende onderwerpen met elkaar te verbinden en integraal af te wegen om tot een sterk samenspel te komen. Op deze manier kunnen we meer woningen realiseren, de eigenheid behouden, de buurt vergroenen, de stationsomgeving vernieuwen en groene verbindingen leggen met de omgeving.

Cathelijne Bouwkamp
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Groen, Duurzaamheid en Cultuur

Inhoudsopgave

1. Opgaven en ambities 6

2. Gebiedsvisie De groene stadsbuurt Schaapsdrift e.o. 20

3. Gemeentelijke regie en grondverwerving 48

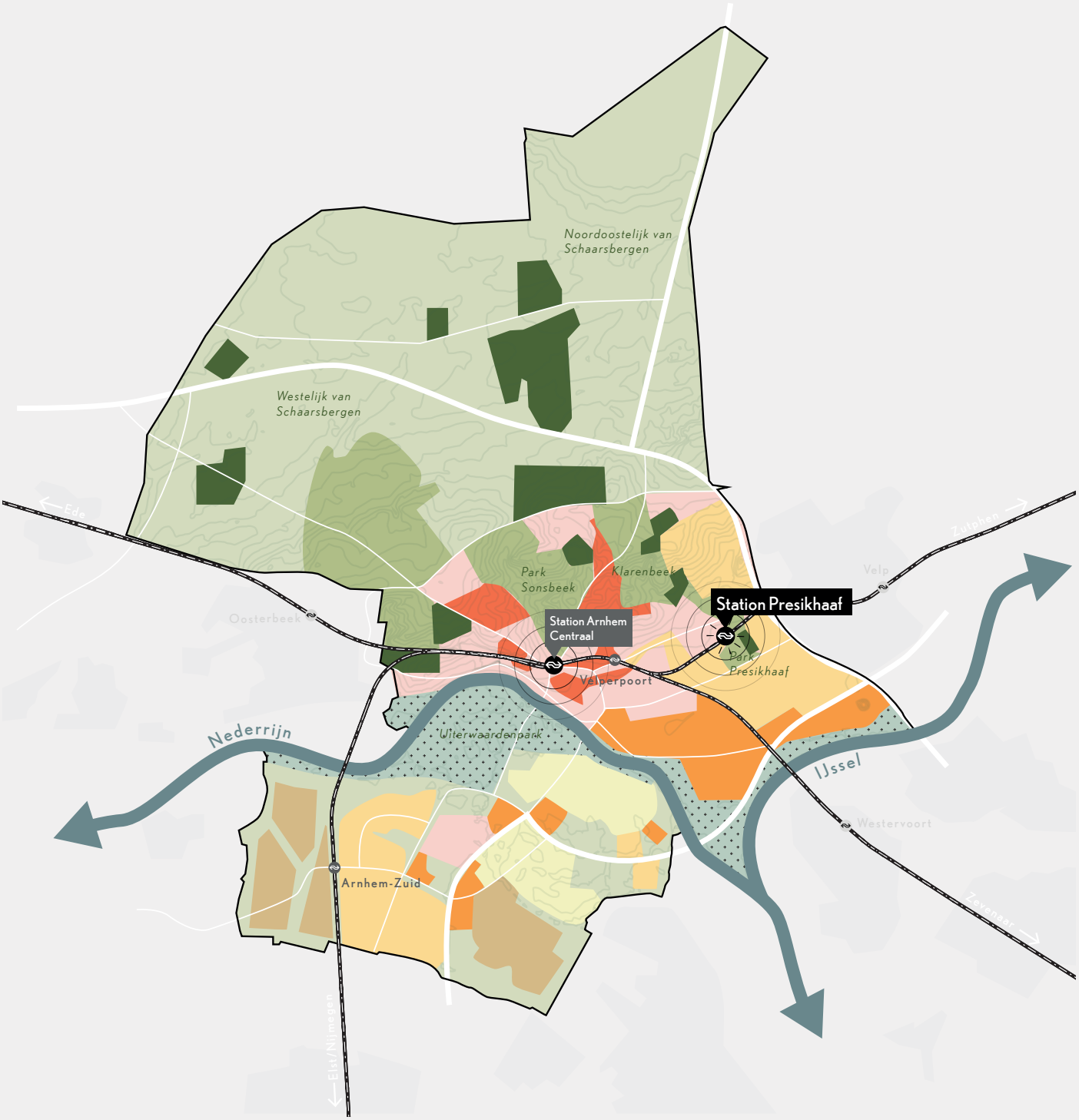
4. Beleidsmatige aandachtspunten 60

5. Bijlagen 84

Colofon 86

1. Opgaven en ambities

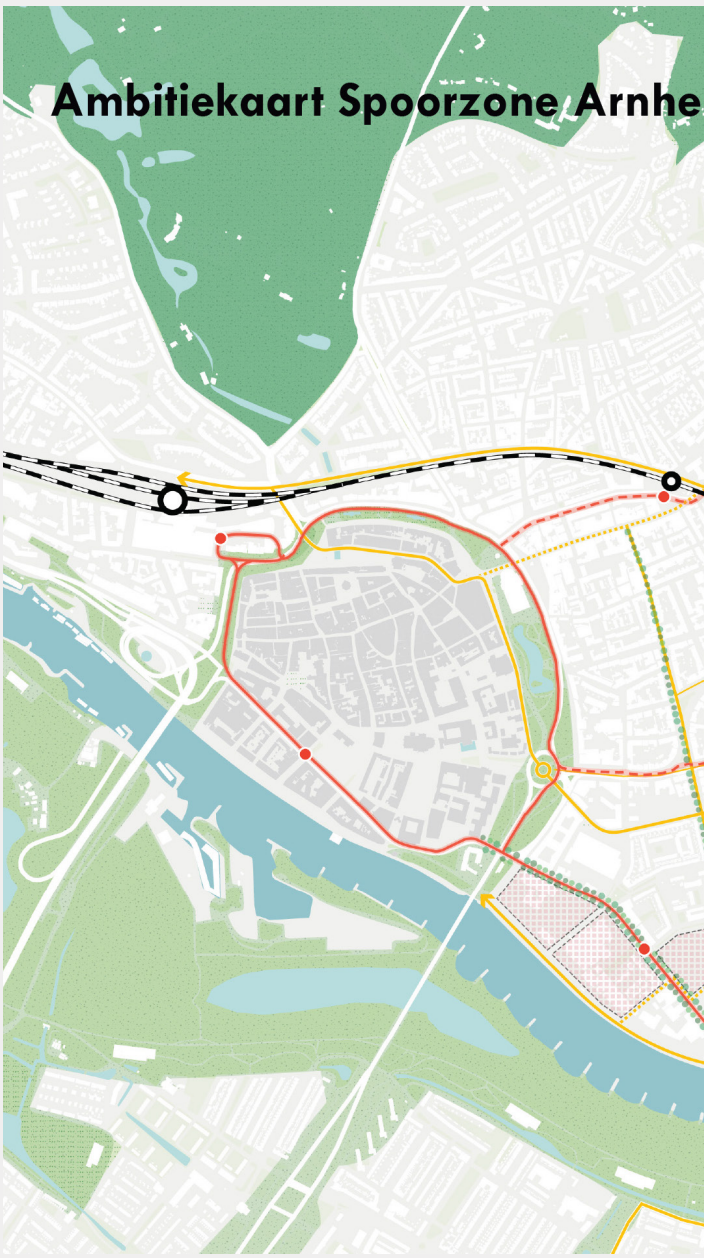
Deze gebiedsvisie geeft antwoorden op de opgaven en ambities die voor Schaapsdrift e.o. gesteld zijn. Niet alleen door de gemeente, maar nadrukkelijk ook door de bewoners. Ze gaan over het toevoegen van woningen en de zorg voor een stedelijke mix met andere functies. Maar ook over vergroening, de herontwikkeling van het stationsgebied, het behoud van cultuurhistorie en een herziening van de ontsluiting.



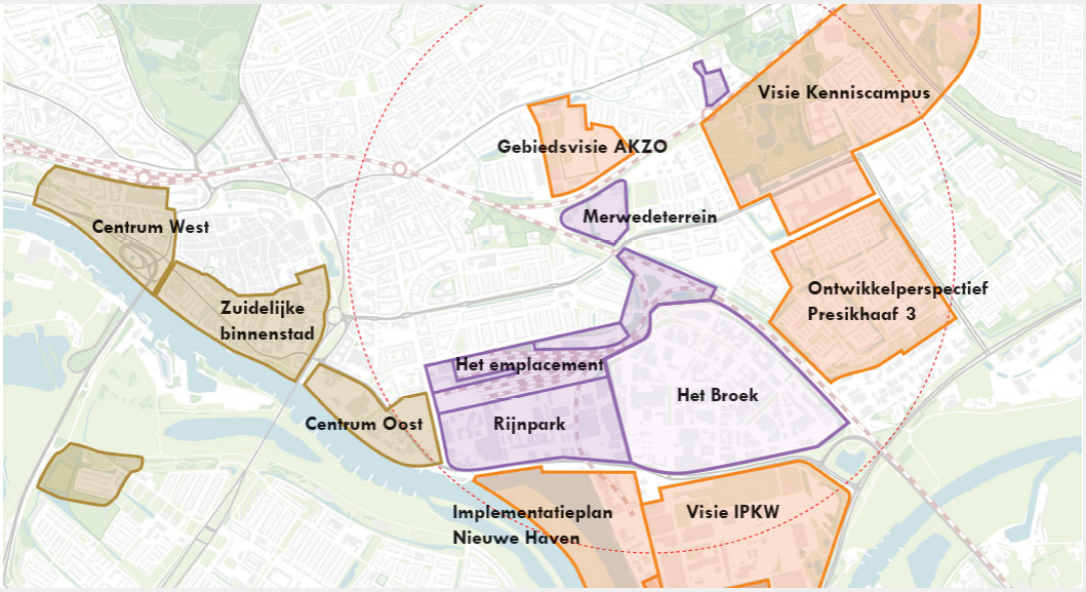
Ligging van Station Presikhaaf binnen de verschillende ruimtelijke milieus van de Gemeente Arnhem.

1.1 Inleiding

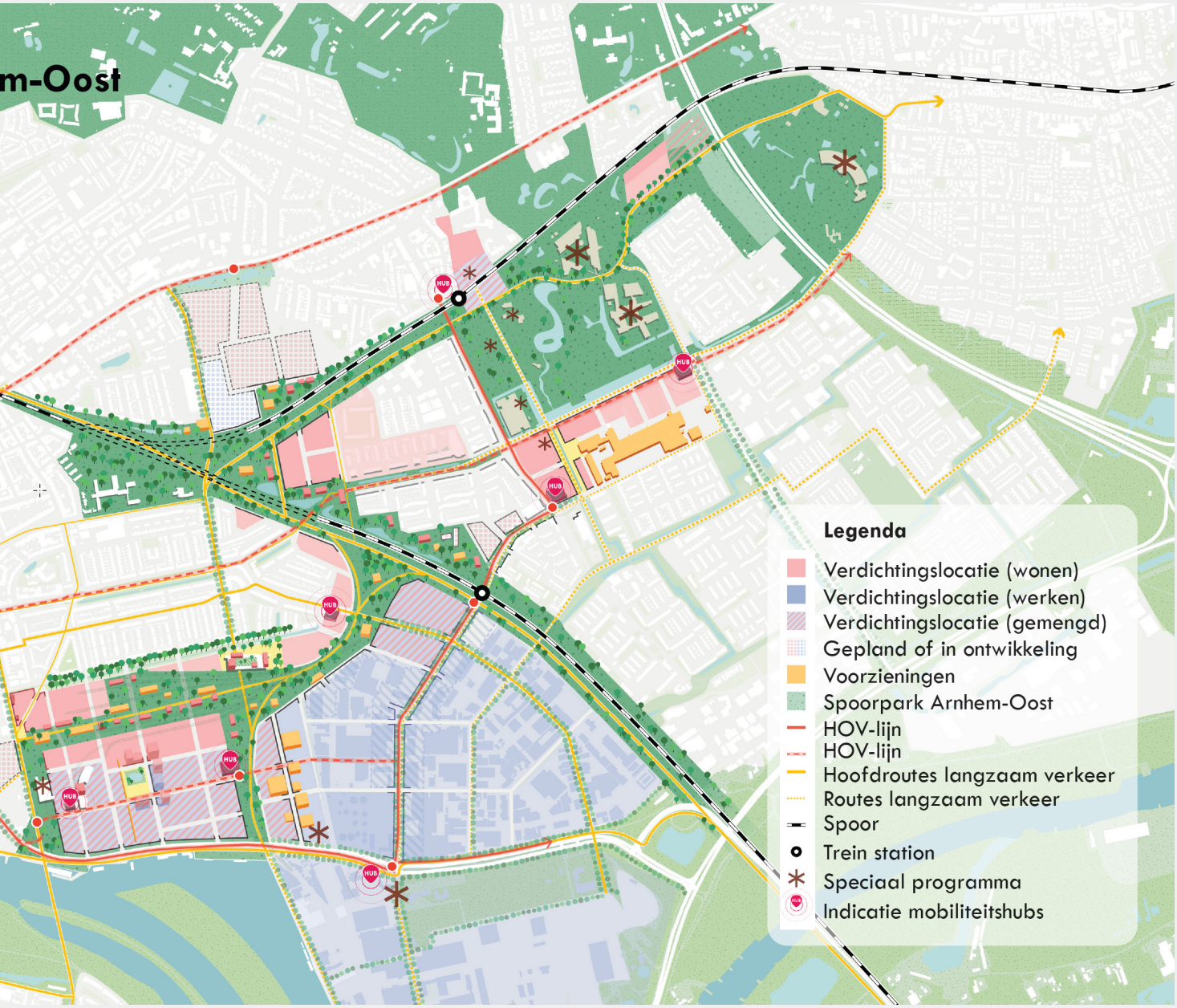
Schaapsdrift en omgeving – vanaf hier Schaapsdrift e.o. genoemd – is een buurt voor wonen en werken. Zoals beschreven in de Omgevingsvisie wil de gemeente Arnhem dit woon-werkkarakter versterken, met name door betaalbare woningen en voorzieningen toe te voegen. In de voorliggende gebiedsvisie staat beschreven hoe dit werkelijkheid kan worden. Het toevoegen van woningen is cruciaal. De in de Omgevingsvisie en de ontwerp-woonvisie beschreven ambitie om in 2040 in de hele stad 16.000 nieuwe woningen te realiseren, is hard nodig om de toename van het aantal inwoners op te vangen. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk woningen binnen de bestaande stad te bouwen, en dan met name rondom ov-knooppunten, zoals het in Schaapsdrift gelegen station Arnhem Presikhaaf. Dit station moet uitgroeien tot een bereikbaar en aantrekkelijk knooppunt. Deze knooppuntontwikkeling is een aanjager voor de herontwikkeling van Schaapsdrift e.o. tot een levendige, autoluwe en groene stadsbuurt.
Voor de goede orde: in deze visie is sprake van een plangebied en onderzoeksgebied. Het plangebied is het deel van de wijk waar ontwikkelingen en herinrichtingen plaatsvinden – dus waar woningen worden gebouwd, de openbare ruimte vergroend en het verkeer verbeterd. Het onderzoeksgebied is groter en ligt tussen de Velperweg, Arnoudstraat, Wichard van Pontlaan, IJssellaan, Lange Water en Van Remagenlaan. Door deze brede blik is er aandacht voor de verbindingen met de straten en ruimtes om de wijk heen.



Ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost



Ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost (mei 2021)



1.2 Vier gemeentelijke opgaven en doelen

Ondanks de centrale ligging dicht bij de binnenstad, de Kenniscampus, winkelcentrum Presikhaaf, stadsparken en landgoederen, mist Schaapsdrift e.o. zelf samenhang. De buurt bestaat uit drie 'werelden' die met hun ruggen naar elkaar liggen: de woningen aan de westkant, in het midden het bedrijventerrein en aan de Esperantolaan grote woongebouwen. Het treinstation is niet goed bereikbaar, en door het vele steen en asfalt kampt de wijk met hittestress en wateroverlast. Juist door het toevoegen van woningen en het opknappen van de openbare ruimte wil de gemeente deze problemen wegnemen.
Kort gezegd staat voor de gemeente betaalbaar wonen, functiemenging, bereikbaarheid en vergroening voorop – zoals ook genoteerd in de Startnotitie die eerder dit jaar verscheen. Grofweg komen de doelen voor de gebiedsontwikkeling overeen met de vier ambities die gesteld zijn voor gehele spoorzone Arnhem-Oost waar Schaapsdrift e.o. onder valt. Te weten: Een verbonden wijk, Energieke wijk, Nieuwe Arnhemse Mix en Trots op Oost.

Een verbonden wijk

- Een betere aansluiting van Schaapsdrift e.o. op omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, het eigen karakter en de ligging nabij het station.
- De wijk (opnieuw) verbinden met Park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen, en een samenhangende uitstraling en sfeer.
- Zoals gezegd de opwaardering van station Arnhem Presikhaaf. Door een functionele verbetering, en door de kwaliteit van het station en de stationsomgeving te verhogen, in balans met de nieuwe woon- en leefomgeving er direct omheen.
- Schaapsdrift e.o. autoluw maken, onder meer door de parkeernorm (aantal verplichte parkeerplaatsen per nieuwe woning) te verlagen.



Conclusiekaart analyse: Startnotitie januari 2023

Nieuwe Arnhemse Mix

- Woningen toevoegen om te voldoen aan de vraag naar huizen, en om tot een stedelijk woonmilieu te komen met een kwaliteit die past bij Schaapsdrift e.o.
- Wonen, werken en voorzieningen mengen, om zo een aantrekkelijke stadsbuurt te creëren.
- Uitwerken van de locatie, het aantal en het soort gebouwen voor werken en voorzieningen (het werk- en voorzieningenprogramma). Dat moet namelijk passen bij het aantal woningen en bij de economische doelstelling om in een groeiende stad voor voldoende banen te zorgen.
- Het innovatieklimaat en ondernemerschap vergroten. Zo kunnen onderwijsfaciliteiten rondom station Arnhem Presikhaaf de al aanwezige Kenniscampus versterken.
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, in combinatie met het toepassen van het '3-30-300 principe' voor een groene en duurzame stadsbuurt. Dit principe is een norm voor meer groen en verkoeling.

Energiek

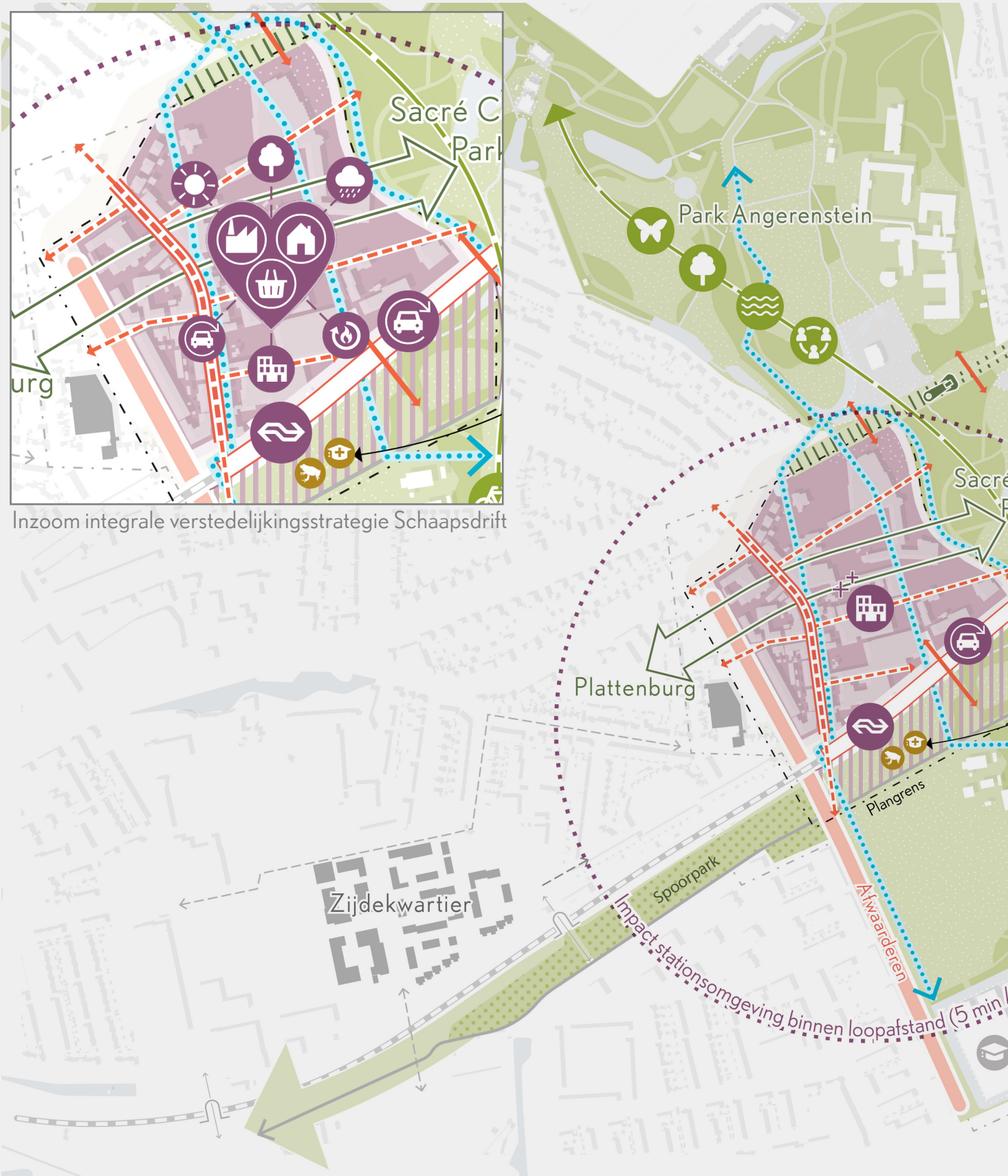
- De ontwikkelopgave koppelen aan de energie- en circulariteitsopgave. Kortom: bouw circulair, gasloos en het liefst energieneutraal en -leverend.

Trots op Oost

- Schaapsdrift e.o. is straks een gezonde, groene en veilige woonwijk. Waar voetgangers en fietsers voorrang hebben op de auto, waar bewoners gebruik maken van het openbaar vervoer en deelvervoer – bijvoorbeeld door een parkeerbuurthub te stichten waar verschillende vervoersmiddelen beschikbaar zijn.
- De 'ketting' van stadsparken en groengebieden versterken. Door barrières weg te nemen en nieuwe verbindingen aan te leggen – door het groen, over en langs het water en via fiets- en wandelroutes. Plus ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.
- Een ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen combineren met de kwaliteitsimpuls voor station Arnhem Presikhaaf en de Kenniscampus. De Heemtuin wordt versterkt.
- De voormalige beek door Schaapsdrift e.o. herstellen en zichtbaar maken. Onderzoek is nodig om te bepalen waar de beekloop terug kan keren in het straatbeeld en waar koppelingen met de klimaatopgave mogelijk zijn.
- Tot slot: een toekomstbestendige stadsbuurt maken waar huidige en nieuwe bewoners zich thuis voelen en verbonden met hun leefomgeving.

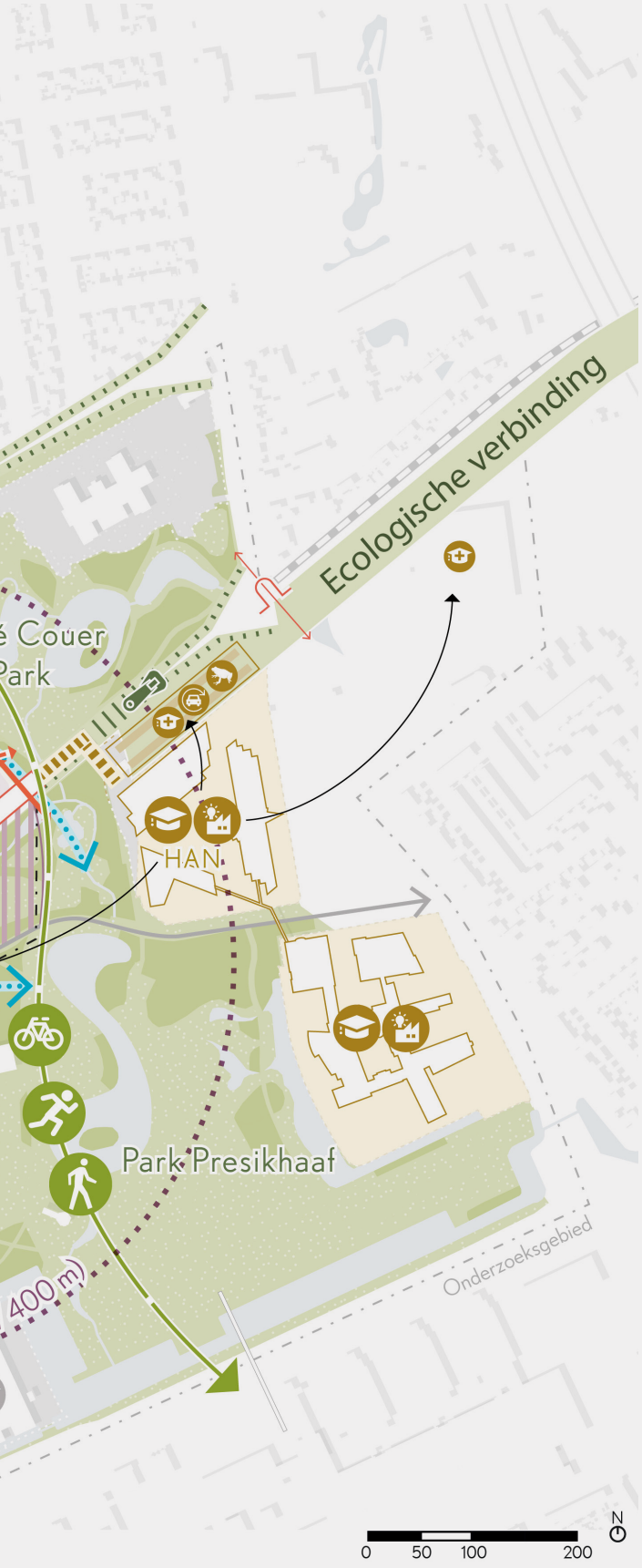
Ambitiekaart

Integrale ambitie- en kansenkaart



Inzoom integrale verstedelijkingsstrategie Schaapsdrift

Ambitiekaart: Startnotitie januari 2023



Verbonden

Gebiedsontwikkeling Schaapsdrift aan laten sluiten op de omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, eigen signatuur en de ligging nabij het station.

De wijken Plattenburg en Schaapsdrift (hernieuwd) verbinden met park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen en door een samenhangende uitstraling en sfeer te creëren.

Opwaardering station Arnhem Presikhaaf; door een functionele verbetering en een kwaliteitsimpuls van station en stationsomgeving in balans met de direct woon- en leefomgeving.

- Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipe STOMP en onderzoek welke reductie ten aanzien van de parkeernorm mogelijk is gezien de nabijheid van het station Presikhaaf.

Nieuwe Arnhemse Mix

Wonen, werken en voorzieningen gemengd voor een aantrekkelijk stadswijk als aanvulling op omliggende wijken.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in combinatie met het toepassen van het 3-30-300 principe voor een groene duurzame stadswijk.

Kans om stedelijke ambitie te versmelten met het kleinschalige karakter van Schaapsdrift en omgeving.

Waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelstellingen in Schaapsdrift.

Uitwerken van het werk- en voorzieningenprogramma passend bij het aantal woningen met een bandbreedte van 500-1000 woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad. In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger onderwijsfaciliteiten.

Energiek

Koppel de ontwikkelopgave aan de energie- en circulariteitsopgave (bouw circulair, gasloos en energieneutraal)

Vergroot het innovatieklimaat en ondernemerschap. Door de HAN-campus te laten floreren met het toevoegen van hoger onderwijsfaciliteiten in het gebied rondom het station Presikhaaf.

Trots op oost

Versterken en verbinden van de ketting van stadsparken en groengebieden middels het slechten van barrières en het verbinden van groen, water en routes (fiets/voet) met meer ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.

Ambitie is te komen tot een gezonde groene en veilige woonwijk waarbij voetgangers en fietsers (autoluw) voorrang hebben.
Mobiliteitstransitie inzetten met het benutten van de ligging nabij station Presikhaaf en het onderzoeken van de haalbaarheid van een buurthub.

Ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen verenigen met de kwaliteitsimpuls op en rondom station Presikhaaf en de HAN-campus met behoud en versterken van de Heemtuin.

Herstellen/zichtbaar maken van de voormalige beek in Schaapsdrift. Onderzoeken waar de beekloop gerealiseerd kan worden in relatie met de klimaatopgave in en om het gebied.

Een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

1.3 Kaders vanuit de gemeenteraad

De opgaven en doelen stonden voor een deel ook al in de Startnotitie die op 31 mei 2023 door de gemeenteraad voor kennisgeving is aangenomen. Naar aanleiding van dit document heeft de raad het amendement 'Toekomstperspectief voor Schaapsdrift en omgeving' vastgesteld. Hierin staan negen uitgangspunten – die deels een bevestiging zijn van de hierboven gestelde opgaven en doelen, en leidend voor de opstelling en invulling van deze gebiedsvisie. Voor de volledigheid zijn ze hieronder opgesomd, waarbij de eerste het belangrijkst is: het behoud van bestaande woningen moet hoe dan ook het uitgangspunt zijn voor de verdere planvorming.

A. We nemen bestaande woningbouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied en zijn terughoudend met de sloop van woningen. Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer groot belang dient. Deze afweging dient stevig onderbouwd te worden. Voor het toevoegen van woningen is het gebied waar Innoforte en Vivare hun panden hebben (ook) van groot belang. We onderzoeken hoe in dat gebied bouwambities verwezenlijkt kunnen worden.

B. Het eerste punt geldt ook voor woningen die door de gemeente zijn of worden aangekocht.

C. In het plangebied voegen we extra woningen toe, zodat het plangebied een meer stedelijk karakter krijgt. Dit doen we binnen de hier gestelde kaders en we gaan uit van een goede stedenbouwkundige inpassing. We maken gebruik van de kansen die station Arnhem Presikhaaf biedt.

D. We brengen het gebied in balans door naast woningen in een stedelijke mix ook te streven naar extra banen.

E. Het historisch karakter van het gebied, bestaand groen en de loop van de beek nemen we mee in de planvorming.

F. De Schaapsdrift e.o. wordt een toekomstbestendige stadsbuurt waar huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

G. We dragen het college op om voor het zomerreces een afweging te maken voor welke delen in het plangebied het voorkeursrecht opgeheven kan worden.

H. Voor huidige bewoners die dat wensen kan het gesprek worden gevoerd over mogelijkheden om met voorrang binnen het plan terug te keren.

I. We nemen de visie op de buurt van de bewonersvereniging en andere bewoners als input mee bij de verdere planvorming.



Schaapsdrift t.h.v. huidige Praxis

1.4 Het verhaal van de bewoners

Zoals gesteld in het laatste punt uit het amendement van de gemeenteraad heeft de bewonersvereniging Schaapsdrift hun wensen, ideeën en ambities verwoord in het in juni gepubliceerde 'Verhaal van Schaapsdrift'. De bewoners kregen daarbij hulp van stedenbouwkundig bureau Openkaart en socioloog Frans Soeterbroek. Dit verhaal is een toekomstbeeld van de wijk, maar dan door de ogen van de bewoners. Net als de gemeente formuleren ook zij vier ambities.

Oud en nieuw als één buurt

Ook voor de bewoners is het behoud van álle woningen het belangrijkste uitgangspunt. Ze geven daarnaast aan dat de bestaande woningen en de nieuwbouw straks als één wijk moeten functioneren. Daarbij geldt het dorpse karakter van de bestaande wijk als uitgangspunt – de nieuwe bebouwing moet hierbij aansluiten. Enkele specifieke aanbevelingen zijn:

- de nieuwbouw sluit aan op de bouwhoogte van de Schaapsdrift en de Oude Velperweg, dichter bij het spoor kan de bebouwing hoger worden;
- de nieuwe buurt 'vervlecht' zich met de Schaapsdrift via autoluwe straatjes, de nieuwe buurt biedt een directe route naar Park Sacré Coeur;
- ontsluiting (in- en uitrit) voor auto's loopt via de Esperantolaan en eventueel via de Eleonorastraat.

Groen en water als verbindende elementen

Het gebrek aan voldoende groen en water in en rond Schaapsdrift e.o. (en op het bedrijventerrein) kan met nieuwbouw worden opgelost. Bijvoorbeeld door:

- de beek als verbindend element te zien tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing;
- bestaande straten en buitenruimtes te vergroenen met bomen en beplanting;
- de aanleg van groene ontmoetingsplekken tussen de bestaande en nieuwe bebouwing;
- een inrichting waar auto's 'te gast' zijn en sluipverkeer niet meer mogelijk is.

Diversiteit als kracht

Het dorpse karakter met verschillende soorten bebouwing – statige herenhuizen, jaren-dertig-baksteenarchitectuur, monumentale kerk, aanleunwoningen – en functies moet behouden blijven. Er moet straks zeker ruimte zijn voor werken, maar wel passend bij de maat en schaal van de kavelstructuur (de opdeling van gronden en bebouwing). Belangrijkste uitgangspunten zijn:

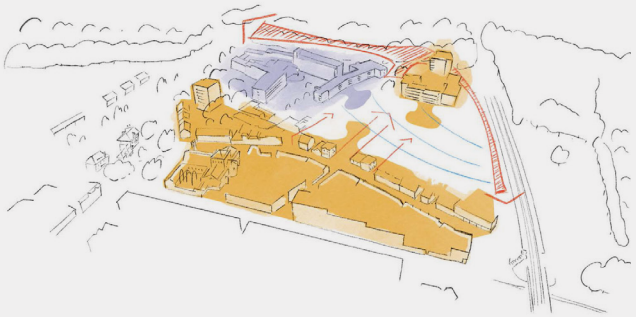
- afwisseling in bebouwing, woningtypes en doelgroepen;
- beeldbepalende gebouwen opknappen en eventueel een publieke functie geven;
- de kavelstructuur blijft zichtbaar in de nieuwbouw;
- gemengd wonen én werken;
- ruimte voor bestaande initiatieven.

Schaapsdrift als hart van de buurt

De weg Schaapsdrift is het hart van de buurt, en dat moet zo blijven – ook omdat de weg een historische lijn is met cultuurhistorische elementen, zoals de oude stoomwasserij. Dit vraagt om twee ingrepen: goede verbindingen tussen oud en nieuw en functies die de positie van de weg in de wijk ondersteunen. Specifieker gesteld:

- routes kruisen elkaar in het midden van de Schaapsdrift;
- een prettige inrichting van de buitenruimte;
- ruimte voor kleinschalige ondernemingen – dus geen winkels of bouwmarkten die voor veel autoverkeer zorgen, maar lokale voorzieningen zoals een koffietent, bakker of kapsalon;
- een trefpunt voor de buurt die door bewoners zelf beheerd wordt.

U ziet: de meeste doelen en uitgangspunten van de bewoners komen overeen met de opgaven en ambities van de gemeente. Het grootste discussiepunt is evenwel het behoud van alle woningen. Deze wens blijkt – zeker in de afweging van welke doelen bereikt moeten worden – lastig te vervullen. Dat blijkt ook uit de visie die in het volgende hoofdstuk beschreven staat, en waarin de ambities van zowel de gemeente als de bewoners zo goed mogelijk zijn verwerkt. Noot: de reactie op deze visie van de bewonersvereniging is als bijlage toegevoegd.



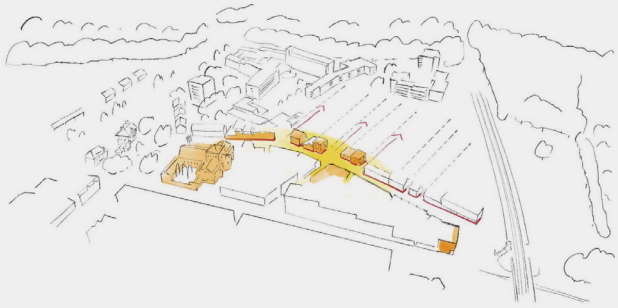
Oud en nieuw als één buurt (tekening Openkaart)



Groen en water als verbindende elementen (tekening Openkaart)



Diversiteit als kracht (tekening Openkaart)



Schaapsdrift als hart van de buurt (tekening Openkaart)

Uitdagingen voor de Schaapsdrift e.o. inbreng van bewoners tijdens de buurtbijeenkomsten



Bewoners geven aan dat de Eleonorastraat langs het spoor verloedert. Ook ontbreekt er groen in de Reinaldstraat en de Schaapsdrift. Ook is er overlast van verkeer dat tegen de richting in rijdt en parkeeroverlast op straat veroorzaakt.



De stationsomgeving is onherkenbaar, onaantrekkelijk en sociaal onveilig. Deze omgeving past niet bij de Schaapsdrift e.o., bij de Kenniscampus en bij de gebruikers van het station vanuit omliggende gebieden.



Schaapsdrift kent een grote menging van functies, maar de vele aanwezige bedrijven liggen vooral aan de buitenkant. Daardoor ontbreekt er samenhang in ruimte en functie tussen wonen en werken.



De wederopbouw van de doorbraak (Wichard van Pontlaan) is onafgemaakt. Dit zorgt op de kruising Oude Velperweg/Velperweg (oost) voor een knelpunt.



De straten van Schaapsdrift zijn stenig en smal, en de historische beekloop is onzichtbaar en ondergronds verdwenen. De omgeving oogt sleets en in de beperkte ruimte bepaalt vooral de auto het beeld.



Grootschalige (senioren/zorg-) complexen vormen een slechte parkrand met Park Sacré Coeur. De complexen liggen met hun rug naar de Schaapsdrift (straat) en zijn daardoor in zichzelf gekeerd. De positie van de entrees van de gebouwen aan de Esperantolaan en het parkeren versterken dit. Hierdoor kan Schaapsdrift onvoldoende profiteren van het park.



Er wordt te hard gereden op de Wichard van Pontlaan, er is sprake van een lange rechte weg die uitnodigt om hard te rijden.



Schaapsdrift is als straat geïsoleerd geraakt door de flats aan de Wichard van Pontlaan en door de bedrijvenzone waar je niet doorheen kunt. Hierdoor ontbreken logische verbindingen en doorkijken naar zowel Plattenburg als Sacré Coeur.

2. Gebiedsvisie

De groene stadsbuurt Schaapsdrift e.o.

In dit hoofdstuk staat beschreven hoe op hoofdlijnen invulling wordt gegeven aan de in het vorige hoofdstuk benoemde opgaven en ambities. Kort gezegd stelt de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. voor als een groene en levendige stadsbuurt waar oud en nieuw verweven zijn. Met sterke sociale banden door voorzieningen en ontmoetingsplekken, en waar Park Sacré Coeur de voortuin is en de buurt weer onderdeel van de groene parkenzone in Arnhem-Oost. Een wijk met een vernieuwd stationsgebied, met goede ov-, wandel en fietsverbindingen.


Gebiedsvisie kaart
Verbindingen Park Sacré Coeur
Vergroenen
Beek herstellen en zichtbaar maken
Wonen, werken en voorzieningen mengen
Circulair, gasloos, energieneutraal
Kerken en monumenten
Opbouw in aantal bouwlagen richting het p
Hoogte accent van 10 lagen
Omgeving Station opwaarderen
Stationsplein
Kansen voor toekomstige verbindingen
Fietsroutes
Auto ontsluiting
Parkeerhub
Plangrens
4-8
3-5
4-8
3-5
4-8
3-6

2.1 Raamwerk van bouwvelden en ‘groene lopers’

De gebiedsvisie bevat de ruimtelijke, functionele en programmatische ontwikkelingsrichting voor Schaapsdrift e.o. – gebaseerd op de ambities en opgaven van de gemeente en de bewoners. Deze hoofdrichting is vertaald in een ruimtelijk raamwerk, een hoofdstructuur waarmee het breed gedeelde doel van een ‘vernieuwde en groene stadsbuurt’ verwezenlijkt moet worden. Cruciaal in dit raamwerk is de balans tussen het bestaande en het nieuwe.

Het raamwerk bevat verschillende vlakken voor bebouwing (bouwvelden), die in afmeting en verhouding passen bij de omgeving.
Op elk bouwveld is plaats voor collectieve voorzieningen die de sociale binding versterken, zoals een buurtkas in de tuin of op het dak, of een gezamenlijke woonkamer in een gebouw. Twee doorsteken – ‘groene lopers’ geheten – verbinden de buurt met Park Sacré Coeur (waarbij de zuidelijke loper doorloopt tot de naastgelegen wijk Plattenburg). Deze parkachtige stroken worden richting Sacré Coeur steeds breder, van 20 meter in de wijk tot circa 50 meter bij het park. In de twee lopers staan grote bomen en struiken, met daartussen kruidenrijke graslanden. Er zijn plekken om te sporten en te ontspannen, de lopers zelf dragen bij aan biodiversiteitsherstel en het tegengaan van hittestress. Langs de groene lopers staan de meeste nieuwe woningen. Die zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid. De omvang van de parkruimtes bepaalt de hoogte van de bebouwing: lagere gebouwen in en bij Schaapsdrift e.o., hogere gebouwen aan het park.




4-8
3-5
4-8
3-5
4-8
3-6
Gebiedsvisie kaart
Verbindingen Park Sacré Coeur
Vergroenen
Beek herstellen en zichtbaar maken
Wonen, werken en voorzieningen mengen
Circulair, gasloos, energieneutraal
Kerken en monumenten
Opbouw in aantal bouwlagen richting het p
Hoogte accent van 10 lagen
Omgeving Station opwaarderen
Stationsplein
Kansen voor toekomstige verbindingen
Fietsroutes
Auto ontsluiting
Parkeerhub
Plangrens

2.2 Vier principes

Zonder vergroening geen verdichting

Dit principe sluit aan bij de wens van de bewoners om groen en water als verbindende elementen te zien. De beek is bovengronds gebracht en de hierboven genoemde groene lopers verbinden 'alles'. Ook bestaande straten – zoals de Schaapsdrift en Reinaldstraat – krijgen een groene inrichting.

Dit alles is nodig om in lijn met de verdichtingsambitie – lees: het toevoegen van nieuwe woningen – een gezonde leefomgeving te creëren. Dan gaat het om het behouden van bomen en het toevoegen van groenstructuren en waterpartijen. In lijn met de Arnhemse norm voor groen en verkoeling – het '3-30-300-principe' – bevat Schaapdrift e.o. straks zeven keer zoveel openbaar groen en 200 nieuw aangeplante bomen. Voor de nieuwbouw geldt het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen en in de openbare ruimtes, gebouwen en tuinen komen leefgebieden voor de gierzwaluw en de huismus, en voor vleermuizen, kleine marterachtigen en amfibieën. Door het naar bovenhalen van de ondergrondse beek verbetert de waterhuishouding. Regenwater van de gebouwen en uit de openbare ruimte wordt vertraagd afgevoerd waardoor de wateroverlast vermindert.

Stedenbouwkundige verbeelding en openbare ruimte schets Schaapsdrift e.o. die de vergroening zichtbaar maakt.



Arnhemse mix

De toekomstige wijk heeft een 'stedelijke mix' van (betaalbaar) wonen, werken en voorzieningen. De benodigde nieuwbouw bestaat uit circa 450 woningen en 5.000 vierkante meter voor werken en voorzieningen (inclusief de 1.100 vierkante meter grote Willibrordkerk). De nieuwe woningvoorraad is opgebouwd uit 30 procent sociale huur, 36 procent middenhuur of betaalbare koopwoningen en maximaal 34 procent vrije sector. Het gros van de nieuwbouw bestaat uit appartementen, bedoeld voor starters, kleine gezinnen en ouderen – hier is in Arnhem grote behoefte aan. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en buurtvoorzieningen die de wijkeconomie versterken of gerelateerd zijn aan de Kenniscampus. Bedrijven of activiteiten die zorgen voor veel verkeersbewegingen en veel parkeerruimte vergen (zoals bouwmarkten), worden niet toegestaan. Het idee om de Schaapsdrift als hart van de buurt te behouden sluit hierbij aan door de inzet op kleinschalige en aantrekkelijke functies.

Nieuwe woon- en werkfuncties en voorzieningen worden zorgvuldig ingepast. De crux is om zoveel mogelijk bestaande woningen en voorzieningen (zoals de cafetaria) te behouden. Daarvoor zijn bouwvelden aangewezen. De ligging van deze velden en de bebouwingshoogte worden deels bepaald door de bestaande bebouwing. Richting het spoor en Park Sacré Coeur is een oplopende bouwhoogte op van 3 tot 8 lagen met een hoogte accent van 10 lagen, waarbij de gemiddelde bouwhoogte 5 tot 8 lagen is. Bij het station is plek voor een 'hoogteaccent' – zeg maar een toren die de wijk zichtbaar en herkenbaar maakt. De hoogteaccenten zijn

Binnen haar eigen bouwveld heeft zorginstelling Innoforte de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren – met tijdelijk behoud van het huidige pand. Dit zorgcomplex ligt goed ingebed in de buurt. Het bouwveld biedt ruimte voor een binnentuin die past bij de doelgroep en zorgt aan drie zijden voor een groene en autoluwe omgeving. Er is voldoende afstand tot de Velperweg. Ten zuiden van Innoforte ligt de autovrije 'groene loper' naar Park Sacré Coeur. De Middenstraat – met groene inrichting en de herstelde beekloop – zorgt voor een aangename verblijfsruimte.

De overige bouwvelden bieden ruimte voor verschillende soorten woningen en bedrijven, met toegankelijke binnenterreinen die deels overdekt zijn – mede om een collectieve fietsenstalling en 50 procent van de benodigde parkeerplekken te huisvesten. Groene daken en parkeerdekken zijn te gebruiken als collectieve tuinen voor ontmoeting op bouwblokniveau. De complexen bestaan uit meerdere panden met eigen entrees, bij voorkeur in de vorm van portieken. Lange galerijen worden vermeden. De variatie in woningtypen omvat appartementen, stadswoningen, studio's en boven- en benedenwoningen, met ruimte voor werken en voorzieningen op de begane grond (in de plinten).

Woonprogramma
- Bestaande bebouwing
- Kleinschaligheid
- Intensieve laagbouw
- Hogere dichtheid
- Hoogte accent van 10 lagen
- Opbouw in aantal bouwlagen richting het park

Voorzieningen
- Buurtvoorziening
- Kerk
- Stationsplein

Gemengde plinten
- Middelgrote werkplekken
- Horeca

Mobiliteitshub
- Deelmobiliteit
- Parkeerhub



Arnhemse Mix

Autoluwe stadsbuurt

Verschillende loop- en fietsroutes vormen straks één netwerk dat de oude en nieuwe woningen verbindt. De autoluwe opzet sluit aan bij het idee om het groen en het water in te zetten als 'landschappelijke dragers'. Binnen dit alles blijft de cultuurhistorische Schaapsdrift functioneren als de belangrijkste route. Het voetgangersnetwerk valt zoals gezegd samen met de groenblauwe structuur – beplanting, water en een nieuwe verblijfsruimte in het hart van het gebied. Het station, Park Sacré Coeur en alle woningen zijn verbonden door goede wandelpaden.
Het stimuleren van de fiets heeft prioriteit. De buurt ligt gunstig ten opzichte van het stadscentrum (minder dan 10 minuten fietsen), park Presikhaaf en het gelijknamige winkelcentrum. Er komen verbeterde fietsroutes, de Schaapsdrift wordt ingericht als fietsstraat en de Esperantolaan als 'voet-fietspad'. Gezamenlijke fietsenstallingen met fietsparkeernormen (verplicht aantal fietsplekken per gebouw) worden voorgeschreven aan ontwikkelende partijen. Zo wordt Schaapsdrift e.o. een buurt waar het vanzelfsprekend is dat mensen de auto laten staan en de fiets pakken of te voet gaan.
NS en ProRail investeren in verbeteringen aan het station, waaronder de toegang voor mensen met een fysieke of visuele beperking en de verbreding van de perrons. De gemeente draagt hier aan bij. Deelmobiliteitsvormen als ov-fiets en deelauto's worden aangeboden. De gemeente zet in op het vaker stoppen van treinen. De fietsenstalling wordt uitgebreid en aan het stationsplein komen kleine voorzieningen en een terras. Hiermee wordt deze zijde van Schaapsdrift e.o. getransformeerd van een 'achterkant' naar een nieuwe 'voorkant'.

Om de autoluwe woonwijk te realiseren is gekozen om met twee 'inprikkers' – vanaf de vernieuwde Velperweg en de Eleonorastraat – het gebied te ontsluiten. De inprikker aan de Eleonorastraat komt uit bij de parkeerbuurthub. In de uitwerking is extra aandacht voor de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en de vuilophaaldienst.
De buurthub ligt nabij het station en vangt bijna de helft van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw op. Door een lagere parkeernorm in te voeren, veroorzaken nieuwe bewoners geen extra parkeerdruk op de bestaande straten – zij krijgen immers geen vergunning voor parkeren op straat. Initiatiefnemers voor en ontwikkelaars van de nieuwbouw worden aangemoedigd om in te zetten op deelmobiliteit en fietsparkeren. Parkeergelegenheden bij de nieuwbouw worden op eigen terrein en onder groene daken gerealiseerd. Door de combinatie van deze maatregelen krijgt de auto een kleinere rol in het straatbeeld.

- Fietsroute
- Wandelroute
- Fietsparkeerplaatsen benodigd (ca. 2 fietsen per woning)
- Auto-ontsluiting (2 richtingen)
- Auto-ontsluiting (1richting)
- Geen doorlopende autoroute
- toegankelijk t.b.v. calamiteiten
- Behouden parkeerplaats (maaiveld)
- Verwijderde parkeerplaats
- Nieuw toe te voegen parkeerplaats
- Nieuw toe te voegen parkeerplaats in HUB (gebouwd)
- Nieuw toe te voegen parkeerplaats met dek (gebouwd)



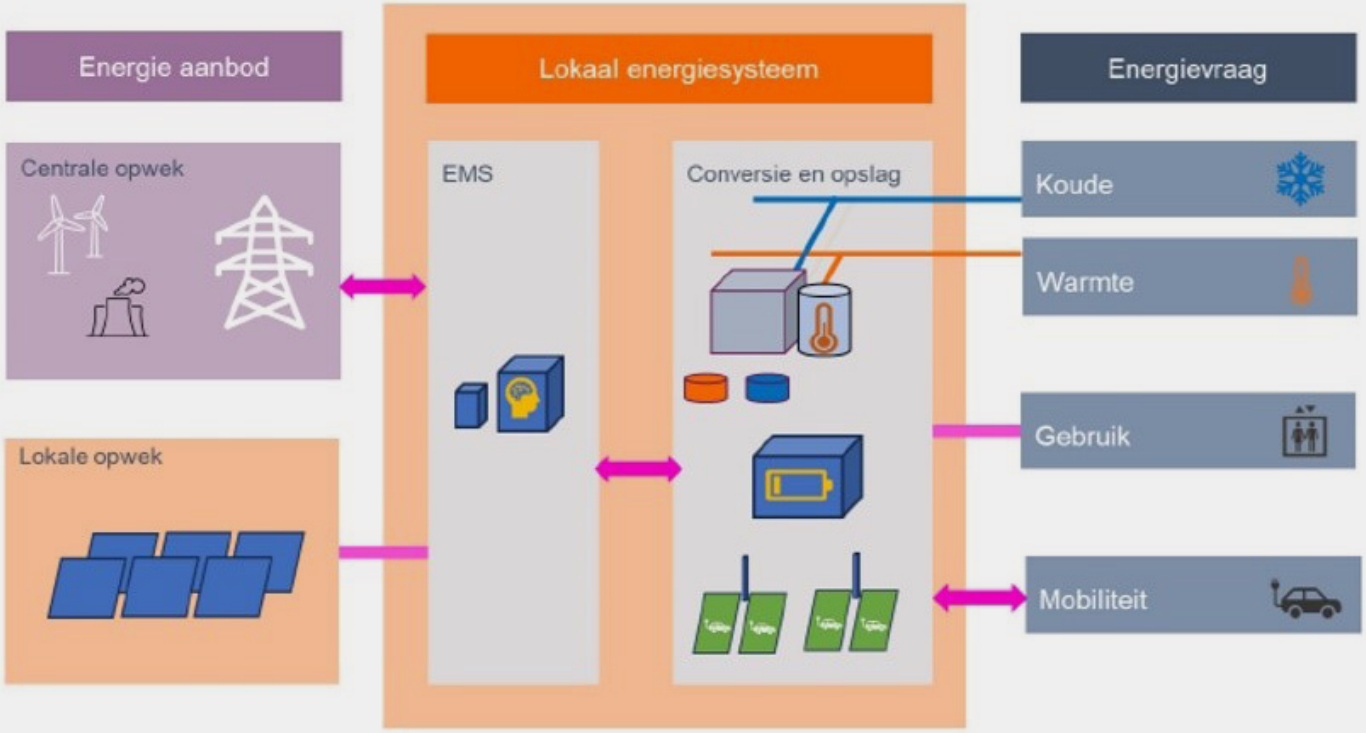
Autoluwe stadsbuurt

Een energieke wijk

In het toekomstige Schaapsdrift e.o. staat energieneutraliteit hoog in het vaandel – door in te zetten op schone energie, met een focus op zonne-energie. De hele buurt wordt betrokken bij duurzame ontwikkeling, met speciale aandacht voor het isoleren van bestaande woningen.
Ondanks de verwachte netuitbreiding in 2030, kampt ook Arnhem met netcongestie. De drukte op het elektriciteitsnet wordt veroorzaak door de snelle ontwikkeling van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, zonneparken, windparken, en de toename van elektrisch vervoer en warmtepompen. Aansluiting op het elektriciteitsnet is dus geen vanzelfsprekendheid, en daarom moet de afhankelijkheid van het net tot een minimum beperkt worden. Vraag en aanbod moeten worden afgestemd en verspreid over de dag.

In de herinrichting van Schaapsdrift e.o. is ruimte voor de cruciale energie-infrastructuur, zowel boven als onder de grond. Denk aan transformatorhuisjes, collectieve warmtevoorzieningen, laadpalen, buurtbatterijen, en ondergrondse kabels en leidingen. Die integratie is niet alleen ruimtelijk van aard, ook inpandige oplossingen moeten worden overwogen.

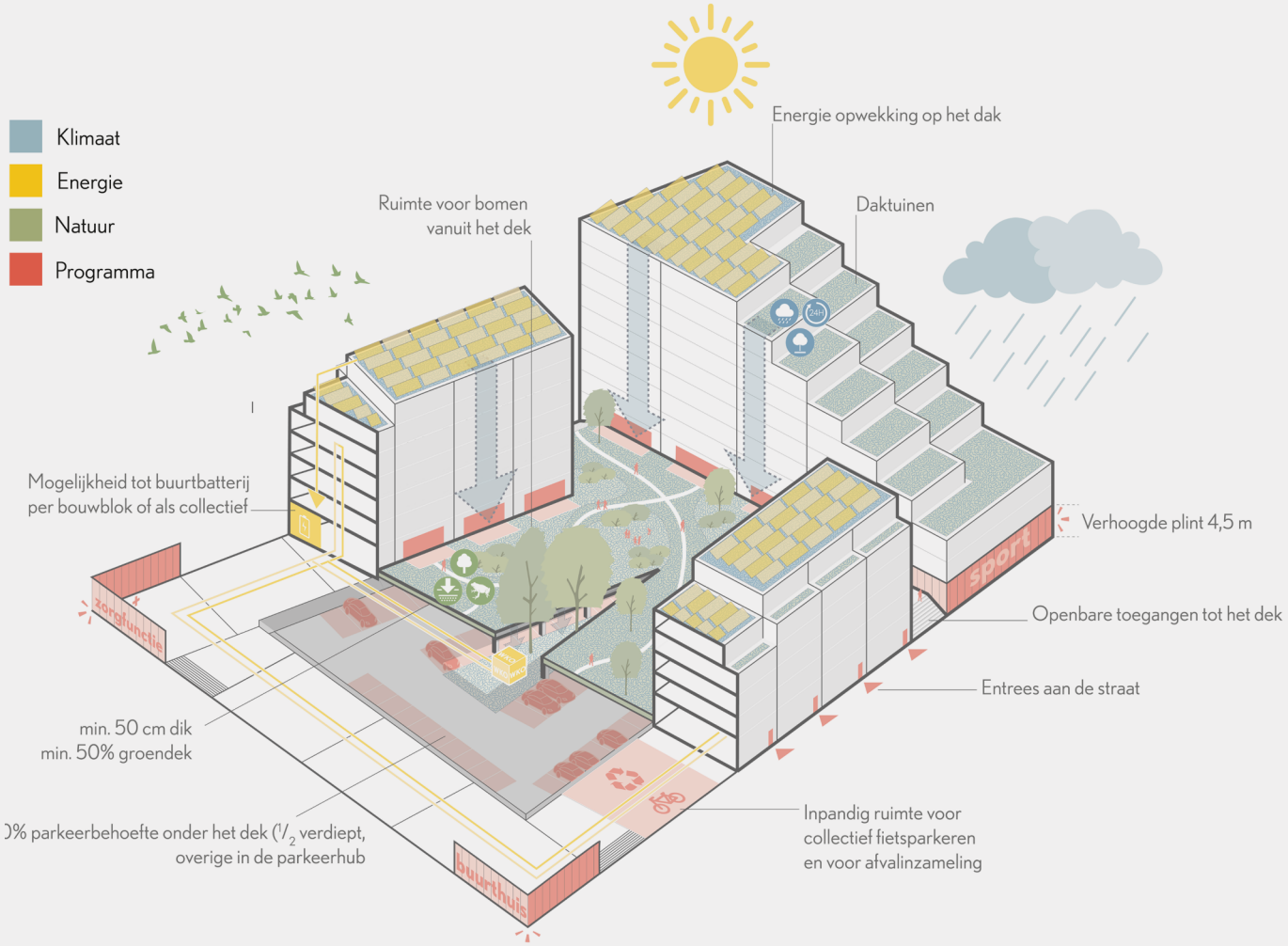
Integrale aansturing vraag en aanbod



Afstemmen van alle (grote) energievragers (elektriciteit+warmte) op elkaar en actief sturen op afname en opslag van stroom op basis van aanbod, getuurd door Energie Management Systeem (EMS).

2.3 Stedenbouwkundige verbeelding

Om een idee te geven van hoe Schaapdrift e.o. er straks uit kan zien, zijn beelden en schetsen gemaakt. Ze geven alvast inzicht in de gewenste sfeer en de ruimtelijke kwaliteit. De tekeningen tonen het gebied in vogelvlucht en enkele bouwvelden op ooghoogte. In een volgende fase worden deze sferen en beelden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.



Bouwblok principe isometrie:
Natuurinclusief, klimaatbestendig, energiezuinig/neutraal in een gemengd en gevarieerd bouwblok



Mogelijke stedenbouwkundige verbeelding
Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Foto van de maquette
van Schaapsdrift e.o.
vanaf boven





Foto van de maquette van Schaapsdrift e.o. vanaf de HAN richting het noordwesten



Groene lopers

De twee ‘groene lopers’ zijn de voornaamste onderdelen in het ruimtelijk raamwerk. Ze verbinden Schaapsdrift e.o. met Park Sacré Coeur. Na de kruising met de Middenstraat (zie verderop) verbreden de profielen zich. In deze parkgebieden is ruimte voor natuur, sport en recreatie. Het bladerdek van de vele nieuwe bomen zorgt voor biodiversiteitsherstel en verkoeling.



Visualisatie van de zuidelijke ‘groene loper’ gekekeken vanaf de Esperantolaan. Het tweede gebouw links is de Casimir State.





Visualisatie van de mogelijke vergroening van de Schaapsdrift, vanuit het noorden gekeken richting het zuiden.



Schaapsdrift

Het hart van de buurt is de Schaapsdrift, een weg met straks bestaande en zorgvuldig ingepaste nieuwe woningen. In de smalle straat van slechts 14 meter breed worden aan één zijde parkeerplekken ingeruild voor groenstroken met bomen en struiken. Voor het zichtbaar maken van de ondergrondse beek is onvoldoende ruimte – de beek wordt omgeleid naar een nieuwe loop in de Middenstraat. Aan de Schaapsdrift is ruimte voor de bouw van kleine stadswoningen, misschien wel in de vorm van zelfbouw. Het versterkt het eigenzinnige karakter van de weg.



Referentie voor vergroening van de Schaapsdrift. Bron: Verhaal van de Schaapsdrift e.o.



Reinaldstraat huidige situatie (2022)

Middenstraat

De Middenstraat is een nieuw aan te leggen straat, die haaks op de 'groene lopers' komt te liggen. Het heeft een dusdanige maat dat het hier wel mogelijk is om de beek – omgeleid vanaf de Schaapsdrift – bovengronds te brengen. Aan de beek ligt een buurtpleintje, met in de gebouwenplint verschillende functies (niet wonen). Daarna verdwijnt de beek weer ondergronds, onder het spoor door naar het watersysteem van de heemtuin.
De Middenstraat loopt vanaf de Velperweg het gebied in voor de ontsluiting van de noordelijke bouwvelden. Aan de zuidzijde is het een kleine insteek vanaf de Eleonorastraat naar de parkeerbuurthub voor deelmobiliteit. Het grootste deel van de Middenstraat is autoluw en krijgt een 'groenblauwe' inrichting die past bij het karakter van een wandel-, fiets- en verblijfstraat. De straat wordt omringd door gebouwen met vier tot vijf verdiepingen en terugliggende bovenlagen (setbacks genoemd). Aan de kruisingen met de groene lopers komen niet-woonfuncties, zoals een apotheek, buurthuis of kleine bedrijfsruimtes. Hier en daar komen laad- en losplaatsen voor pakketdiensten, bezorging en verhuizingen.

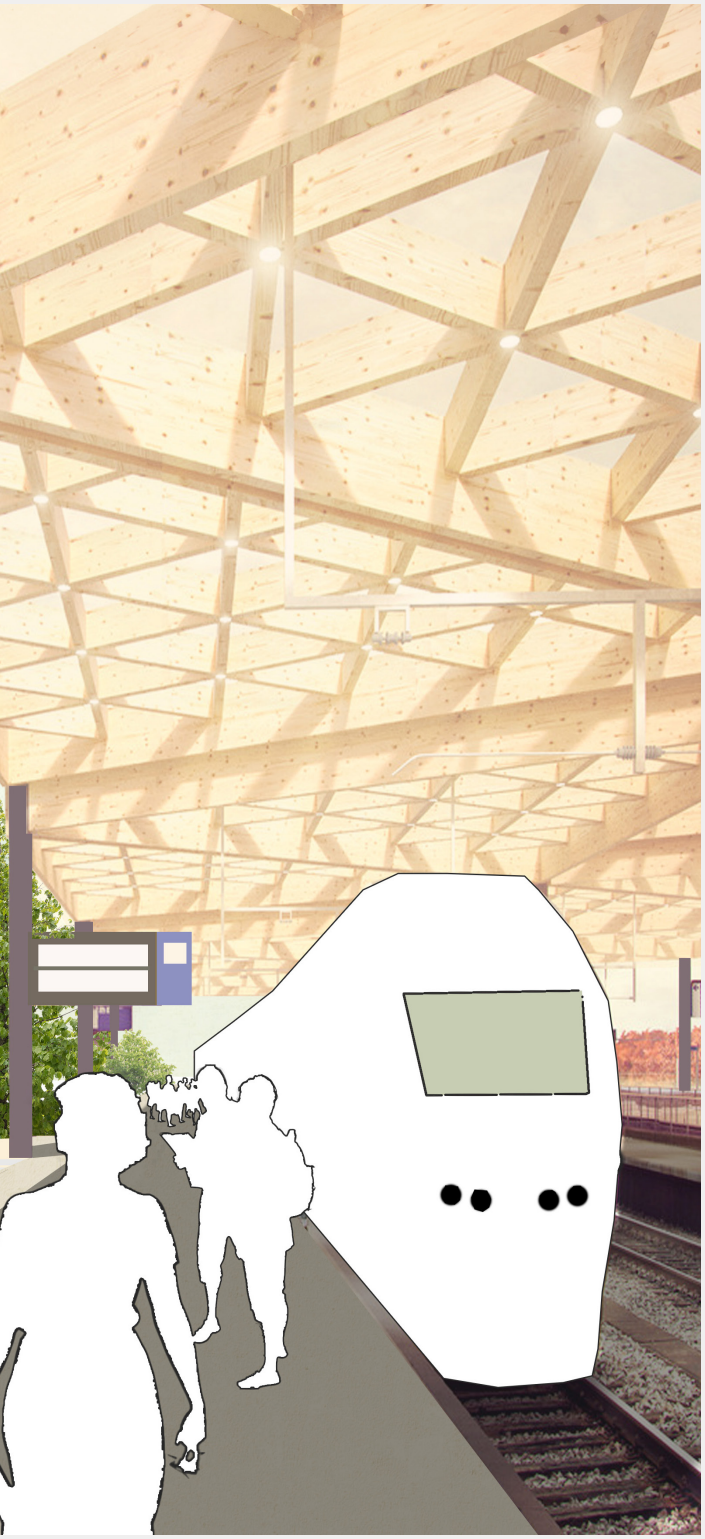


Visualisatie van de toekomstige Middenstraat met de Beek op de Paasberg bovengronds en veel ruimte voor groen.


STUDIO
ATELIER
GYM
P



Visualisatie van het mogelijke Stationsplein in de toekomst, met een fietsvriendelijke Schaapsdrift waar de auto te gast is.



Stationsplein

Het gebied rond het station zal flink veranderen, waarbij bestaande gebouwen verdwijnen om ruimte te maken voor een goed en veilig stationsplein. Bovendien verdient de ontsluiting een verbeterslag en komen er nieuwe woningen en commerciële functies. Daarmee krijgt deze zijde van Schaapsdrift e.o. een 'nieuw gezicht'.
Het gebouw op de hoek van de Wichard van Pontlaan maakt plaats voor een opvallend en hoog gebouw, een accent bij het station met op maaiveld aan de stationskant een terras. Dit gebouw is straks het visitekaartje van de vernieuwde buurt en is net als de kerk een herkenningspunt. Idealiter keert de horecazaak die in het huidige gebouw zit (Smulhoek) weer terug met een lunchroom of cafetaria.
De Eleonorastraat krijgt een bebouwingswand die qua hoogte niet alleen aansluit op de bestaande bebouwing, maar ook oploopt richting Park Sacré Coeur. In de plint van dit gebouw komen voorzieningen en bedrijfsruimtes voor 'moderne makers' als een fietsenmaker, schildersbedrijf of naaiatelier. De bovenliggende woningen met een gezamenlijke entree aan de straat zorgen voor levendigheid – waarmee het stationsgebied veiliger zal aanvoelen. Bovendien fungeert deze bebouwingswand als geluidswal om geluidsoverlast van de spoorlijn tegen te gaan.
De wens om de bestaande spooronderdoorgang te vergroten wordt onderzocht, terwijl met twee liften de toegankelijkheid voor mensen met een fysieke beperking wordt verbeterd. Er komen op en nabij het stationsplein extra fietsenstallingen, kiss-and-ride-plekken, taxistandplaatsen en deelauto's – zodat een groter gebied profiteert van een beter bereikbaar station. Met NS en ProRail wordt gewerkt aan een 'stoere' overkapping zodat Arnhem Presikhaaf de uitstraling krijgt van een station voor heel Arnhem-Noordoost, en waar in de toekomst treinen mogelijk vaker zullen stoppen.

Reinaldstraat

De smalle Reinaldstraat verandert in een groene woonstraat waar de auto ‘te gast’ is. De straat is onderdeel van de ‘groene loper’ die Schaapsdrift e.o. verbindt met Plattenburg en Park Sacré Coeur. Gevelgroen, bomen en beplanting zorgen voor een intieme sfeer, waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. Voor de oversteekbaarheid van de Wichard van Pontlaan is nader onderzoek nodig – om boven water te krijgen hoe de groene loper een ononderbroken ruimte wordt.



Referentie: Tuinstraat in Antwerpen

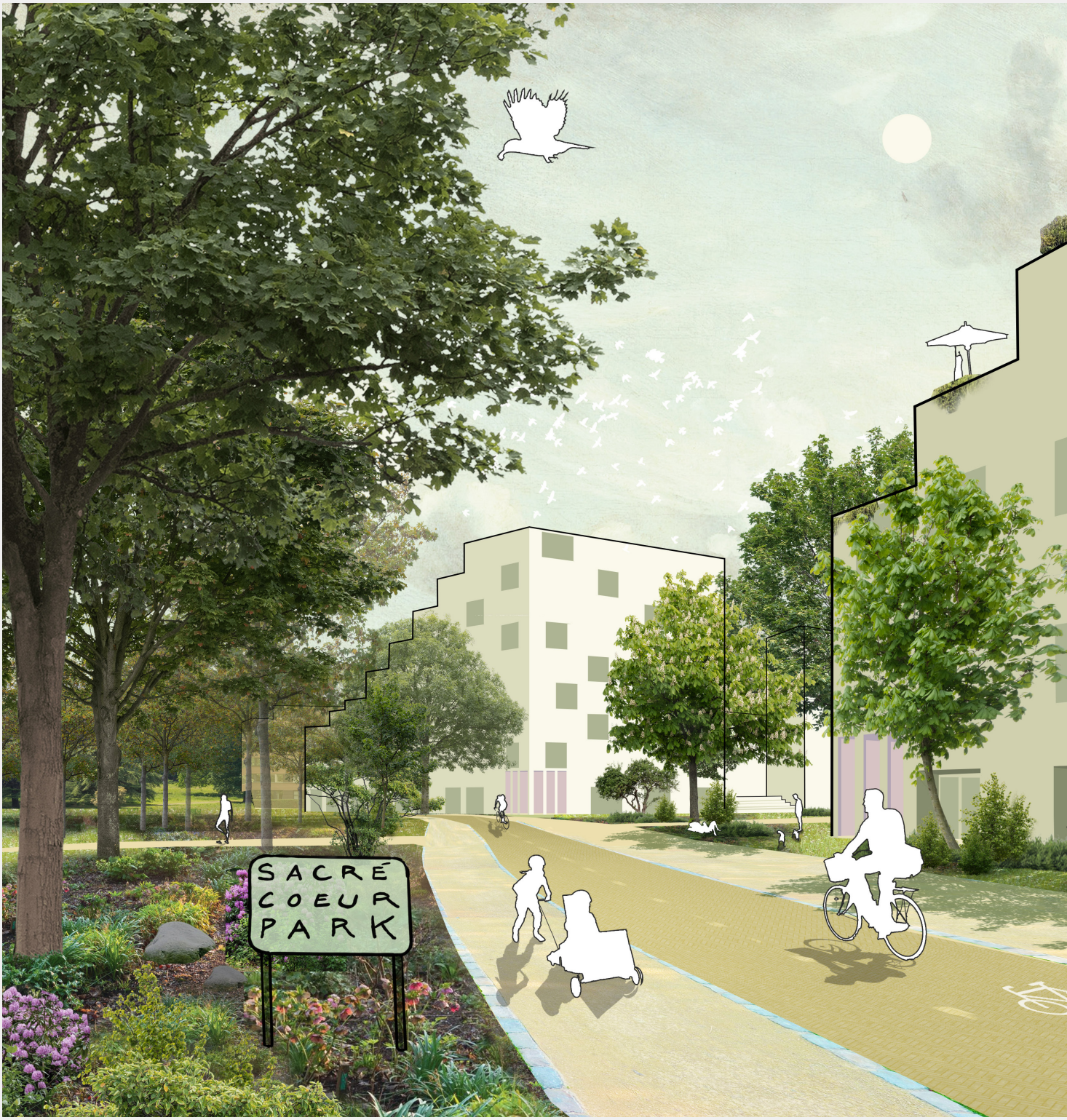


Reinaldstraat huidige situatie (2022)



Visualisatie van de mogelijke vergroening van de Reinaldstraat. De parkeerplaatsen krijgen elders een plek waardoor er volop ruimte ontstaat voor vergroening en het een ‘Tuinstraat’ kan worden.


P ->
P ->



Visualisatie van de mogelijke Esperantolaan, waar de auto uit gaat en er alleen ruimte is voor fiets en voetganger wat zorgt voor een fijne overgang naar het Park Sacré Coeur.



Esperantolaan

De Esperantolaan is straks niet langer een barrière, maar zal in verbinding staan met Park Sacré Coeur. Geparkeerde auto's maken plaats voor een wandel- en fietspad, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat tussen Schaapsdrift e.o. en het park. Samen met het bestaande woongebouw (Sacré Coeur) vormen twee nieuwe bouwblokken een 'ritme van drie koppen' aan het park. Hierbij is extra aandacht voor de begane grond om een levendige plint te creëren met dubbelhoge entrees en veel glas.

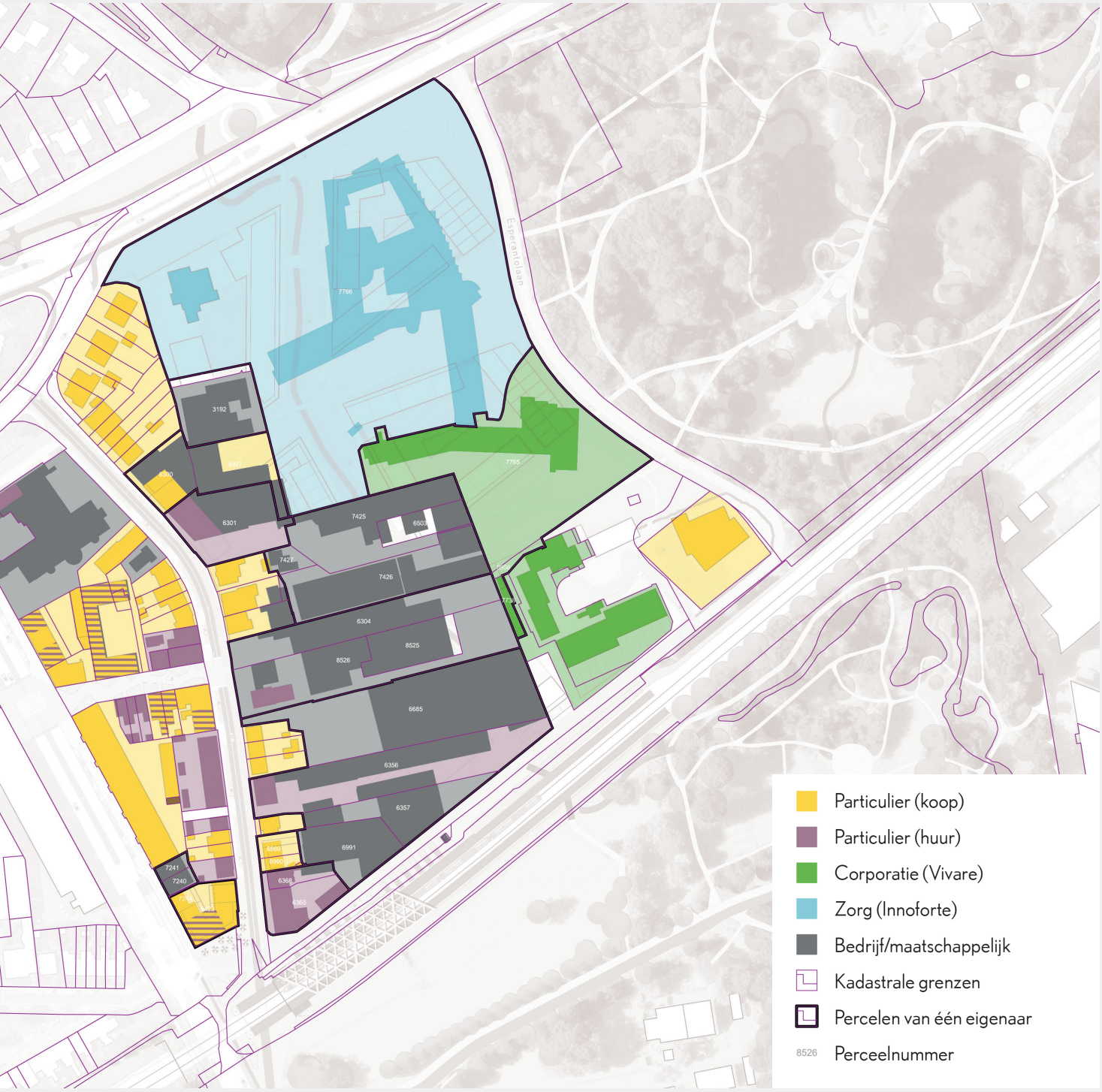


Esperantolaan huidige situatie (2022)

3. Gemeentelijke regie en grondverwerving

Zoals gezegd hebben de gemeenteraad en de bewoners een duidelijk uitgangspunt meegegeven: de bestaande woning-en gebouwenvoorraad moet behouden blijven. Helaas kan aan die wens geen gehoor worden gegeven. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd waarom, en uiteengezet hoe de grond- en gebouwverwervingen plaats dienen te vinden.





Type eigendommen op de kadastrale kaart

3.1 Regie en aanpak

De gebiedsontwikkeling om van Schaapsdrift e.o. een groene, levendige en gezonde stadsbuurt te maken neemt jaren in beslag. Gemeentelijke regie is nodig om met behulp van en in samenwerking met bewoners, grond- en gebouweigenaren en ontwikkelaars de ambities en doelen van de gebiedsvisie te realiseren. Die regie vergt vooral maatwerk, of anders gezegd: een specifieke aanpak per type eigenaar of speler.
Zo heeft zorginstelling Innoforte een voorkeur voor nieuwbouw – uiteraard binnen de kaders van de gebiedsvisie. Maar als om financiële redenen blijkt dat zij kiezen voor renovatie, moet dat ook kunnen. Woningcorporatie Vivare is een belangrijke partner van de gemeente – zij ontwikkelen immers de nieuw te bouwen socialehuurappartementen of nemen die af. Als door bijvoorbeeld de nieuwbouw van Innoforte voldoende ruimte ontstaat om de ambities van de gebiedsvisie te realiseren, zijn zij bereid hun woongebouw Tuinstede in te brengen en nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. Vivare zal dan in overleg treden met de bewoners van dit complex over nieuwe woonplekken elders in de wijk.
Met de particuliere eigenaren zullen afspraken worden gemaakt over de realisatie van de gebiedsvisie. Met hen wordt besproken of zij kiezen voor zelfrealisatie van nieuwbouw of voor verkoop aan de gemeente. Wanneer woningen van particuliere eigenaren verworven dienen te worden, is het zaak om recht te doen aan hun wensen en verlangens. Het is de bedoeling om hen (maar ook eventuele huurders) met voorrang elders in de wijk onder te brengen. Vastgoed van de gemeente wordt eventueel ingezet om bewoners die hun huis moeten verlaten een andere plek in de wijk te bieden.

3.2 Sloop is toch nodig

Zoals gezegd hebben de gemeenteraad en de bewoners een duidelijk uitgangspunt meegegeven: de bestaande woning- en gebouwenvoorraad moet behouden blijven. Of anders geformuleerd: ze roepen op om zeer terughoudend te zijn met de sloop van woningen. Op basis van uitvoerige studies en intensieve overleggen met de buurt, woningbouwcorporatie Vivare, zorginstelling Innoforte, andere gebouweigenaren en ProRail, blijkt dat aan deze wens niet kan worden voldaan. Om de herontwikkeling van Schaapsdrift e.o. succesvol te laten zijn – en om recht te doen aan alle wensen en ambities – is het (helaas) nodig om enkele panden te slopen. Het gaat dan om zes gebouwen die particulier verhuurd worden, een twee-onder-een-kapwoning en een bedrijfswoning die in eigendom is bij de bewoners – in totaal 25 woningen (waarvan dus 3 koopwoningen en 22 huurappartementen). Verwerving van deze woningen en panden is dus noodzakelijk en met twee woningen zijn hierover al afspraken gemaakt. Deze zijn door brandschade nu niet bewoond.

Het is de bedoeling dat sloop alleen plaatsvind als er sprake is van zwaarwegende belangen. Er zijn vijf zwaarwegende overwegingen om voor dit project in sommige gevallen toch over te gaan tot sloop. De optelsom van deze argumenten maakt de keus voor sloop legitiem.

1. Om de herontwikkeling van station Arnhem Presikhaaf te benutten voor de transformatie van Schaapsdrift e.o. (en eigenlijk heel Arnhem-Noordoost) is rond het station ruimte nodig – voor verkeersbewegingen, fietsenstalling, opgangen naar de perrons, enzovoorts.
2. Het toevoegen van nieuwe en betaalbare woningen alleen is niet genoeg. Er moet ook ruimte zijn voor werken. Zo kan het aantal banen meegroeien met de toename van het aantal inwoners.
3. Het vergroten van de leefbaarheid. Met verdichting komt de verplichting om bewoners een leefbare omgeving te bieden. Cruciaal hierin zijn de twee 'groene lopers' die de buurt verbinden met Park Sacré Coeur en bewoners aangename en groene buitenruimtes bieden. Maar om deze twee groengebieden mogelijk te maken is wel ruimte nodig – en die kan met sloop gecreëerd worden.
4. De bereikbaarheid is een aandachtspunt, vooral vanwege de toevoeging van woningen. Investeringen in het station, maar ook in de bereikbaarheid van de wijk is noodzakelijk. De bedoeling is om bestaande wegen te ontlasten en verkeersopstoppingen te voorkomen. Directe aansluiting op de Velperweg en een autoverbinding tussen de Eleonorastraat en de Wichard van Pontlaan zijn een voorwaarde.
5. Het is de bedoeling om de wijk op drie plekken een 'duidelijk gezicht' naar buiten te geven. Bij de Willibrordkerk op de Schaapsdrift, bij de nieuwe ingang van de Middenstraat en bij het station, dat van een achterkant verandert in een voorkant.



WVG gebied oorspronkelijk (2022)



WVG gebied aangepast (zomer 2023)



WVG gebied Gebiedsvisie (oranje)

3.3 Verwerving

De eigenaren en bewoners van de te slopen gebouwen – bij het station en aan de westzijde van de wijk – worden na het vaststellen van de gebiedsvisie uitgenodigd voor gesprekken. Het idee is om voor de verwerving van de panden steeds te komen tot de best passende oplossing (maatwerk). Hierbij kan vastgoed van de gemeente in en buiten het plangebied een rol spelen, bijvoorbeeld als ruilmiddel om bewoners die uit hun woning moeten een nieuwe woonplek te bieden.

Verwervingen in het stationsgebied.

- Schaapsdrift 109 en 111 (twee-onder-een-kap)
- Schaapsdrift 113, 115 en 117 (particuliere verhuur)
- Schaapsdrift 96
- Wichard van Pontlaan 2, 4 , 6, 8, 10, 12 14 (particuliere verhuur en bedrijfsruimten)

De panden en gronden rondom het station zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de gebiedsvisie. Het stationsgebied is immers de 'poort' van de zogenoemde kennis-as tussen de Kenniscampus en Industriepark Kleefse Waard (IPKW). Bovendien fungeert het voor Schaapsdrift e.o. als ov-knooppunt. Dit rechtvaardigt het besluit om bij het station een aangename en goede ontmoetingsruimte te creëren. Bovendien is mogelijk sprake van een tweede opgang naar het perron. De verwerving van de genoemde panden draagt dus bij aan de ontwikkeling van een toekomstbestendige stationsomgeving – met betere toegangen en logische routes voor fietsers en voetgangers, meer groen, en een verdubbeling van het aantal fietsparkeerplaatsen.

Door de verwervingen kunnen in het stationsgebied zo'n 60 woningen worden bijgebouwd, die vanwege hun vorm en hoogte als 'geluidsscherm' dienen voor de naastgelegen buurt. Door verwerving ontstaat ruimte voor auto- en fietsverkeer langs het spoor, waardoor Schaapsdrift e.o. autoluw wordt. Door de parkeerbuurthub tegenover het station – waar de helft van de parkeerbehoefte wordt opgelost – gaat minder verkeer de wijk in. Kiss-and-rideplekken en taxistandplaatsen zorgen eveneens dat auto's niet meer de buurt in hoeven. Tot slot: door de verwervingen ontstaan mogelijkheden voor nieuwe functies en activiteiten in de onderste lagen van de bebouwing. Dit verbetert de sociale veiligheid en zorgt voor een levendige sfeer.

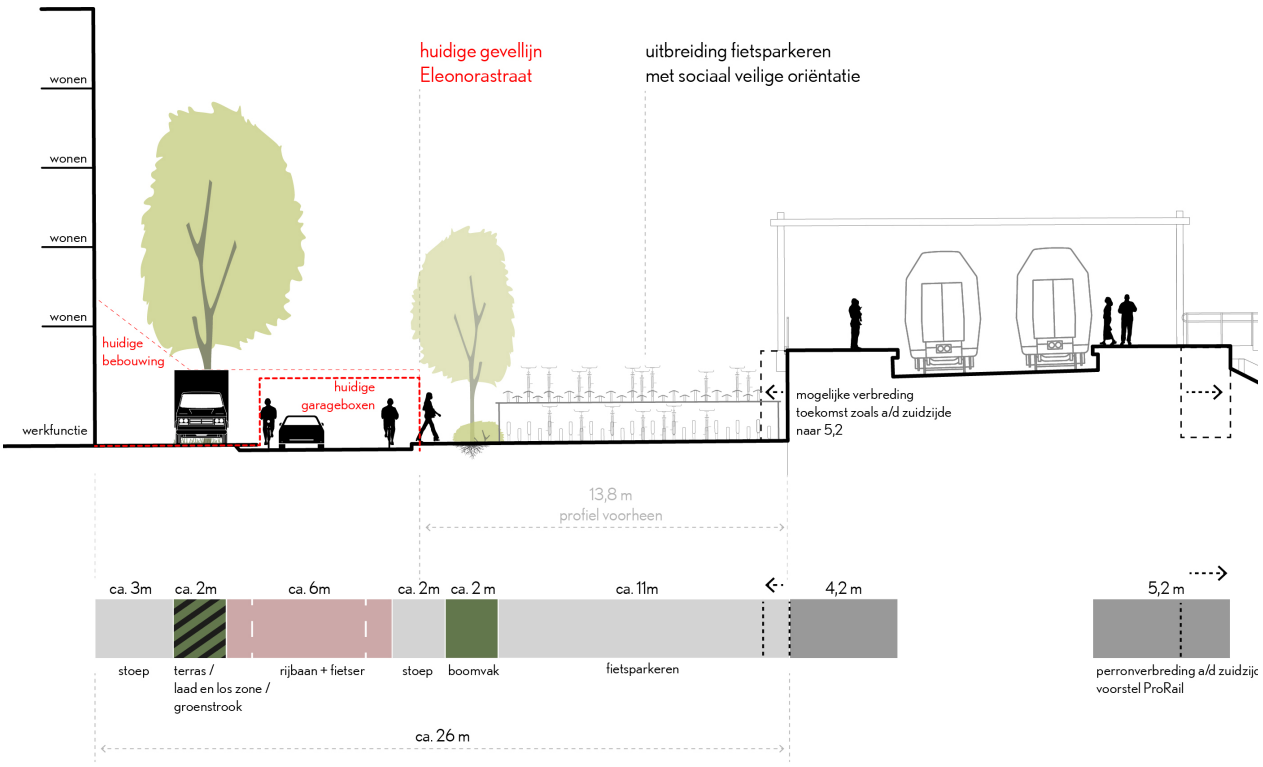


Wichard van Pontlaan 2, 4 , 6, 8, 10, 12 14

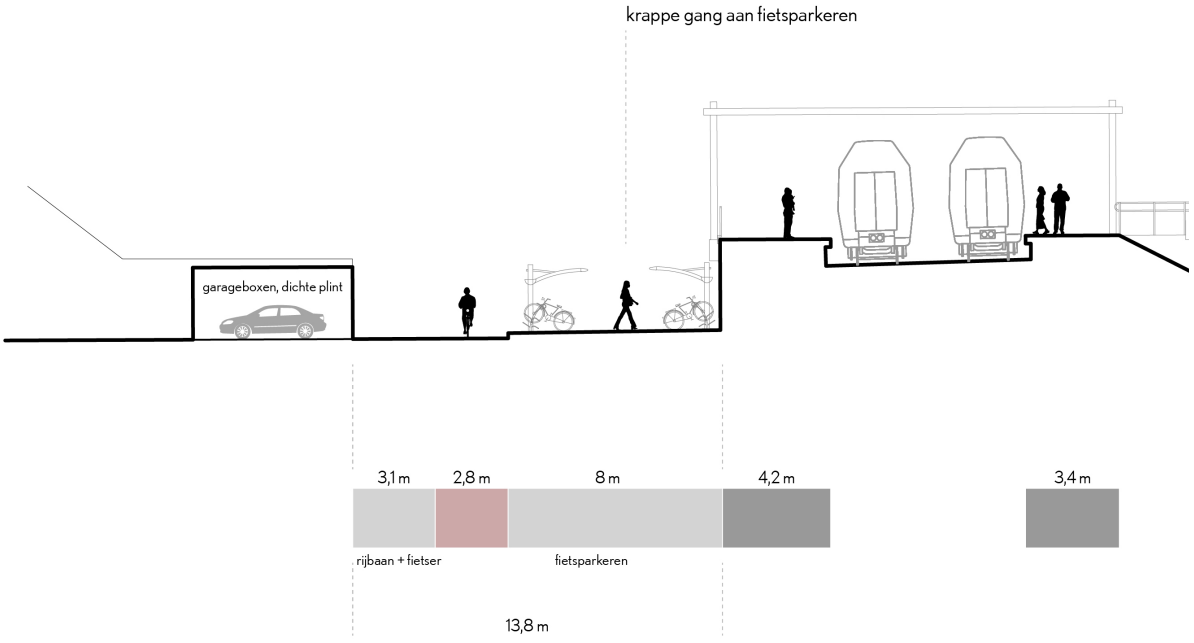


Schaapsdrift 109 en 111
Schaapsdrift 113, 115 en 117
Schaapsdrift 96





Principe profiel voor de toekomstige ruimte behoefte aan de Eleonorastraat



Huidige krappe profiel van de Eleonorastraat

Een toekomstbestendige stationsomgeving:
betere toegangen en logische routes voor fietsers en voetgangers, meer groen en een verdubbeling van het aantal fietsparkeerplaatsen.



foto huidige situatie Eleonorastraat



Huidige stationszijde



Huidige situatie aan het einde van de fietsenstalling

Verwervingen westzijde Schaapsdrift

- Schaapsdrift 41-45 (bedrijf en particuliere verhuur, beide appartementen staan leeg na brand)
- Schaapsdrift 47-49 (bedrijf en particuliere verhuur)
- Schaapsdrift 81 (kantoorgebouw en loods)
- Schaapsdrift 83 (woningen)

Ook de panden aan de westzijde van de Schaapsdrift – een mix van bedrijven en particulier verhuurde woningen – zijn van essentieel belang voor het uitvoeren van de visie. Ten eerste bieden deze verwervingen ruimte voor woningbouw (tussen de bestaande bebouwing), en maken ze de verplaatsing van Innoforte naar een van de 'groene lopers' mogelijk – waardoor deze zorgvoorziening voor de wijk behouden blijft. De betreffende gronden zijn ook nodig voor de aanleg van de noordelijke groene loper. Die vormt straks de hoofdstructuur die de kerk met voorruimte verbindt met Park Sacré Coeur. Zoals gezegd zorgt dit voor vergroening en versterkt het de leefbaarheid. Bovendien wordt met de groene loper het netwerk voor wandelaars en fietsers sterker, waardoor oud- en nieuwbouw op elkaar aansluiten.
Verwerving van de loods en het kantoordeel zijn noodzakelijk voor de zuidelijke groene loper, waarmee Schaapsdrift e.o. en Plattenburg op autovrije wijze verbonden worden met Park Sacré Coeur. Het woongedeelte van de voormalige stoomwasserij blijft behouden. Met het verwerven van het woongedeelte behoudt de wijk (en Arnhem) een cultuurhistorisch element dat beeldbepalend is en een schakel tussen huidige en nieuwe bewoners.



Schaapsdrift 41-45
Schaapsdrift 47-49



Schaapsdrift 81
Schaapsdrift 83



3.4 Verwervingen Innoforte en Vivare

Velperweg 152 (bedrijfswoning)
Esperantolaan 2 (Vreedenhof, Innoforte zorgcomplex, 180 zorgappartementen)
Velperweg 150 (Nijenstede, 24 huurappartementen Innoforte)
Esperantolaan 4-34 (Tuinstedecomplex Vivare, 48 wooneenheden)

Het behoud van de zorgfunctie Vreedenhoff en de mogelijke verhuizing van het Tuinstedecomplex zijn uitgangspunt voor de gebiedsvisie. De op de kaart aangegeven panden rondom Vreedenhoff van Innoforte zijn van belang voor het uitvoeren van de gebiedsvisie. In het bijzonder de bedrijfswoning aan Velperweg 152. Daar moet het nieuwe gebouw van Innoforte komen, aangezien het huidige complex aan de Vreedenhof niet meer voldoet aan hun zorgconcept en duurzaamheidseisen. Innoforte heeft een voorkeur voor nieuwbouw binnen de stedenbouwkundige visie, maar wel op voorwaarde dat dit financieel en qua besluitvorming mogelijk is. De belangrijkste argumenten voor deze ingrepen zijn:

- nieuwbouw door Innoforte geeft aan de oostkant ruimte voor het toevoegen van circa 140 nieuwe woningen – een flinke bijdrage aan het totale doel van 450 woningen;
- het maakt de aanleg van de noordelijke groene loper mogelijk;
- de aansluiting van de Middenstraat op de Velperweg voorkomt mogelijke verkeersopstoppingen bij het kruispunt met de Oude Velperweg;
- behoud van maatschappelijke voorzieningen in de wijk. Door een slimme fasering van Innoforte mogelijk te maken, blijft hun zorgaanbod behouden. Bovendien wordt onderzocht of de verwerving of samensmelting van de 24 Innoforte-appartementen haalbaar is.

Vivare heeft aangegeven dat Tuinstede voldoet als woningcomplex, maar dat zij willen meewerken aan een kwaliteitssprong als er ook nieuwe sociale huurwoningen worden toegevoegd. Dit onder twee voorwaarden: dat (in het geval van sloop) hun bewoners een nieuw huis krijgen aangeboden (bij voorkeur in de nieuwe woningen), en dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor Vivare. Die kwaliteitssprong betreft twee zaken. Ten eerste is de verwerving van de woningen op de kaart noodzakelijk om hier het aantal woningen te vermeerderen tot circa 170 (nu maar 48 woningen). Ten tweede zet het de deur open voor de aanleg van de zuidelijke groene loper.



Bedrijfswoning Velperweg 152



Esperantolaan 2 (Innoforte)
Esperantolaan 4-34 (Vivare)



4. Beleidsmatige aandachtspunten

In dit hoofdstuk zijn alle thema's die samenkomen in de gebiedsvisie nader uitgewerkt. Daarbij is het gemeentelijke beleid als toetssteen gebruikt, en is beschreven welke onderzoeken al zijn gedaan. Onderzoeksvragen voor het vervolg zijn eveneens vermeld.

4.1 Wonen

De vernieuwde stadsbuurt Schaapsdrift e.o. biedt ruimte aan circa 450 nieuwe woningen. Vanwege de Arnhemse woningbehoefte en de afspraken uit de Woondeal is het van belang dat een groot deel van deze woningen betaalbaar zijn. Daarnaast wordt ingezet op een levensloopbestendig woon- en werkprogramma. Dit betekent dat voor bestaande en nieuwe bewoners een lange wooncarrière in de eigen buurt in het verschiet ligt, en dat doorstroming van en naar omliggende gebieden gestimuleerd wordt. Een leefbare stadsbuurt met een gevarieerd woonprogramma en nieuwe woningtypen is daarvoor noodzakelijk.

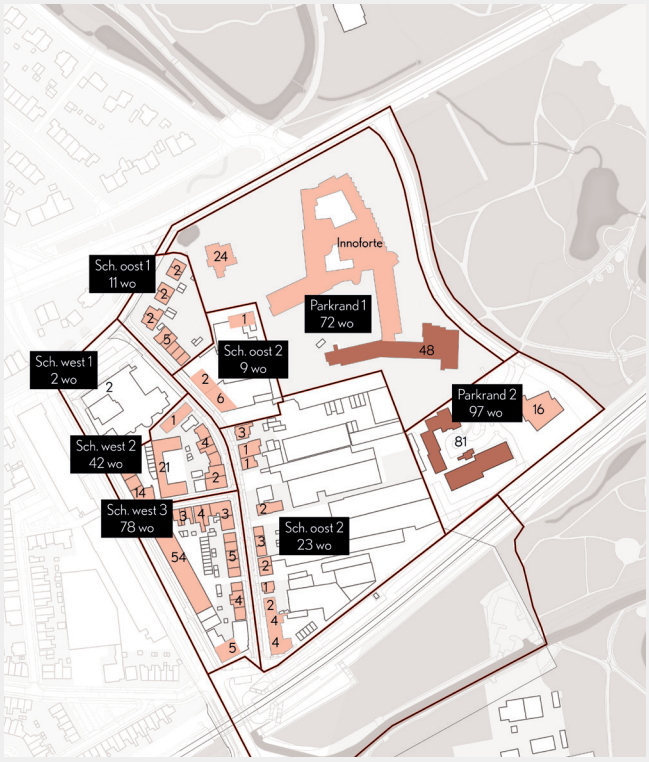
Concreet betekent dit:

- In het kader van de Woondeal moet minimaal 66 procent van de woningen in het betaalbare segment vallen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Minimaal 30 procent is een socialehuurwoning en minimaal 20procent een betaalbare koopwoning.
- De bouw van een gedifferentieerd aanbod – dus voor diverse inkomenscategorieën, levensfasen en leefstijlen.
- Het stimuleren van woonvormen en woningbouwontwikkelingen met een sociaal oormerk, in samenspraak met de huidige en toekomstige inwoners. In een volgende fase worden de mogelijkheden hiervan nader verkend met huidige grondeigenaren.

Qua doelgroepen en woonvormen wordt voor Schaapsdrift e.o. gedacht aan:

- Woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens (senioren, starters, atelierwoningen), ook omdat deze specifieke woonvraag blijft groeien. Vanwege het hoge percentage ouderen in de wijk en het eenzijdige woningaanbod, is het zaak om levensloopgeschikte woningen en alternatieve woon-zorgconcepten toe te voegen. Denk hierbij aan woonvormen waarin ouderen en starters 'samenwonen'. Als ouderen meer keus hebben, zal de doorstroming (ook vanuit de wijk Plattenburg) op gang komen en woningen voor gezinnen vrijkomen. Atelierwoningen waarin wonen en ambachten gecombineerd worden, zorgen voor extra banen en meer levendigheid.
- Woningen voor gezinnen zijn van belang om de wijk leefbaar te houden. Dit vraagt evenwel om nieuwe woningtypen (gestapeld) en een kindvriendelijke woon- en leefomgeving. Schaapsdrift e.o. moet dan ook uitgroeien tot een stedelijk woonmilieu dat aantrekkelijk is voor stadsgezinnen. Dus mooi gelegen nabij parken en onderwijslocaties, dicht bij het centrum, het station en andere voorzieningen. In zo'n omgeving kunnen ouderen hun baan combineren met het gezinsleven, cultuur en een rijk sociaal leven. Een kindvriendelijke woonomgeving biedt kinderen ontplooiingskansen en draagt bij aan kansengelijkheid. Dit betekent wel wat: een hoogwaardige openbare ruimte met mogelijkheden voor ontmoeting en spelen.

Onderzoeksvraag voor de volgende fase: wat is de verdeling van de doelgroepen over het plan?



Huidige situatie wonen



Getrapte volumes met dakterassen voor stadsgezinnen (The family, Delft)



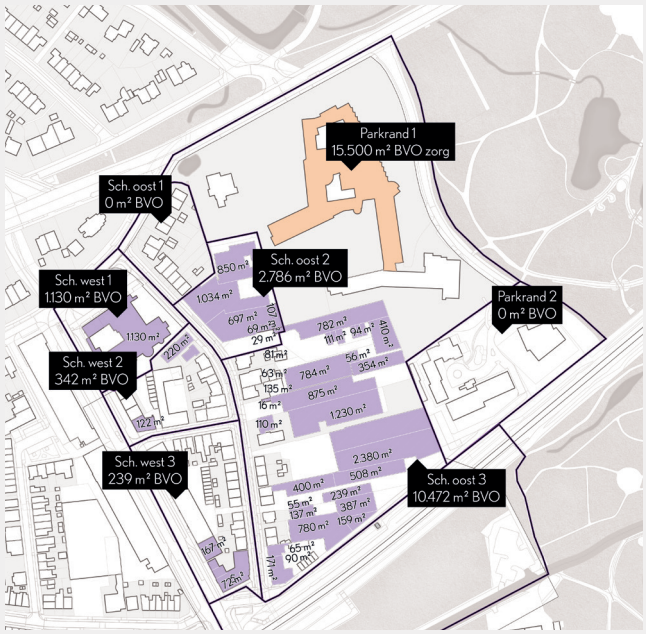
Getrapte volumes, natuurlijke materialen en groene daken (Verhaal van Schaapsdrift e.o)

4.2 Werken

Naast woningen zijn arbeidsplaatsen nodig – Schaapsdrift e.o. krijgt immers een stedelijke mix van wonen en werken. De wijkeconomie krijgt een impuls door een klein verzamelgebouw voor bijvoorbeeld start- en scale-ups, bedrijfsruimtes voor 'moderne makers' en kleinschalige kantoorruimtes. De bedrijvigheid mag niet concurreren met winkelcentrum Presikhaaf en omliggende buurtwinkelcentra –vandaar dat winkels zijn uitgesloten. De aanwezigheid van zorginstelling Innoforte biedt mogelijkheden voor zorggerelateerde banen. Het is belangrijk dat als deze plekken vrijkomen de functie 'wonen' wordt uitgesloten, zodat de ruimtes ook in de toekomst behouden blijven voor werk.

De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Welke werkfuncties komen op welke locaties?.
- Hoe maken we betaalbare werkruimtes mogelijk?
- Welke bedrijvigheid kan terugkeren?
- Waar in Arnhem-Noord krijgt de bestaande bouwmarkt een plek?

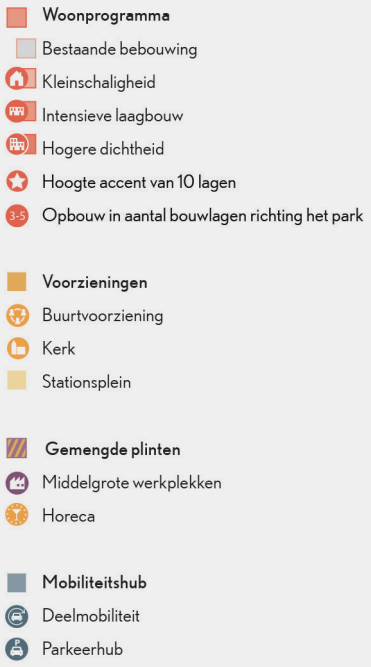


Huidige situatie vierkante meters niet woonfuncties (werken+voorzieningen)

4.3 Voorzieningen

Met het toevoegen van circa 450 woningen moet het voorzieningenniveau op peil blijven. Dit vraagt om nader onderzoek in de volgende fase.

- Welke voorzieningen hebben de woondoelgroepen nodig?
- Wat zijn de mogelijkheden zijn in de openbare ruimte voor ontmoetingsplekken en kleinschalige daghoreca (lunchroom of koffietent)?
- Hoe verdelen we sport en speelruimtes voor jong en oud over de buurt, bijvoorbeeld op de hoeken van bouwblokken of rondom het station?





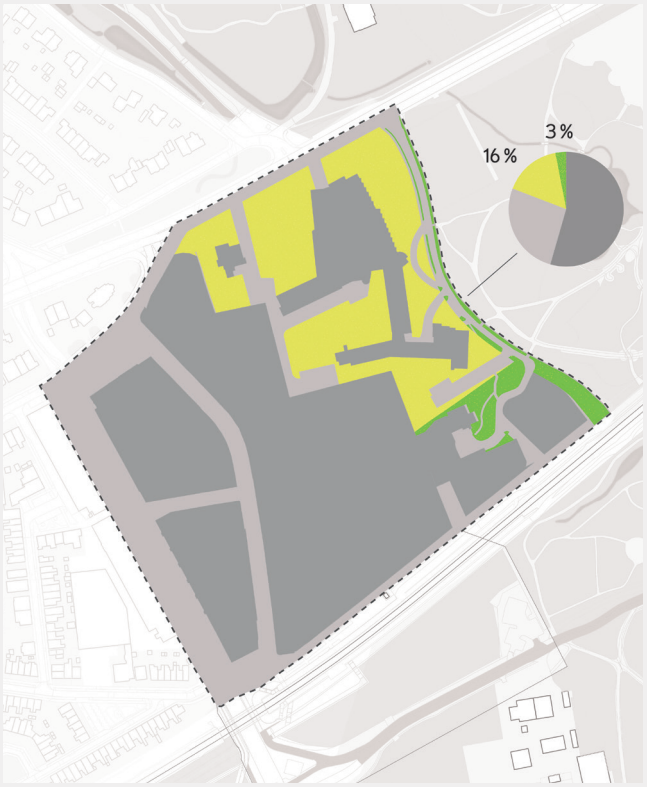
Mogelijke toekomstige situatie - Arnhemse Mix

4.4 Groen

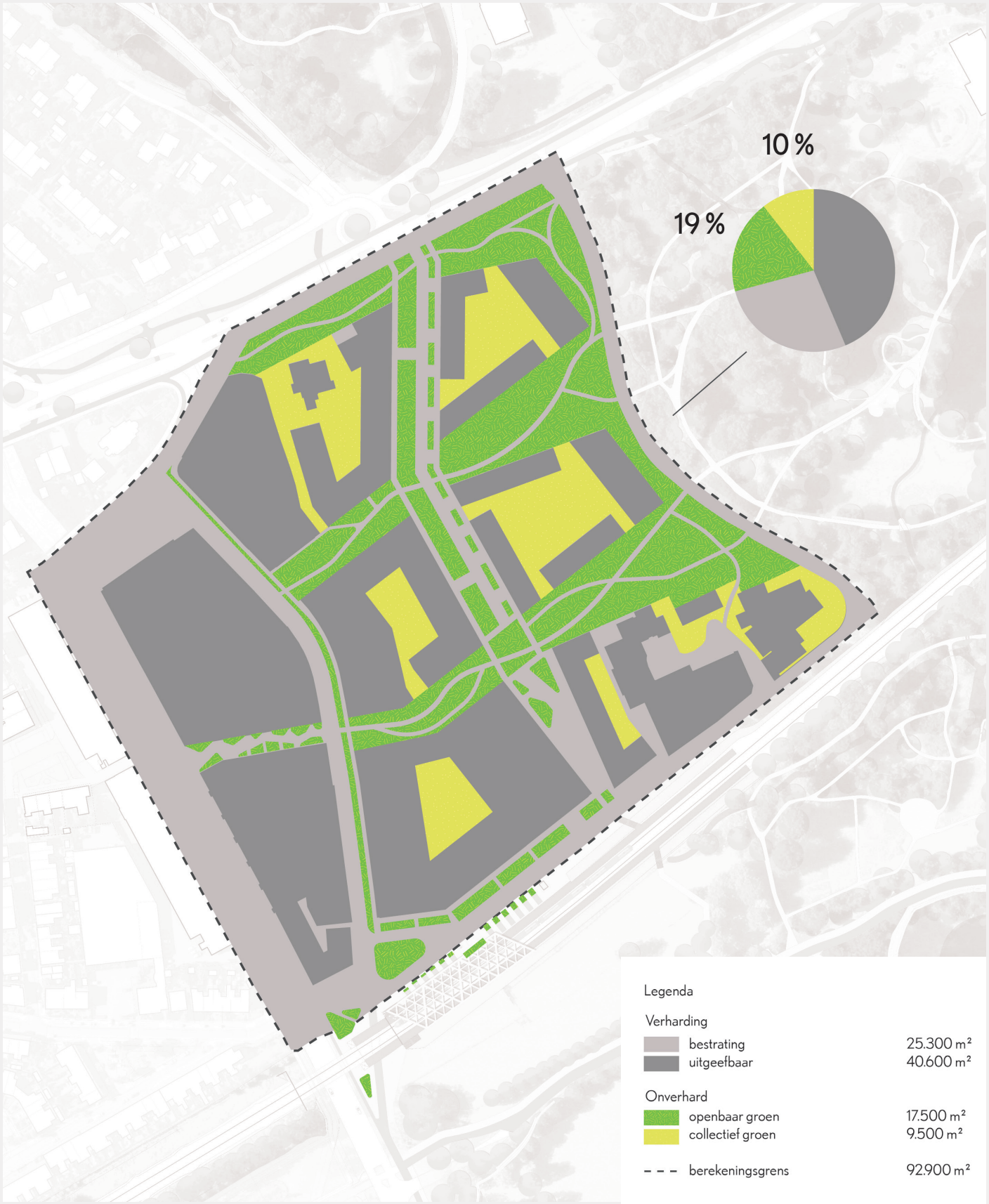
Radicaal vergroenen maakt de omgeving leefbaar, houdt water vast, gaat hittestress tegen en herstelt de biodiversiteit. Het behoud van bomen is uitgangspunt en hiervoor geldt de '3-30-300 regel'. Vanuit elke woning moeten drie bomen zichtbaar zijn, is er 30 procent schaduw en is binnen 300 meter een parkje te bereiken. De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Hoe blijft het bestaande groen behouden en hoe wordt dit ingepast?
- Door een bomeneffectrapportage: welke bomen passen in het plangebied en sluiten aan bij de flora en fauna van Park Sacré Coeur?
- Welke mogelijkheden zijn er voor intensief groen op de daken van de nieuwe gebouwen?

De gebiedsvisie biedt een grote toename openbaargroen in de Schaapsdrift e.o.



Huidige situatie - Verharding/onverhard



Mogelijke toekomstige situatie - verharding/onverhard

4.5 Water en droogte

Er is sprake van wateroverlast in Schaapsdrift e.o. Het langer vasthouden van regenwater draagt bij aan het verkleinen van dit probleem. De herstelde en weer beleefbare beek brengt verkoeling tijdens hete periodes. Wat is nodig? In ieder geval een groter waterbergend vermogen (waterretentiedaken, polderdaken). Plus wadi's in de twee 'groene lopers', die hemelwater opvangen en de afvoer vertragen, en waar water uiteindelijk infiltreert en gebufferd wordt – om vervolgens tijdens warme zomermaanden te kunnen worden hergebruikt. De beplanting langs de wadi's zorgen voor verkoeling en brengen de biodiversiteit op peil. Voor de waterkwaliteit is het van belang om de wadi's en de beek niet te koppelen. Tot slot: een duurzame inrichting van de wijk vraagt om verbindingen tussen bodem, reliëf, grondwatersysteem en de bovengrondse landschappelijke laag. De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Hoe kan in het openbare groengebied water langer worden vastgehouden?
- Hoe komt de verbinding tussen bodem, reliëf, grondwater en de bovengrondse landschappelijke laag tot stand – om zo tot een duurzame ruimtelijke inrichting te komen?

4.6 Hittestress

Om hittestress tegen te gaan maken parkeerplekken in de Schaapsdrift en Reinaldstraat plaats voor bomen en groen – het idee is zelfs om de verharding met 10 procent te verminderen. De parkeerplekken zelf verhuizen naar de parkeerbuurthub annex parkeergarage. De bomen en groenstroken bieden verkoeling en bergen overtollig regenwater vanuit de Velperweg.
De nieuwe gebouwen zijn 'klimaatadaptief', ook om hittestress te voorkomen. Ze worden onderdeel van het zogenoemde 'koele netwerk' van beschutte routes en koele plekken. De onderzoeksvraag voor de volgende fase luidt: hoe moeten gebouwen gepositioneerd worden om hittestress te voorkomen?

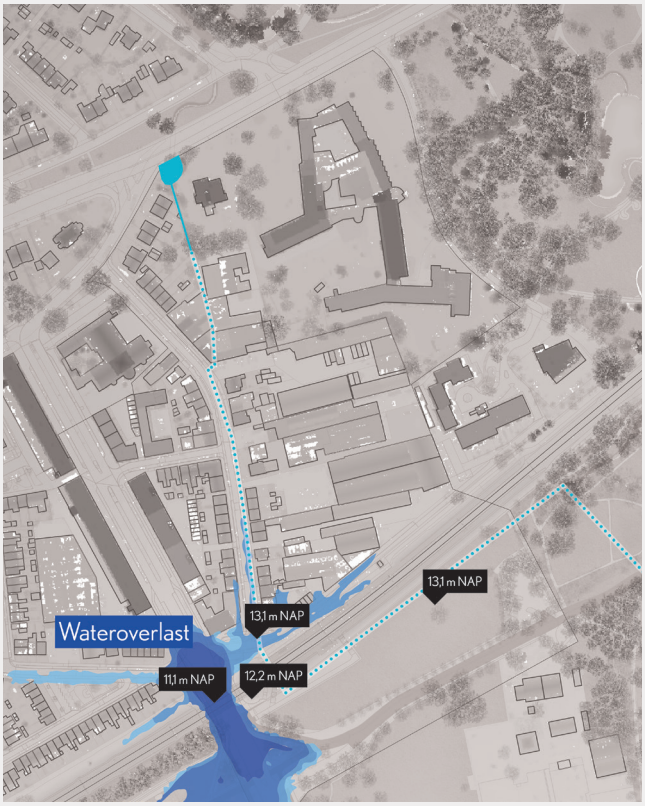


Huidige situatie - Hittestress

4.7 Biodiversiteit

In de Groenvisie uit 2017 staat dat de gemeente de biodiversiteit wil vergroten – vooral door leefgebieden (voor 'stadssoorten' als vleermuis, huismus, gierzwaluw, vlinders en wilde bijen) te versterken of toe te voegen. Dit betekent een afwisseling van bomen, struiken en kruiden met voldoende ruimte boven- en ondergronds én het inpassen van verblijven in gebouwen. De leefgebieden moeten in verbinding staan met grotere leefgebieden in bijvoorbeeld de parken. Om de ecologische zone aan de zuidzijde van het spoor tot wasdom te laten komen, zijn op termijn maatregelen nodig om de barrièrewerking rondom de spoortunnel op te heffen. De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Welke diersoorten zijn nu in Schaapsdrift e.o. aanwezig? En hoe versterken we de leefgebieden en de verbindingen met de omgeving?
- Welke vormen van verlichting komen de biodiversiteit ten goede?
- Invullen puntensysteem natuurinclusief bouwen.



Huidige situatie - wateroverlast

4.8 Leefbaarheid

In een gezonde buurt is de openbare ruimte geschikt voor spelen, ontmoeten en bewegen. Dit vraagt om meer onderzoek:

- Hoe maken we hardlooproutes aantrekkelijk voor jong en oud? En waar komen die routes te liggen?
- Waar in de openbare ruimte liggen aantrekkelijke beweegmogelijkheden voor verschillende doelgroepen?





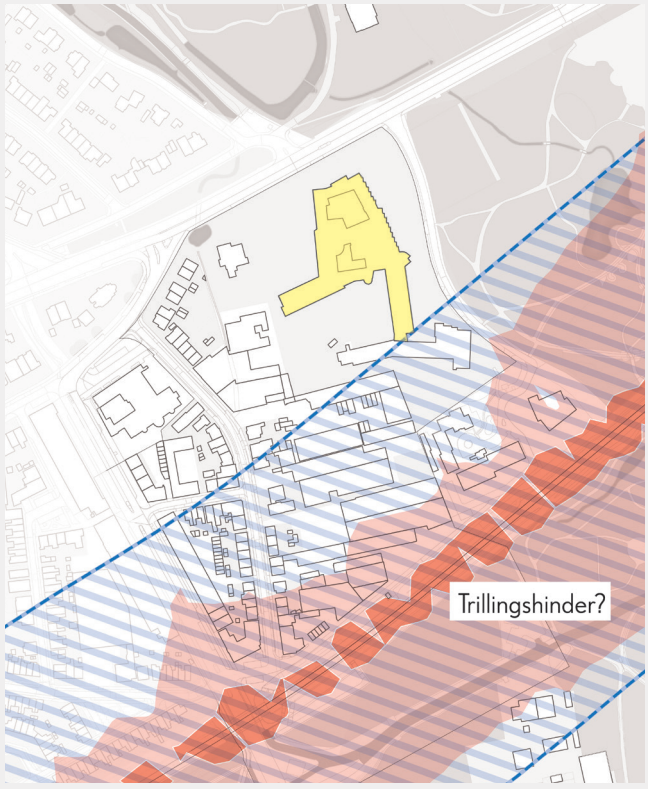
Mogelijke toekomstige situatie - Groen, Water en droogte, hittestress, biodiversiteit en leefbaarheid.

4.9 Omgevingseffecten

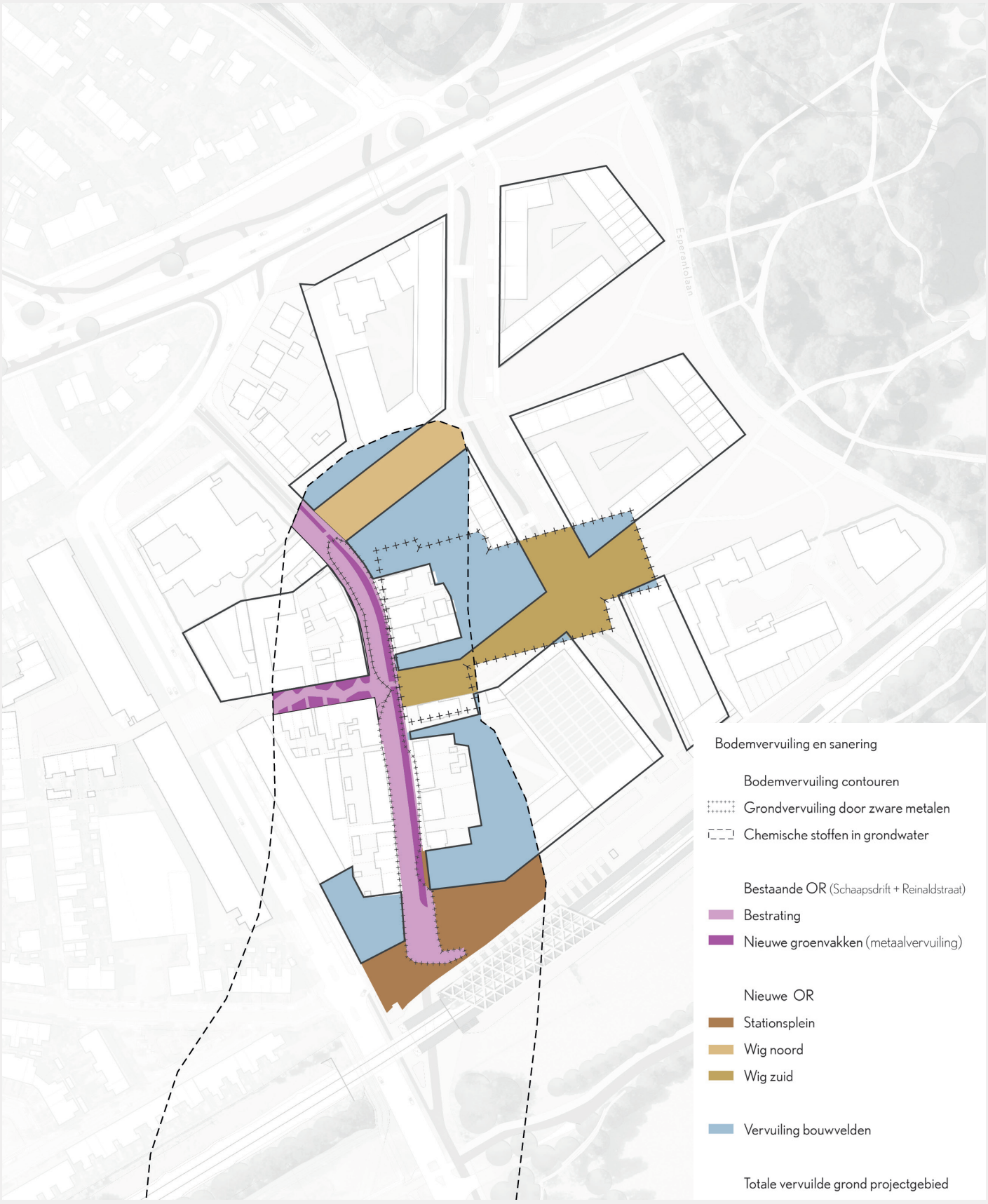
Alle omgevingsaspecten (bodem, geluid, externe veiligheid, kabels en leidingen, stikstof) krijgen een rol in de volgende fase van de planvorming, ook omdat zij van invloed zijn op de haalbaarheid van ambities en maatregelen.
Met betrekking tot geluid zijn de volgende onderzoeksvragen van toepassing. Welke extra voorzieningen zijn nodig om trillingen tegen te gaan? En: welke stedenbouwkundige mogelijkheden zijn er langs het spoor om het geluid van het spoor op te vangen?
Er zijn meerdere vormen van bodemvervuiling bekend, zoals zware metalen bij de oude wasserij. Deze gronden zullen waarschijnlijk deels gesaneerd moeten worden. Dit wordt meegenomen in de vervolgfase, maar leidt niet tot aanpassingen in ontwerp.



Huidige situatie - bodem verontreiniging en kabels+leidingen



Geluidshinder en minimale veiligheidsafstand tot spoor voor zorgwoningen van 150 meter



Mogelijke toekomstige situatie - bodem verontreiniging

4.10 Mobiliteit

Met betrekking tot mobiliteit geldt het 'STOMP-principe': stappen, trappen, openbaar vervoer, mobility as a service en privéauto. De voetganger staat op nummer 1, de fietser op 2. Dat betekent een wijk die toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, en waarbij het station bereikbaar is voor voetgangers en fietsers (door nieuwe of verbeterde stallingen en fietsroutes). De onderzoeksvragen over deze onderwerpen zijn:

- Hoe zijn de wandelroutes onder het spoor?
- Hoe kan de oversteekbaarheid van de Wichard van Pontlaan verbeterd?
- Hoe kan het fietsparkeren per bouwblok worden opgelost?
- Kan de Schaapsdrift als fietsstraat fungeren?

Om van station Arnhem Presikhaaf een volwaardig ov-knooppunt te maken, gelden de volgende onderzoeksvragen.

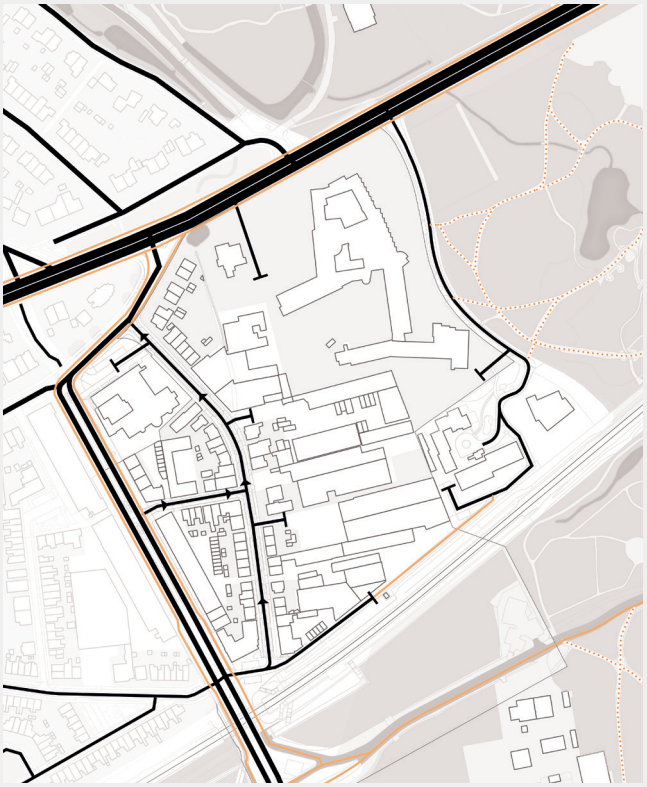
- Hoe wordt het station beter bereikbaar voor mindervaliden?
- Zijn twee nieuwe opgangen mogelijk?
- Hoe kan de ontsluiting voor voetgangers richting de Kenniscampus verbeterd worden?

Mobility as a service (MaaS) staat nog in de kinderschoenen, maar het is de bedoeling om op termijn deelauto's te introduceren (als een groeiconcept). Dit roept onderzoeksvragen op:

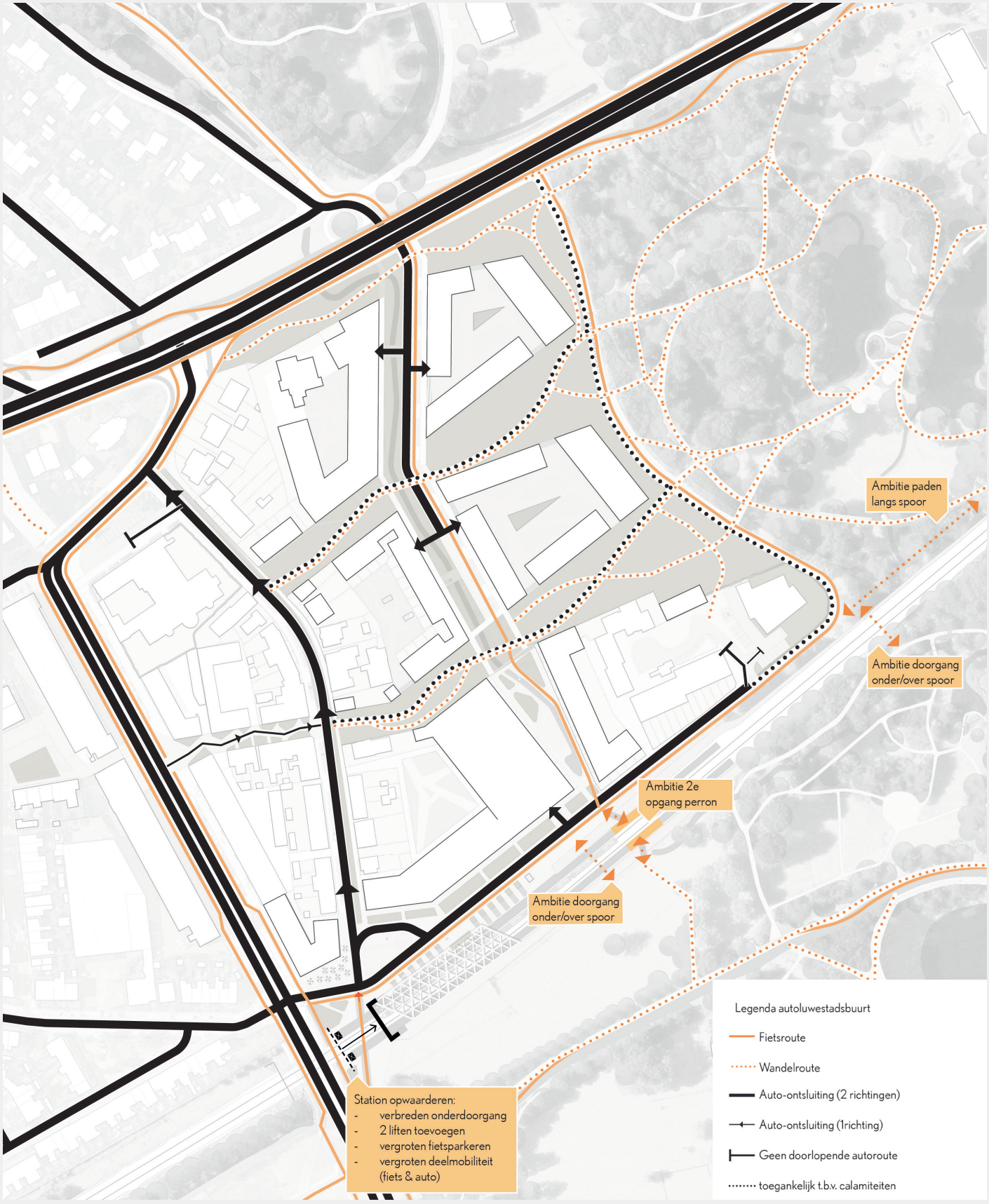
- Wat zijn geschikte locaties voor deelauto's?
- Kan de parkeerbuurthub gecombineerd worden met energiewinning en werkfuncties?
- Wat zijn de randvoorwaarden en gevolgen van een deelautosysteem?

Tot slot de auto (waarvoor de aansluiting tussen de Oude Velperweg en Velperweg aandacht verdient). De onderzoeksvragen voor dit onderwerp zijn:

- Hoe is de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en logistiek verkeer (pakketbezorging, vuilnisophalers)?
- Hoe is het gesteld met de verschillende verkeersstromen rondom het treinstation?



Huidige situatie - routing



Mogelijke toekomstige situatie - routing

4.11 Parkeren

De bereikbaarheid van Schaapsdrift e.o. is uitstekend – nabij voorzieningen zoals winkelcentrum Presikhaaf, op fietsafstand van de binnenstad en goed openbaar vervoer met bus en trein. Door de invoering van een parkeerregime en door het parkeren te concentreren op enkele locaties, wordt dubbel ruimtegebruik mogelijk. Sturend beleid met lagere parkeernormen is belangrijk, omdat ruimte nodig is voor verblijf en groen. Lagere parkeernormen zijn conform de Omgevingsvisie waarover de gemeenteraad binnenkort een besluit neemt. Bovendien wordt momenteel gewerkt aan een Duurzaam Mobiliteitsplan en nieuw parkeerbeleid waarin het idee van minder auto's centraal staat.

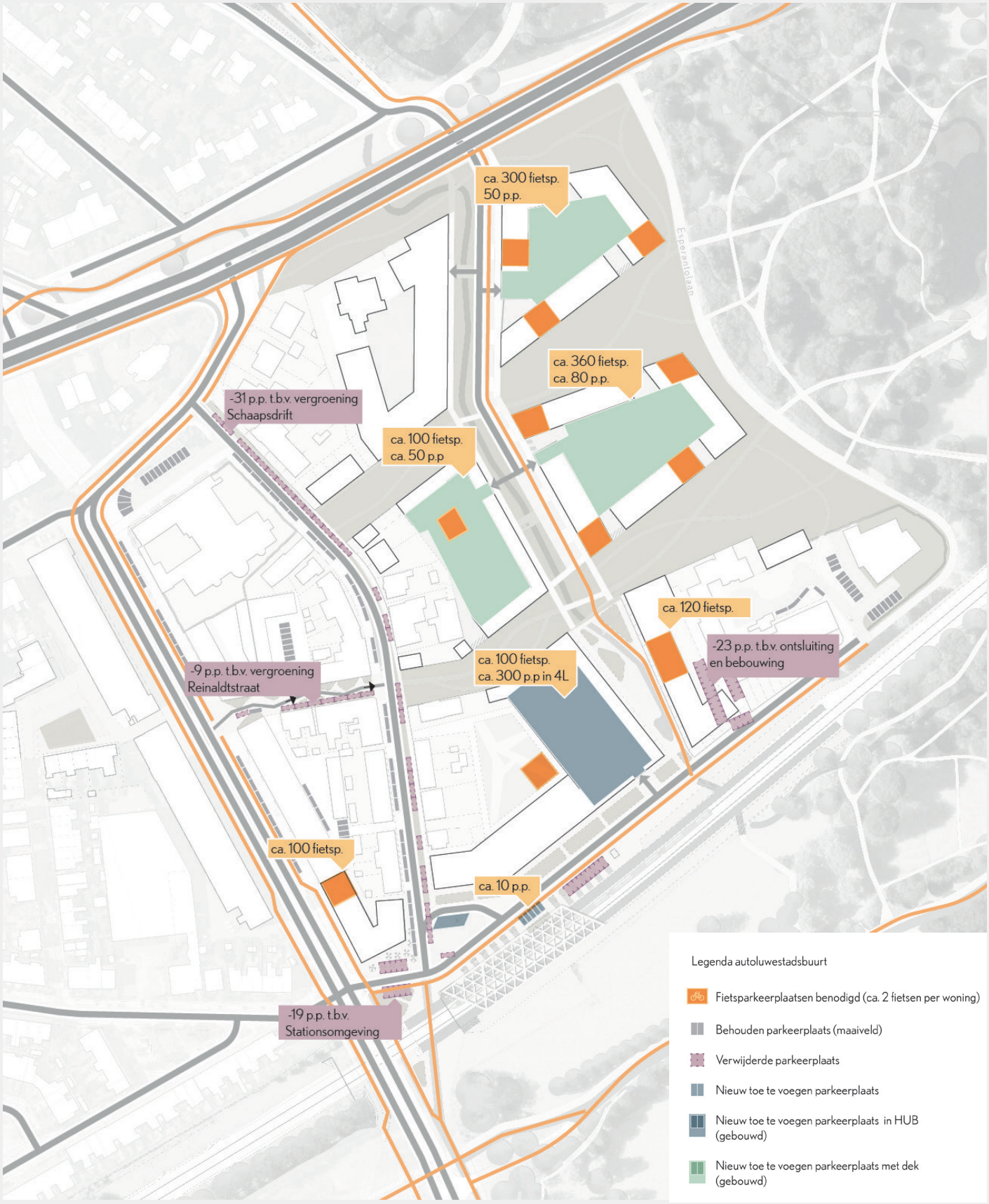
Er is vooronderzoek gedaan naar het verlagen van de parkeernorm. Daaruit kwam een aantal uitgangspunten:

- de parkeernorm voor bezoekers kan verlaagd van 0,3 naar 0,1;
- een parkeerregime is noodzakelijk om parkeren in de centrale parkeerbuurthub te borgen en parkeeroverlast te voorkomen. Nieuwe bewoners maken geen aanspraak op een parkeervergunning. Huidige bewoners kunnen wel een vergunning aanvragen;
- de parkeervraag kan deels (circa 20 procent) met deelauto's opgevangen worden waarbij een deelauto vijf privéauto's vervangt;
- fietsen voor de deur en auto's op loopafstand zorgen voor een voorkeur voor de fiets. Fietsparkeernormen voor nieuwbouw dienen nader te worden bepaald.

Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt onderzocht of de parkeernorm verder naar beneden kan. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen en het woonprogramma, de kwaliteit van alternatieve vervoersmogelijkheden (ov, fiets) en het Duurzaam Mobiliteitsplan en het herziene parkeerbeleid. Het verder verkennen van deelmobiliteit is een oplossingsrichting voor het verder verlagen van de parkeernorm.



Huidige situatie - parkeren



Mogelijke toekomstige situatie - parkeren

4.12 Circulair bouwen

De gemeente vindt circulariteit belangrijk, bij nieuwbouw en renovatie. Met de Visie Circulaire Economie Arnhem heeft de gemeente zich gecommitteerd aan het doel om in 2030 50 procent circulair te zijn, en in 2050 100 procent. Tevens is in de Woondeal 2.0. afgesproken dat in 2025 25 procent van de bouwopgave circulair is, en in 2030 50 procent. Met de circulaire impactladder wordt het minimale percentage circulariteit in projecten getoetst. Deze impactladder (versie 'excellent') maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten op vier onderdelen.

1. Materiaalgebruik (percentage hernieuwbaar (biobased), hergebruikt of gerecyled)
2. Hergebruikpotentie
3. Demontabel (kan een gebouw bij uiteindelijke sloop weer uit elkaar?)
4. Toxiciteit van materialen

De ontwikkelingen op dit vlak gaan snel, maar kunnen leiden tot extra investeringskosten waardoor de financiële haalbaarheid van projecten in gevaar komt. In een volgende wordt met de markt onderzocht hoe de gestelde circulaire doelen op een zo kostenefficiënte manier gerealiseerd kunnen worden. Onderzoeksvragen voor die fase zijn:

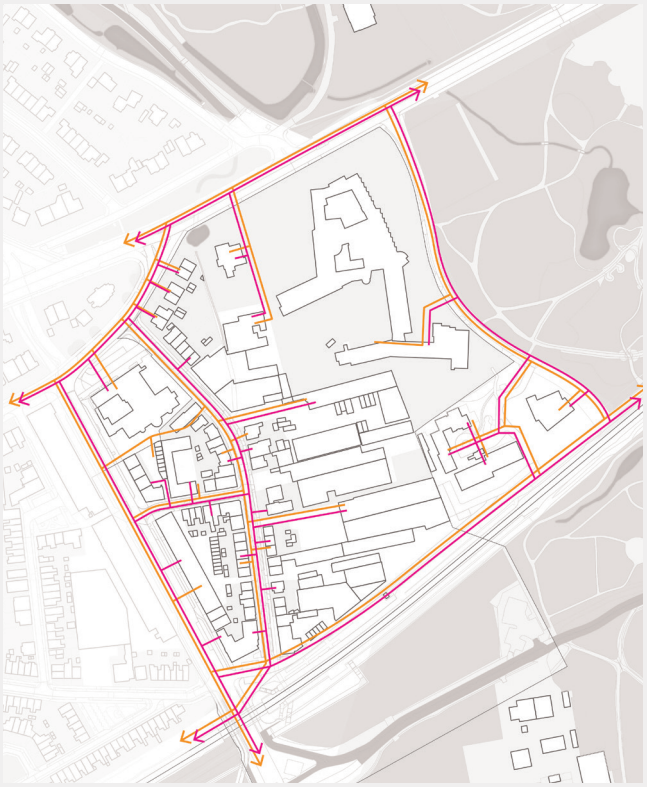
- Hoe kan circulariteit worden toegepast, zodat de impact op de investeringskosten beperkt blijft?
- Hoe haalt de gemeente de circulaire doelen?

4.13 Energie

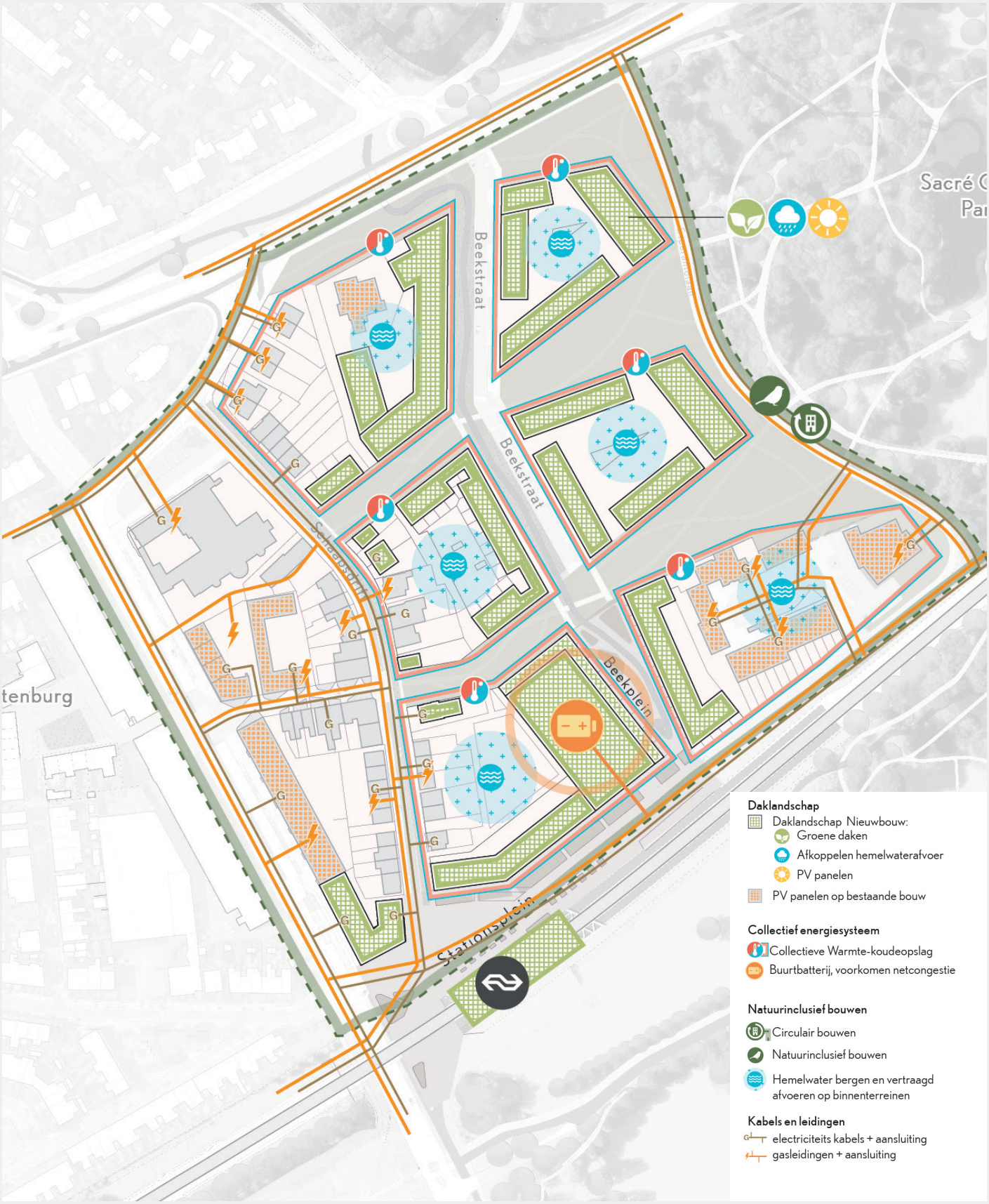
Het elektriciteitsnet is op veel plekken overbelast (netcongestie). Met netcapaciteit of transportcapaciteit geven we aan hoeveel elektriciteit er door een netwerk getransporteerd kan worden. Op verschillende plekken in Nederland is er onvoldoende netcapaciteit beschikbaar, zo ook in Arnhem. De congestie wordt veroorzaakt door de snelle ontwikkeling van woonwijken, bedrijventerreinen, zonneparken, windparken, maar ook de verduurzaming van de industrie en de opkomst van elektrisch vervoer en warmtepompen bij individuele huishoudens. Structurele netuitbreiding is – voor zover bekend bij netbeheerders Tennet en Liander – in Arnhem en omstreken naar verwachting in 2030 gereed.

Bij nieuwbouw is lage temperatuur-warmte het uitgangspunt, zodat de beschikbare, maar schaarse midden temperatuur- en hoge temperatuur-warmte gebruikt kan worden voor moeilijk te verduurzamen woningen en gebouwen. Onderzoeksvragen die in de volgende fase worden meegenomen:

- Wat zijn de mogelijkheden om voor nieuwbouw een collectief warmte- en koudesysteem te ontwikkelen?
- Hoe zorgen we voor een warmte- en koudesysteem dat de minste elektriciteitsvraag heeft?
- Hoe wekken we zoveel mogelijk (zonne-) energie op?
- Wat zijn de mogelijkheden voor een buurtbatterijsysteem?
- Wat is het ruimtebeslag (boven- en ondergronds) van de benodigde energie-infrastructuur?
- Op welke manier kunnen bestaande woningen worden verduurzaamd (waaronder isolatie) om energie te besparen?
- Op welke manier kunnen bestaande woningen profiteren van de duurzame kansen bij nieuwbouw?



Huidige situatie - kabels en leidingen



Mogelijke toekomstige situatie - energie

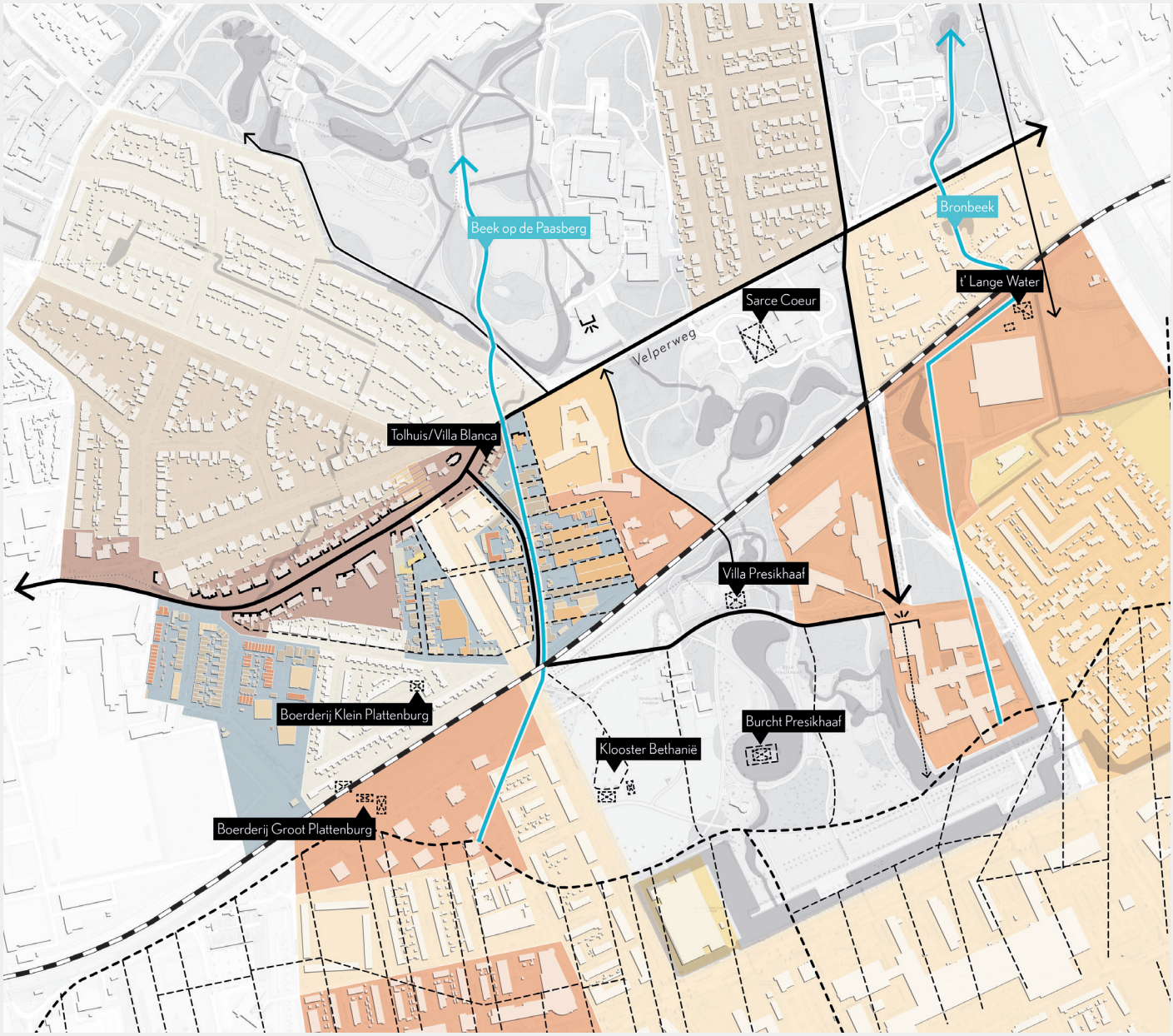
4.14 Cultuurhistorie

Schaapsdrift e.o. kent een lange en bewogen geschiedenis. Er zijn eigenlijk zeven periodes die hebben bijgedragen aan hoe de buurt er nu uitziet. Door deze periodes als lagen over elkaar te leggen, wordt inzichtelijk gemaakt welke relicten en historische ontwikkelingen het patroon van de buurt hebben beïnvloed. Op de rand van de hoge en droge gronden stond klooster Bethanië. Langs dit klooster lag een route (langs een beek) waarover schapen werden geleid, van de weilanden in de uiterwaarden van de Rijn naar de hoge en droge heide. Hieraan dankt de Schaapsdrift haar naam. De beek op de Paasberg die langs de Schaapsdrift loopt, leidde tot bedrijvigheid. De loop zorgde voor de aanvoer van schoon water voor wasserijen. In de Tweede Wereldoorlog is veel bebouwing vernietigd. De beek is ondergronds in een pijp gebracht. De Velperweg en spoorlijn lopen dwars door de reeks van Arnhemse parken. Deze 'groene wig' is een landschappelijke, ecologische en recreatieve verbinding tussen de Veluwe en Presikhaaf.

De negentiende- en twintigste-eeuwse bebouwing rondom de Schaapsdrift varieert in stijl en functie. Het bedrijventerrein bestaat uit grote loodsen, voormalige wasserijen en andere bedrijfsgebouwen. De bouwperioden lopen hier uiteen. De (woon)bebouwing rondom de Schaapsdrift is een verzameling van vooroorlogse panden, afgewisseld met (vroeg-)naoorlogse gebouwen. Opvallende bouwwerken zijn de beschermde rooms-katholieke kerk, het café-restaurant met bovenwoningen, de voormalige wasserij en enkele panden uit het begin van de vorige eeuw, inclusief het transformatorhuisje aan de Schaapsdrift.
Ondanks dat niet alle gebouwen van hoge (architectonische) kwaliteit zijn, toont de gelaagdheid het verhaal van 150 jaar ontwikkeling langs de Schaapsdrift. Zowel de bedrijfsbebouwing en zorgcomplexen als de naoorlogse gebouwen representeren een geschiedenis van continue uitbreiding en ontwikkeling van bedrijvigheid, zorg en wonen. Het gevarieerde gebied is gevormd door oude en nog herkenbare structuren (Velperweg, Schaapsdrift, beek, Esperantolaan) en recente ontwikkelingen (spoorweg, diepe percelen, doorbraak). Met name de verkaveling van eind negentiende eeuw met de aanwezige bedrijvigheid is nog intact en herkenbaar, net als de naoorlogse doorbraak en nieuwe gebouwen en bouwblokken.

Op basis van onderzoeken zijn verschillende manieren gedefinieerd om de cultuurhistorie een plek te geven in het stedenbouwkundig plan. Hiervoor zal op deellocaties mogelijk vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Het gaat om de volgende onderzoeksopgaven:

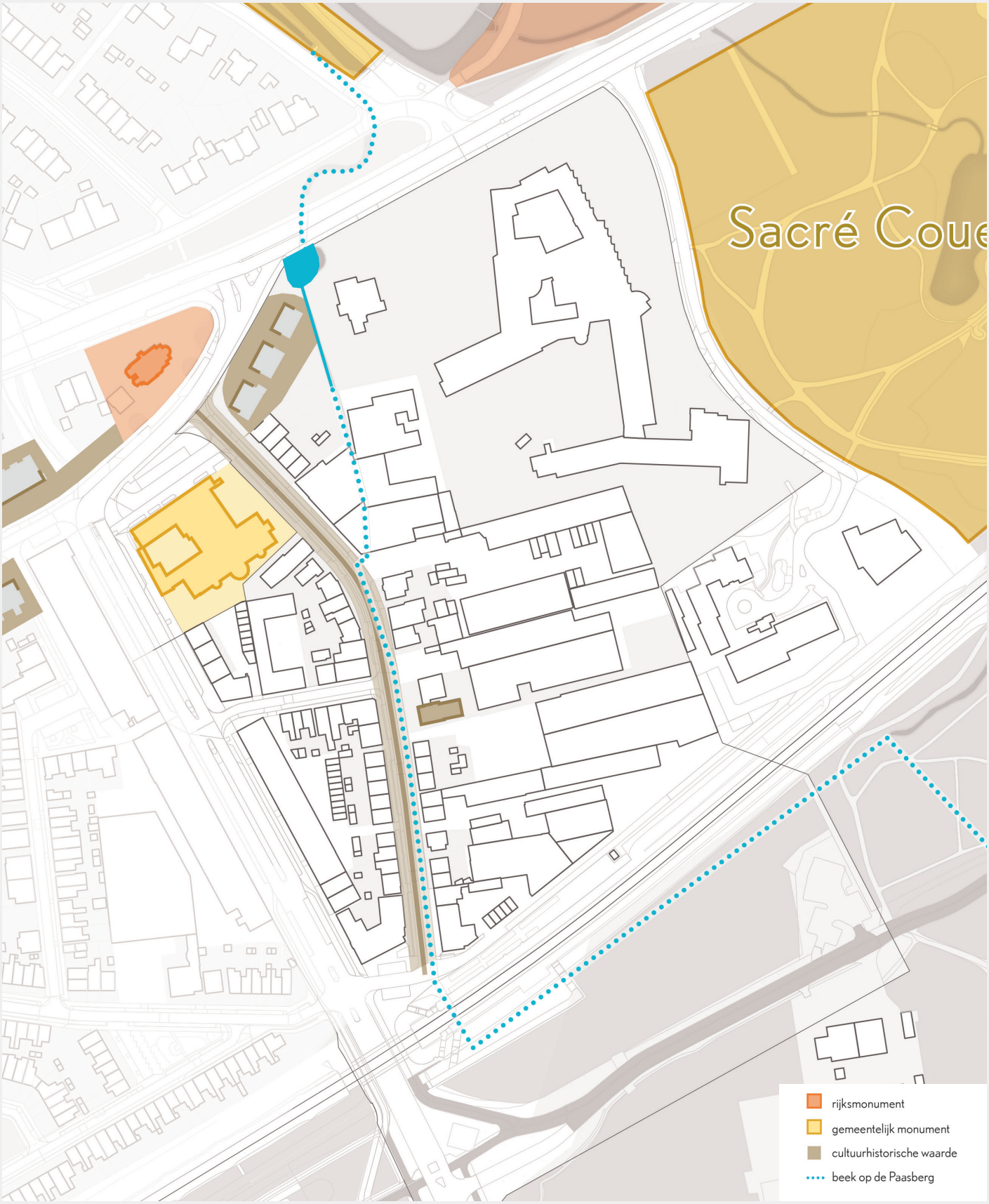
- De bestaande verkaveling is sinds de uitgifte van de percelen geënt op de beek langs de Schaapsdrift. Deze historische percelering is een goed uitgangspunt voor de herontwikkeling van het gebied oostwaarts. Met het gedeeltelijk behouden of zichtbaar maken van de harde scheiding tussen bebouwing, verharding en groen wordt recht gedaan aan de verschillende en gescheiden karakteristieken van Schaapsdrift e.o. Hetzelfde geldt voor de ligging van de Schaapsdrift (de straat), de beek en de Esperantolaan. Handhaven en versterken van deze structuren is een uitgangspunt.
- Het stationsplein functioneert niet meer zoals het ontworpen is. Het terugbrengen van groen en de transformatie tot verblijfsplek, doet recht aan de locatie. Het



Tijdslagen kaart met zeven perioden gestapeld (startnotitie januari 2023).

oorspronkelijke ontwerp biedt inspiratie.

- Het gebouw aan Schaapsdrift 96 vertelt net als de kerk de geschiedenis van de doorbraak die Schaapsdrift e.o. heeft gevormd. Behoud van het gebouw door inpassing is een goede optie. De locatie heeft vanwege de ligging aan het stationsplein potentie als stedenbouwkundig 'gebaar' – als een entree naar de wijk met de ligging aan het stationsplein. De nog steeds bestaande horecafunctie op de begane grond past daarbij.
- In het vervolg wordt verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bureauonderzoek heeft aangetoond dat er resten te verwachten zijn van de beschreven tijdslagen tot aan de ijstijd.



Cultuurhistorie kaart, monumenten en cultuurhistorische panden

5. Bijlagen

1. Visie spoorzone Arnhem-Oost

2. Startnotitie

3. Amendement gemeenteraad op startnotitie

4. Verhaal van de Schaapsdrift e.o.

5. Onderzoeken die zijn op te vragen bij schaapsdrift@arnhem.nl
- Quickscan flora en fauna – Ecogroen
- Quickscan cultuurhistorie
- Bureau onderzoek archeologie - ADC
- Onderzoek parkeernormen - Goudappel
- Onderzoek verkeerstromen - Goudappel
- Onderzoek naar verkeerdruk - Trajan
- Onderzoek Duurzaamheid- IF Technology
- Onderzoek circulairbouwen - Alba
- Memo wonen schaapsdrift
- Oplegnotitie en onderzoek Toekomstige bedrijvigheid - Stec

Colofon

Deze concept gebiedsvisie van november 2023 is opgesteld door Ziegler|Branderhorst stedenbouw en architectuur, te Rotterdam. In opdracht en in samenwerking met de gemeente Arnhem.

BIJLAGE:
Beantwoording reacties/vragen op de concept gebiedsvisie van 24 oktober 2023

Er zijn veel reacties binnengekomen op de concept-gebiedsvisie. In dit document hebben we de verschillende vragen een **rood** nummer gegeven. Dezelfde nummering loopt ook door in de beantwoording. Zo bieden we op alle reacties/vragen antwoord. Als reacties of vragen overlappen, staat er het nummer bij waarin het antwoord al eerder is gegeven.

Alle originele reacties zijn als één PDF gebundeld en als bijlage toegevoegd. Verwijzingen naar beelden zijn in dit bestand geplaatst om zo volledig mogelijk vraag/antwoord te creëren.

Inhoudsopgave vragen en reacties

VERENIGING VOOR BEHOUD VAN SCHAAPSDRIFT E.O. 5

1. ALTERNATIEVEN (STUDIES) 6
2. NIEUWBOUW STATIONSOMGEVING 6
3. NOORDELIJKE GROENE LOPER 10
4. ENTREEGEBOUW SCHAAPSDRIFT / STATIONSPLEIN 14
5. KLEINE ONDERNEMERS 15
6. DICHTHEID INWONERS 15
7. AUTOVERKEER EN PARKEREN 15
8. NIEUWBOUW INNOFORTE 17
9. VERDUURZAMING 17
10. SOCIALE VEILIGHEID 18
11. OVERLAST EN ONZEKERHEID TIJDENS DE UITVOERING 18

PRORAIL 20

12. FIETSROUTE IN DE LIJN VAN DE SCHAAPSDRIFT 20
13. VERLENGING VIADUCT 21
14. VERGROOT STATIONSPLEIN 21
15. STOERE OVERKAPPING 21

16. BEEKLOOP 21
17. EXTRA PERRONOPGANGEN 22
18. EXTRA ONDERDOORGANG 22
19. MEER FIETSENSTALLING 22
20. EXTRA OVERLEG 23

CASIMIR STATE 26

21. WONINGBOUWVLEK 26
22. PARKEERPLAATSEN 27
23. 17 BERGINGEN CASIMIRLAAN 28

SACRÉ COEUR 30

24. WVG EN DE PLANGRENS 30
25. FIETSPAD LANGS SACRÉ COEUR 31
26. PASSAGE OVER HET SPOOR 32
27. BEREIKBAARHEID WOONGEBOUW 32
28. INRICHTING ESPERANTOLAAN 33
29. AANPASSING VELPERWEG 34
30. PARKEERPLEKKEN 34
31. ELEKTRISCHE LAADPLEKKEN 35

TUINSTEDE 36

32. BEHOUD VAN TUINSTEDE EN PROCES VAN INSPRAAK 36

VIVARE 43

33. DOORVERHUIZING 44
34. REGIEVOERING 44
35. PARKEREN IN NABIJHEID 44
36. NIEUWE BEBOUWING CASIMIRSTATE 44
37. LEVENDIGE PLINTEN 45
38. ATELIERWONINGEN 45
39. WONINGGROOTTE 45

INNOFORTE 46

40. VERBINDINGEN PARKEN 46
41. VRIJE SECTORWONINGEN 46
42. AUTOLUWE STAD 47
43. VIVARE ALS PREMIUM PARTNER 48
44. FUNCTIES IN DE PLINTEN 48

45. LANDSCHAP EN GROEN 49
46. PARKEREN 49
47. VERWERVINGEN 50

EIGENAAR PAND VELPERWEG [redacted] **52**

48. BEHOUD VREEDENHOFF VAN INNOFORTE 52
49. ALTERNATIEVE SCHETS 53
50. ESPERANTOLAAN 57
51. VERDICHTING IN PARK SACRÉ COEUR 58
52. BUURTHUB (PARKEERGARAGE) 58

NEIJENHUIS BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ **60**

53. BEHOUD WONINGEN 60
54. AUTOLUWE STADSBUURT 61
55. DRAAGVLAK 62

ONDERNEMERS **63**

56. KORTE TERMIJN 63
57. ONDERNEMERS BEHOUDEN IN DE BUURT 64
58. ONTWIKKELEN STATIONSGEBIED 65

SCHAAPSDRIFT [redacted] **67**

59. SCHAAPSDRIFT [redacted] 67

NATUURCENTRUM ARNHEM **69**

60. NATUURCENTRUM ARNHEM 69

KOBOLD **71**

61. KOBOLD 71
61. BEANTWOORDING KOBOLD **72**

[redacted] **73**

62. [redacted] 73

GENOTEERDE REACTIES OP DE BEWONERSAVOND 24 OKTOBER 2023 ..... **75**

63. HISTORISCH HEKWERK PARK SACRÉ COEUR 75
64. NOORDELIJKE GROENE LOPER 75
65. SOCIALE WONINGBOUW OP KAART 75
66. ERFGOED EN HISTORIE 76
67. HOOGTE EN DICHTHEID 76
68. TERUGKEER ONDERNEMERS 79
69. TUINSTEDE 79
70. PLATTENBURG 80
71. SCHAAPSDRIFT 80
72. WICHARD VAN PONTLAAN (DOORSTEEK) 80
73. STATIONSOMGEVING 81
74. GROEN EN WATER 81
75. PARKEREN EN FIETSEN 82
77. OVERIGE OPMERKINGEN 83
78. VEILIGHEID VAN DE NIEUWE FIETSOVERSTEEK BIJ DE LAAN VAN PRESIKHAAF. 83

Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.

Punten uit de reactie van de ‘Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.’ hebben een rood nummer. De antwoorden hebben deze zelfde nummering.

Reactie

Geachte gemeenteraadsleden en college,
De plannen die op 24 oktober jl. aan ons, bewoners van de Schaapsdrift e.o., zijn Gepresenteerd, zijn hard aangekomen. Als bewoners horen we slechts één ding: maar liefst 24 woningen worden gesloopt! Meerdere mensen onder ons verliezen hun huis of onderneming, en daarmee ook een deel van hun leven.
Vanuit die emotie is er de neiging om het hele plan af te schieten, maar wij stellen ons nog steeds constructief op, en reageren hierbij inhoudelijk op de plannen van de gemeente. Wat ons voor ogen staat, is de plannen beter maken.
We hopen dan ook dat de wethouder deze zienswijze serieus neemt. We zien dit als een laatste kans voor haar om te laten zien dat ze naar bewoners luistert, en dat het mogelijk is om zulke ingrijpende projecten op een menselijke manier aan te pakken.
Dat wij als bewoners boos en teleurgesteld zijn naar aanleiding van de presentatie op 24 oktober heeft u kunnen lezen in onze brief van 25 oktober. De brief was een directe reactie vooruitlopend op deze meer grondige en inhoudelijke reactie, die in breed verband met de buurt tot stand is gekomen. De grondslag voor deze zienswijze is het bewonersoverleg georganiseerd door de bewonersvereniging Schaapsdrift e.o. op 30 oktober waarvoor de hele buurt is uitgenodigd.
Onze zienswijze is opgebouwd uit drie delen. Allereerst zullen we de breekpunten noemen: de punten waar we het als bewoners absoluut niet mee eens zijn. Ten tweede noemen we de zaken die ons grote zorgen baren en die - wat ons betreft - nader onderbouwd of onderzocht moeten worden. Tot slot doen we een oproep aan de gemeenteraad, waarin we specifiek aangeven hoe we hopen dat u verder gaat in dit uiterst gevoelige, en voor ons dramatische, dossier. Een oproep waarin voor ons één ding centraal staat: het wordt tijd eindelijk serieus werk te maken van een alternatieve gebiedsvisie, die uitgaat van behoud van woningen en daarmee recht doet aan het door u als gemeenteraad aangenomen amendement 23A13.

Breekpunten
De concept-gebiedsvisie benoemt alle punten uit ons *Verhaal Schaapsdrift en omgeving (ondertitel: Een toekomstbeeld door de ogen van de bewoners*, juni 2023*)* en we waarderen dat veel van de punten zijn te herkennen in dit plan. Tegelijkertijd is het hoofduitgangspunt en de allerbelangrijkste eis, geen sloop van woningen, niet meegenomen.
Voor ons staat de sloop van 24 woningen niet in verhouding met wat het de wijk oplevert. Sterker: wij vrezen dat onze wensen worden gebruikt als argument voor sloop. We vragen de gemeenteraad dan ook hier bijzonder kritisch op te zijn.
De volgende punten in de gebiedsvisie zien wij als ernstig in conflict met de buurtbelangen.

Sloop van Woningen
De sloop van woningen is niet in lijn met amendement 23A13: de gebiedsvisie laat niet overtuigend zien dat er gezocht is naar alternatieven en toont daarmee geen zwaarwegend belang aan.
1) In het amendement aanvullend op de startnotitie, aangenomen door de gemeenteraad op 31 mei 2023, roept deze op terughoudend te zijn met sloop: “Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer

groot belang dient. Deze afweging dient stevig onderbouwd te worden."
2) Van terughoudendheid is echter geen sprake. Waar 24 woningen in een straat als de Schaapsdrift al een heel groot aantal is, zijn het er in werkelijkheid 72, omdat je ook de 48 sociale woningen in Tuinstede van Vivare mee moet rekenen. Dit komt neer op 72 keer leed, onzekerheid en radeloosheid bij bewoners, die soms al jaren met plezier op deze plek wonen.
3) De onderbouwing voor het zeer zwaarwegende belang voor de sloop van woningen is in de gebiedsvisie erg ver opgerekt, en valt buiten de redenen die in het amendement gezien worden als geldig:
a. Naast de urgentie van de woningbouwopgave en een nieuwe ontsluiting, worden in de gebiedsvisie drie extra redenen aangehaald voor sloop:
i. Een toekomstbestendige stationsomgeving
ii. Vergroten van de leefbaarheid
iii. Een nieuw gezicht van de buurt Schaapsdrift e.o.
b. Deze drie redenen worden niet genoemd in het amendement en mogen dan ook niet gebruikt worden om het zeer zwaarwegende belang voor sloop te onderbouwen.

1. Alternatieven (studies)

4) Cruciaal: er ontbreken studies naar alternatieven waarin sloop op essentiële plekken vermeden wordt. Alleen in vergelijking met realistische alternatieven kan men aantonen dat er werkelijk sprake is van noodzakelijkheid. We noemen hier twee specifieke planonderdelen waarin de meest gevoelige en schrijnende sloopgevallen vermeden kunnen worden:

1.Beantwoording Alternatieven

Wij begrijpen dat de beslissing om niet alle woningen te behouden voor de bewoners een moeilijke is, en we erkennen de zwaarte van deze keuze. Het was geen beslissing die lichtvaardig is genomen of zonder studies van alternatieven. We hebben zorgvuldige afwegingen gemaakt voor de huidige variant, waarbij vijf significante argumenten naar voren zijn gekomen. Het amendement benadrukt dat het niet alleen gaat om het toevoegen van woningen. Het gaat dan ook om meer opgaven waar we met deze gebiedsvisie een keuze voor maken. De argumenten hiervoor zijn uitgebreid toegelicht in de gebiedsvisie, met specifieke details per locatie in het hoofdstuk over verwervingen, zoals dit op 24 oktober 2023 is gepresenteerd. De gebiedsvisie is – met alle opgaven die we in onze opdracht hebben meegekregen - stedenbouwkundig gezien de meest optimale toekomstvisie voor de wijk en voor een toekomstbestendig Arnhem. We hebben alternatieven onderzocht en overwogen, waarvan we een deel hier bespreken. In de reactie op de plannen van Damen en Neijenhuis beleggingsmaatschappij vindt u onze reactie op de ingediende alternatieve voorstellen. Het mag duidelijk zijn dat het ook voor ons om een complex besluit gaat.

2. Nieuwbouw Stationsomgeving

a. Nieuwbouw Stationsomgeving Hier gaat het om de sloop van de adressen Schaapsdrift 96, 109, 111, 113, 115 en 117. Dit betreft naast een appartementsgebouw met huurwoningen ook enkele grondgebonden rijwoningen. De argumentatie voor de sloop (concept-gebiedsvisie, p.96) bestaat uit het maken van een kwalitatieve ontmoetingsplek, ruimte voor een *kiss & ride*, bijdrage aan sociale veiligheid en levendige sfeer en de toevoeging van 60 woningen die als geluidsscherm moeten dienen. Wij zien niet in waarom deze ambities niet zonder de sloop van deze woningen kunnen worden gerealiseerd. De teruglegging van de rooilijn door middel van een knik maakt het plein weliswaar groter, maar dit is in onze ogen niet noodzakelijk om bovenstaande kwaliteiten te realiseren. Wij

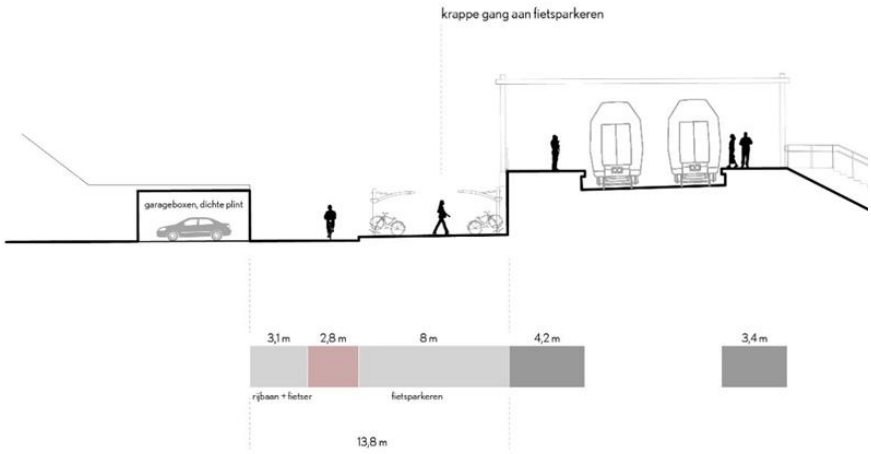
verzoeken dan ook om alternatieven te schetsen waarin de betreffende woningen gespaard worden, om te laten zien dat er hier geen sprake is van noodzaak en zwaarwegend belang.

2. Beantwoording Nieuwbouw Stationsomgeving

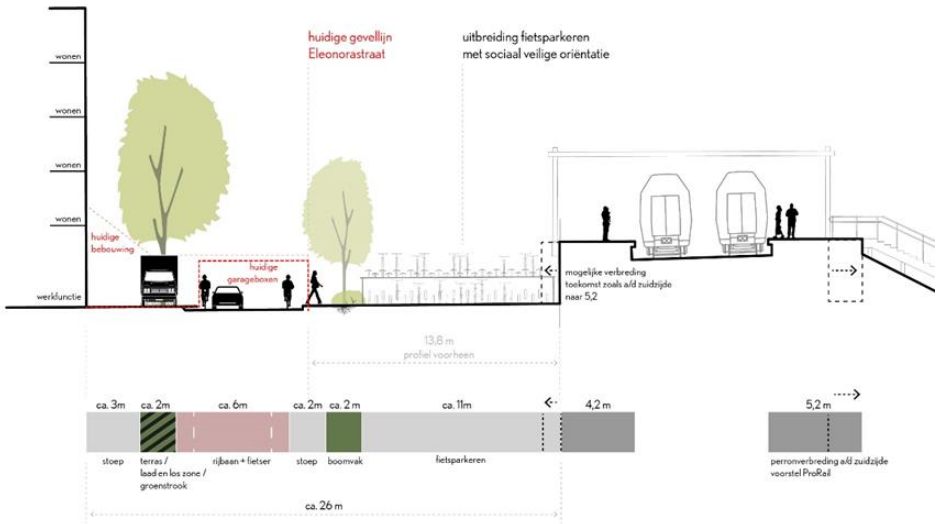
Benodigde verbreding: We stellen in de visie voor om de Eleonorastraat en het stationsgebied te verbreden, omdat de huidige breedte niet voldoende is om een duurzame toekomstbestendige stationsomgeving te realiseren. Voor de komst van een parkeergarage voor bewoners en bezoekers, een grotere NS-fietsenstalling vanwege toenemende drukte op het station en groeiende stromen voetgangers is echt meer ruimte nodig. Het zuidelijke perron is momenteel te smal, en ProRail onderzoekt ruimte voor toekomstige verbreding (zie Onderzoek capaciteit perron en stijgpunten bij de reactie van ProRail). Het verbreden van de straat en het stationsplein biedt de ruimte om een uitgebreidere fietsenstalling, veiliger voetgangersgebied, ruimte voor fietsers op de rijbaan, tweerichtingsverkeer voor auto's, plaatsen voor 'kiss and ride' en taxi's te kunnen maken.

Levendigheid en veiligheid: Aan de verbrede straat willen we gebouwen maken met werkplekken op de begane grond en daarboven wonen. Dit soort gebouwen zijn op maaiveld dieper (circa 20 meter), dan woongebouwen en vragen daarmee meer ruimte. Door deze woonwerkgebouwen ontstaat een levendige plein- en straatomgeving waar zowel overdag als 's avonds mensen en activiteiten te vinden zijn. Bij een mix van wonen en werken hoort een stationsplein waar werken en voorzieningen op de begane grond worden gecombineerd met woningen erboven.

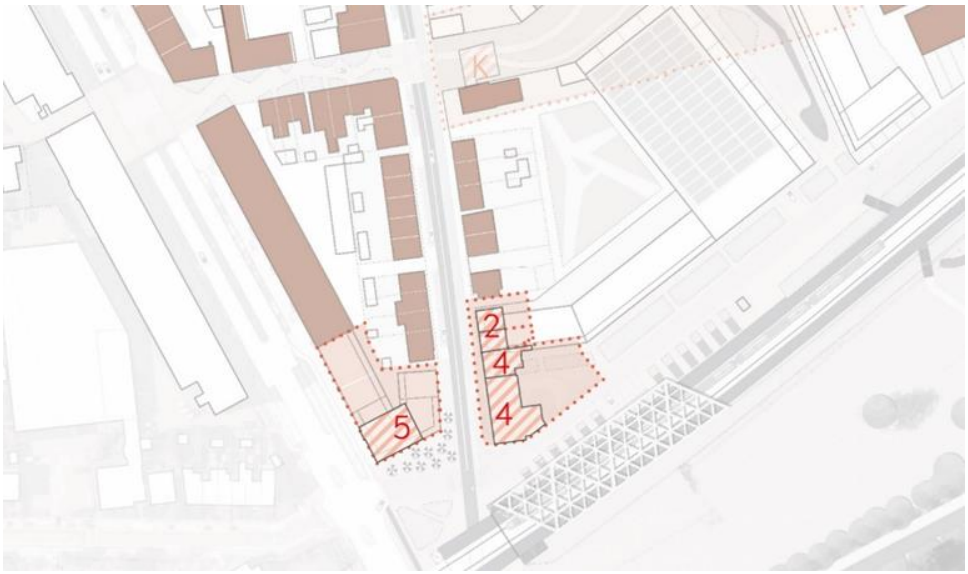
Ook ontstaat door de verbreding de mogelijkheid op deze plek in te spelen op klimaatadaptatie.



Huidig profiel Eleonorastraat



Indicatief principeprofiel van het minimale ruimtegebruik dat nodig is in de Eleonorastraat. In de vervolgfase (stedenbouwkundig plan) wordt dit verder uitgewerkt



Behoud (deel van) de woningen

Knik: We onderzochten ook of het vermijden van een knik in het gebouw het slopen van een deel van de woningen kan voorkomen. De knik maakt nu het grotere, toekomstbestendige stationsplein mogelijk. Het gebouw zonder knik is geen alternatief dat een oplossing biedt. Het gebouw vraagt door de diepte nog steeds voorruimte, wat betekent dat de woningen niet kunnen blijven staan. Dit is weergegeven op de tekening.



Tekening zonder knik biedt niet de ruimte voor behoud van meer woningen.

Ook het gebouw aan het stationsplein inkorten, om de twee woningen te behouden, creëert ruimtelijk een ongewenste situatie. Uit de tekening blijkt hoe de zijgevel en tuin, blinde gevels, dan aan het stationsplein grenzen. Daarnaast gaat dit ten koste van meerdere nieuwe woningen en ruimte voor ondernemers op de begane grond.



Tekening waarin de twee woningen blijven staan, wat geen prettige woon- en leefsituatie oplevert.

Parkeerhub aan Eleonorastraat: Er zijn twijfels over de plaatsing van de voorgestelde parkeerhub aan de Eleonorastraat. Er is tijdens bewonersbijeenkomsten o.a. geopperd om de parkeerhub langs het spoor te plaatsen op de plek van de huidige Eleonorastraat.

Dit is ten eerste niet wenselijk, omdat in de gebiedsvisie de Eleonorastraat, naast de parkeergarage ook een ontsluiting biedt aan de wooncomplexen Casimir State en Sacré Coeur. Hierdoor kan de Esperantolaan als autoverbinding en de bijbehorende parkeerplaatsen aan het Park Sacré Coeur worden opgeheven. Hierdoor ontstaat een barrièrevrije verbinding met het park, dat bijdraagt aan de vergroening en verbinding van de Schaapsdrift.

Ten tweede moet het parkeergebouw tegen het spoor op enige afstand worden gerealiseerd, deels vanwege het eigendom van ProRail langs het spoor. Deze afstand is cruciaal voor onderhoud, perronverbreding en eventuele spooruitbreidingen, en het minimaliseren van trillinghinder. Daarmee wordt de volledige Eleanorastraat ingevuld door een parkeerhub, dit gaat nog steeds consequenties hebben voor de bestaande bebouwing.

Ten derde moet het fietsparkeren plaatsmaken voor het parkeergebouw of worden opgenomen in het parkeergebouw. Het parkeergebouw krijgt daarmee twee eigenaren: het gemeentelijk parkeerbedrijf en ProRail/NS, die eigenaar is van het fietsparkeren rondom stations. Dit brengt aanzienlijke kosten met zich mee in vergelijking met een fietsenstalling in de buitenruimte. Hier is geen rekening mee gehouden.

Ten vierde gaat de gevelwand aan de Eleonorastraat, zoals getoond in de stedenbouwkundige verbeelding, verloren met de verschuiving van een parkeergarage aan het spoor. Dit gaat ten koste van (betaalbare) woningen en werkvoorzieningen, wat een directe impact heeft op de sociale veiligheid.

Daarmee beschouwen we de verplaatsing van de parkeerhub tegen het spoor niet als een verbetering. Het compromitteert de gestelde doelen en ambities van de gebiedsvisie, en daarom pleiten we voor het behoud en de verbreding van de Eleonorastraat.

3. Noordelijke groene loper

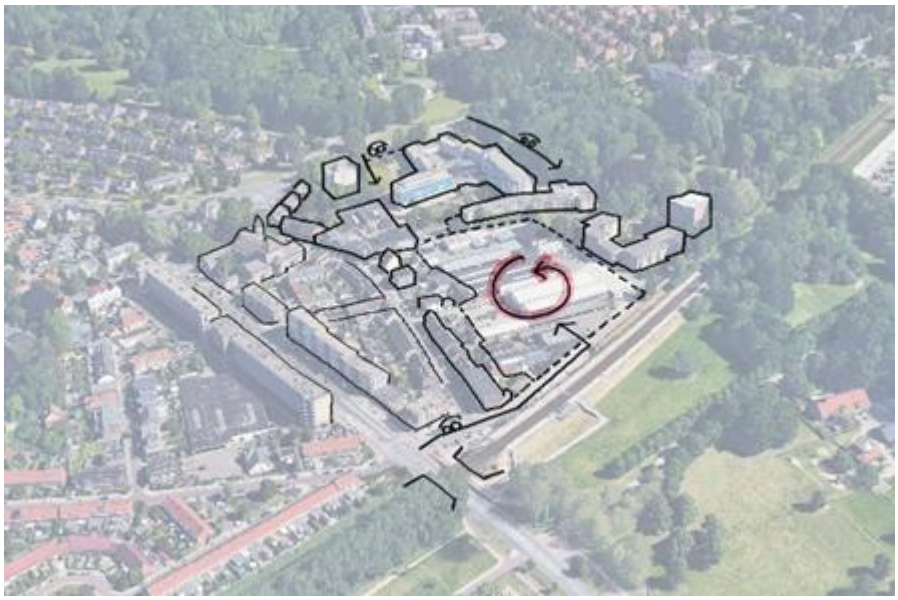
b. Noordelijke ‘groene loper’ In ons *Verhaal Schaapsdrift en omgeving* (juni 2023) wordt de wens uitgesproken voor een verbinding tussen nieuwbouw en de bestaande buurt. Hier is gehoor aan gegeven met niet één maar twee routes, waarbij met name voor de noordelijke route onnodig veel woningen gesloopt zouden moeten worden. Het gaat hierbij om de adressen Schaapsdrift 41-45, 47-49, 81 en 83. Dit betreft een aantal oudere, beeldbepalende gebouwen en ook enkele gespecialiseerde bedrijfspanden.
De argumentatie van de concept-gebiedsvisie luidt dat deze sloop noodzakelijk is om (a) de noordelijke groene loper te kunnen realiseren, (b) daarmee het netwerk van fietsers en wandelaars te versterken (concept-gebiedsvisie, p.98), en (c) Innoforte te kunnen herplaatsen. Naar onze stellige overtuiging is deze tweede groene loper niet noodzakelijk en niet wenselijk. Het slaat een onnodig groot gat in de Schaapsdrift en bevordert geen wandel- of fietsnetwerk. Waar de zuidelijke groene loper een verbinding slaat tussen Park Sacré Coeur en de buurt Plattenburg, loopt de noordelijke route dood op de Schaapsdrift omdat de route niet doorgetrokken kan worden achter de kerk. Hiermee wordt de noodzaak voor de route ondergraven. Bovendien is er voldoende ruimte om Innoforte te herplaatsen zonder de sloop van deze woningen. Wij verzoeken dan ook om de noodzakelijkheid van deze sloop te onderbouwen met alternatieve schetsen waarin de woningen wel behouden worden.

3. Beantwoording Noordelijke groene loper

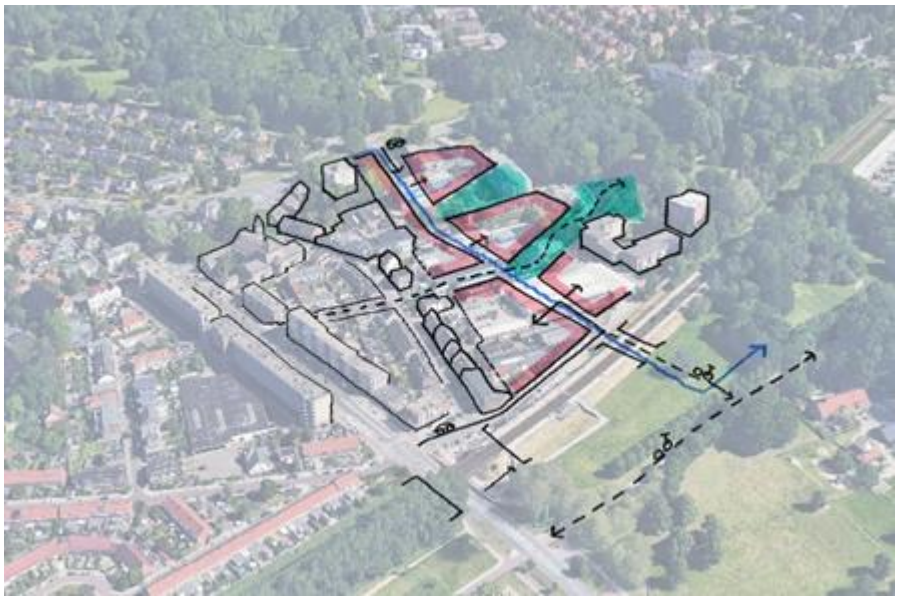
Het is begrijpelijk dat er zorgen bestaan over de voorgestelde sloop van acht woningen voor de noordelijke groene loper, vooral omdat dit als een breekpunt is benoemd. De groene loper heeft drie essentiële functies. Het verbindt de nieuwe ontwikkeling met de bestaande buurt en Park Sacré Coeur met de Schaapsdrift. De groene verbinding zorgt ook voor meer leefbaarheid, en het groen gaat hittestress tegen en biedt een waterbuffering. In de visie voor de gehele wijk zorgen de beide groene lopers ervoor dat er meerdere kleinere bouwvelden ontstaan. Hierdoor liggen meer woningen en voorzieningen, en daarmee bewoners, direct aan het groen.

De noordelijke groene loper, samen met de zuidelijke groene loper in de gebiedsvisie, is dan ook belangrijk voor de leefbaarheid, klimaat- en toekomstbestendigheid van de stadsbuurt Schaapsdrift.

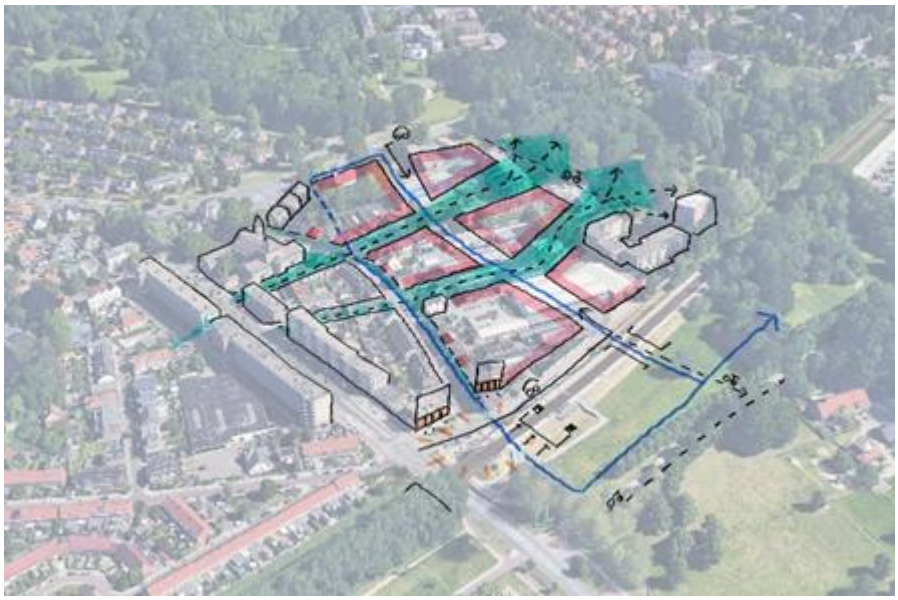
Ter illustratie ziet u hieronder de schetsen n.a.v. bewonersbijeenkomst op 26 juni 2023 in drie stappen. Deze afbeeldingen zijn na de sessie gemaakt voor verduidelijking aan de gemeenteraad op 5 juli.



Denkrichting 1, eigen kleinschalige ontwikkeling, geen gemeentelijke investeringen noodzakelijk, maar geen bereikte integrale doelen.

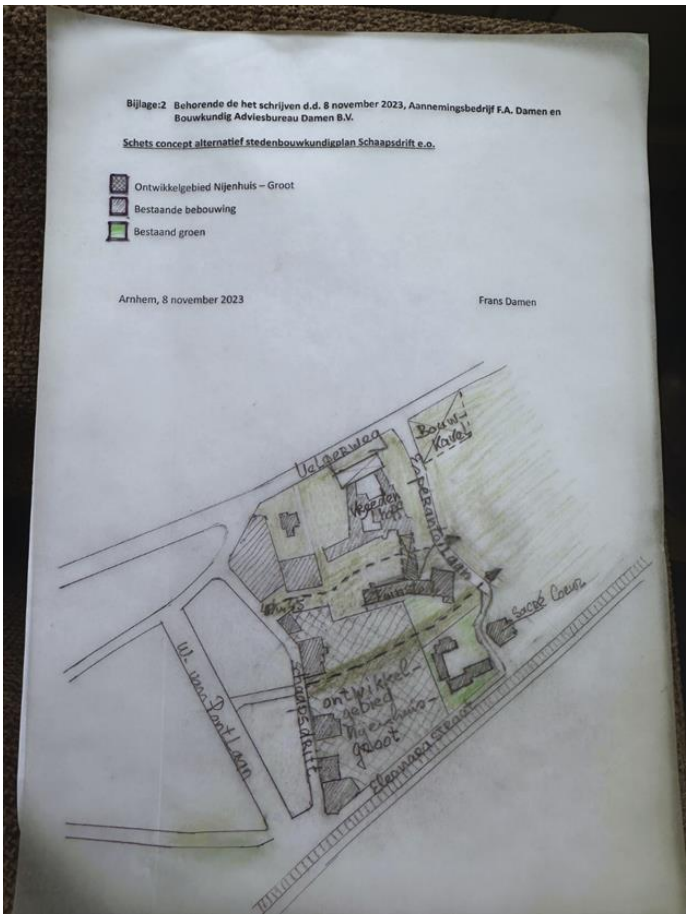


Denkrichting 2, Grootschalige blokken in de rug van de Schaapsdrift doordat er geen noordelijke groene loper gemaakt wordt. De acht woningen blijven behouden maar de omgeving profiteert niet mee en de nieuwbouw wordt een losse ontwikkeling aan park Sacré Coeur. De stationsomgeving blijft een bottleneck. Innoforte kan niet profiteren van de ruimte die ontstaat in het gebied doordat alleen nieuwbouw op de huidige locatie mogelijk is (geen gefaseerde ontwikkeling). Beperkte ontwikkeling locatie leidt snel tot hoogbouwgedachtes.



Denkrichting 3, Het maken van een robuust raamwerk met groene lopers als verbinding naar het Sacré Coeur park. Gefaseerde ontwikkeling is nu mogelijk, behoud Innoforte. Ruimte voor stationsomgeving. Vergroenen van de stenige leefomgeving. Grotere ontwikkelruimte. Bebouwing kan meer verspreid worden door het gebied en daardoor lager en meer aansluitend op bestaande bouw. Samen optrekken met grote grondeigenaren leidt tot beste kansen om integrale doelen te bereiken.

Bij de indiening van Damen en van Neijenhuis beleggingsmaatschappij zijn ook alternatieve schetsen ingediend, waarbij de noordelijke loper een deel van woningen laat staan. Hieronder vast de alternatieve schetsen getoond:



Schets reactie Damen.



Schetsplan Hoogte 2 Architecten - 2020

4. Entreegebouw Schaapsdrift / stationsplein

Luchtkastelen aan het Stationsplein

In bijna het hele plan is gezocht naar een passende aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing, behalve bij het stationsgebied. Hier lijkt de schaal van de nieuwbouw buiten alle proportie en niet passend bij de buurt.

1) De concept-gebiedsvisie spreekt op p.54 eufemistisch van een "hoogteaccent", terwijl het gaat om een toren van tien verdiepingen op de zuidkant van de wijk, Deze toren zou het "visitekaartje voor de wijk" worden. Wij zien de toren echter niet als een visitekaartje, want het past niet bij het dorpse karakter van de Schaapsdrift. De toren geeft ook een slagschaduw die een groot aantal woningen van de middagzon berooft. De bijbehorende visualisatie spreekt boekdelen: de bestaande wijk is onzichtbaar geworden. Waar de Schaapsdrift zou moeten liggen, zie je in de schets op p.54 slechts een fietspad om het hoekje verdwijnen. Bovendien is het plein onnodig groot, en kunnen er woningen gespaard worden door de rooilijn minder ver terug te leggen.

2) Wij zijn het dan ook niet eens met de hoogte van de bebouwing aan het stationsplein. Wij vinden een hoogte van maximaal 5 verdiepingen acceptabel, en wij wensen een duidelijker aansluiting van dit gebied op het beeld van de Schaapsdrift.

3) Tevens zien we de hele stationontwikkeling als luchtkasteel. In de conceptgebiedsvisie wordt opgemerkt: "samen met NS en ProRail streven we naar een stoere overkapping… en zetten we een station neer waar in de toekomst mogelijk frequenter treinen gaan stoppen" (p.54). Dit argument is er met de haren bijgesleept, aangezien tijdens eerdere overleggen aangegeven is dat ProRail de komende 25 jaar helemaal geen plannen heeft voor station vernieuwing, behalve extra liften op korte termijn. ProRail zit niet te wachten op nog een intercitystation op deze plek, laat staan dat er al nagedacht is over de uitstraling van de overkapping. Halte Presikhaaf transformeren in een "OV-hub" is een fata morgana.

4) Wij zijn ervan overtuigd dat hier aan wensdenken wordt gedaan, waardoor er voor niets woningen aan de Schaapsdrift worden gesloopt. We vragen de gemeenteraad dan ook uiterst kritisch te zijn op deze ambitie van de gemeente, en om te vragen naar de gesprekken c.q. schriftelijke stukken waarin dergelijke intenties door ProRail en NS zouden zijn uitgesproken.

4. Beantwoording Entreegebouw Schaapsdrift / ontwikkeling van het station

Hoogte-accent: Het hoogte-accent aan het stationsplein is bewust gekozen: om het stationsplein en de betekenis van de locatie te benadrukken, en om Schaapsdrift een "nieuw gezicht naar de stad" te geven. Het dorpse karakter van Schaapsdrift zelf blijft behouden. Om een accent een accent te laten zijn, moet het de omringende bebouwing wel overstijgen. De bebouwing zal dus altijd meer moeten zijn dan de 5 tot 6 bouwlagen van de bebouwing aan de Wichard van Pontlaan. Hierbij nemen wij ook mee dat de Wichard van Pontlaan omhoog loopt, vanaf het station naar het noorden. Wel wordt bij nieuwbouw natuurlijk een bezonningsstudie uitgevoerd om slagschaduw te meten op bestaande omliggende bebouwing, net als onderzoek naar bijvoorbeeld geluid.

Station Presikhaaf: Wij als gemeente hebben wel de ambitie om station Presikhaaf een prominentere rol te laten spelen dan het nu het geval is in de gehele mobiliteitstransitie en alle ontwikkelingen binnen Arnhem Oost (waaronder de Kennis-as en de HAN). Daar is een goede en toekomstbestendige stationsomgeving noodzakelijk bij. Subsidies vanuit het RIJK ondersteunen deze initiatieven. In de vervolgfase zal in samenwerking met ProRail en de HAN worden onderzocht welke maatregelen binnen het beschikbare budget het meest

bijdragen aan de buurt en het station. Voor meer details verwijzen we naar thema 12 tot en met 18 in de reactie van ProRail.

5. Kleine ondernemers

Gedupeerde ondernemers

1) Naast schrijnende situaties onder bewoners, geldt dit in enkele gevallen ook voor ondernemers in de wijk. Het gaat dan met name om kleine ondernemers die echt onderdeel van de wijk zijn. In deze gevallen is een compensatie voor een verhuizing niet voldoende voor het wegvallen van de klantenkring en de inkomstenderving. Faillissement is in deze gevallen een grote waarschijnlijkheid.
2) Wij roepen de gemeenteraad dan ook op om te zorgen dat de gemeente haar uiterste best doet voor de kleine ondernemers in de wijk, een kwetsbare groep die de buurt kleur geeft. Wij hopen dat er zoveel mogelijk wordt ingezet op behoud van deze groep in de wijk.

Zorgen

Naast bovenstaande breekpunten bestaan er ernstige twijfels over de haalbaarheid, uitwerking of mogelijke impact van de volgende onderdelen van het plan.

5. Beantwoording Kleine ondernemers

In de gebiedsvisie is ruimte gemaakt voor werken en dus ondernemen. We willen een stedelijke mix maken tussen wonen en werken. Hierbij focust de gebiedsvisie zich op werken en ondernemerschap dat past binnen een autoluwe wijk. We denken hierbij bijvoorbeeld aan makersplaatsen, kleinschalige kantoren of zorggerelateerde banen. Voor bestaande bedrijven die passen binnen deze visie is er ruimte om terug te keren. Na het vaststellen van de gebiedsvisie zullen wij daarbij ook onderzoeken hoe betaalbare ruimte en betaalbare ruimte voor bedrijven mogelijk gemaakt kunnen worden. Over hoe en waar, welke prijzen en compensatiemogelijkheden, moeten de gesprekken nog gevoerd worden met de desbetreffende ondernemers nadat de gebiedsvisie is vastgesteld.

6. Dichtheid inwoners

Dichtheid nieuwe buurt

1) Het aantal inwoners wordt meer dan verdubbeld, resulterende in een dichtheid die voor Arnhem ongekend is. Hoewel één van de hoofdargumenten het verbeteren van de leefbaarheid is, maken wij ons juist zorgen dat er onvoldoende besef is van de impact op dit kleine gebied. Temeer daar het historische en dorpse karakter dreigt te verdwijnen.

6. Beantwoording Dichtheid inwoners

Er zijn zorgen over de impact van de hoge dichtheid en bouwhoogte op de leefbaarheid in de – nu dorpse en historische - buurt. In de gebiedsvisie leggen we voorwaarden vast die specifiek gericht zijn op het bevorderen van de leefbaarheid. Meer inwoners betekent ook meer ruimte buiten creëren en een prettigere en gezondere leefomgeving. Denk hierbij aan vergroening om je in te bewegen, maar ook voor klimaatadaptatie, schaduwwerking en waterberging. Leefbaarheid gaat ook om een veilig gevoel. Hiervoor zullen in de uitwerking op de begane grond de gevels zoveel mogelijk open en transparant moeten zijn zodat er een verbinding ontstaat tussen binnen en buiten. Ook de positie van ingangen speelt hierbij een belangrijke rol. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk blinde gevels te voorkomen. Op straatniveau gaat het ook om de menselijke maat. Dat betekent dat hogere bebouwing hierop in moet spelen, bijvoorbeeld door hogere lagen minder zichtbaar te maken (setbacks).

7. Autoverkeer en parkeren

Autoverkeer en parkeren

1) De dichtheid zal ook een grote impact hebben op het **autoverkeer**. Hoewel de parkeerplaatsen in het nieuwe plan allemaal zijn weggewerkt, zit hier juist de bottleneck. ‘s Ochtends en ’s avonds zullen er files in- en voor de parkeergarage(s) staan op wegen die daar niet op zijn berekend.
2) Daarbij zal de grote toename aan **verkeersbewegingen** ook congestie veroorzaken bij de kruispunten van de Wichard van Pontlaan en de Velperweg waar de twee nieuwe “inprikkers” (zie p.40) op uitkomen.
3) We ervaren daarnaast een tegenstelling in het plan als het gaat om parkeren en de dichtheid aan woningen. Enerzijds legt men vanwege de wens voor een autoluwe wijk een lagere parkeernorm op voor de buurt, anderzijds komt er een grote parkeergarage of **“**buurthub”, zoals het genoemd wordt in de gebiedsvisie (p.76), die in maar liefst 300 parkeerplekken voorziet. Deze parkeerplekken zijn niet voor de buurt, maar voor toekomstige treinreizigers.
4) Het voelt dan ook alsof de buurtbewoners minder vaak de auto mogen gebruiken en dat zij mogen opdraaien voor het nagestreefde autoluwe karakter van de wijk. Tegelijkertijd worden zij opgezadeld met het parkeren door forensen en de te verwachten dagelijkse verkeersinfarcten.
5) Wij vinden dan ook dat de impact van het verkeersplan eerst veel beter onderzocht moet worden op bovenstaande punten, en dat hierin een betere balans gevonden dient te worden tussen de lasten en de lusten voor enerzijds de buurt en anderzijds de overstappende treinreiziger als het gaat om parkeren en de autoluwe inrichting van de wijk.
6) Tot slot, in de Middenstraat wordt een knip gemaakt om sluipverkeer te voorkomen. In de Schaapsdrift gebeurt dit niet, met als gevolg dat men blijft kampen met sluipverkeer dat de file op de Wichard van Pontlaan wil vermijden.

7. Beantwoording Autoverkeer en parkeren

Er zijn een aantal zorgen over het toenemende autoverkeer in de buurt:

a. Toenemende drukte op kruispunten: de huidige kruispunten worden steeds drukker, wat de verkeerssituatie complexer maakt.
b. Lagere parkeernormen: lagere parkeernormen (minder parkeerplaatsen per nieuw gebouwde woning) zorgen voor extra druk op bestaande parkeerplaatsen, waardoor het parkeren een uitdaging wordt.
c. Toegankelijkheid buurthub: de parkeergarage (buurthub) lijkt voornamelijk bedoeld voor reizigers en niet voor bewoners, wat de lokale gemeenschap kan benadelen.
d. Potentiële problemen met de Middenstraat: de voorgestelde knip in de Middenstraat kan mogelijk leiden tot aantrekkelijkere sluiproutes via de Schaapsdrift.

Belangrijke punten die al worden aangepakt:

- Het drukke kruispunt van de Oude Velperweg en de Velperweg wordt aangepakt in de renaissance van de Velperweg in 2024.
- Verkeerscirculatie wordt grondig onderzocht, waarbij specifieke aandacht wordt besteed aan de zorgen over de Schaapsdrift.

Wat betreft de buurthub/parkeergebouw:

- Deze is in eerste instantie bedoeld voor bezoekers, gedeeltelijk bewoners en daarna voor treinreizigers.
- Gereguleerd (betaald) parkeren zal de parkeersituatie beheersbaar maken, waarbij op straat parkeren alleen voor vergunninghouders is. De bestaande bewoners

hebben natuurlijk recht op een vergunning, terwijl dit niet geldt voor de nieuwe bewoners die in de nieuwe parkeervoorzieningen moeten parkeren.
- Gezamenlijke parkeervoorzieningen worden overwogen om maximaal gebruik te maken van beschikbare parkeerruimte gedurende de dag en de week.

Er zal verder onderzoek plaatsvinden om specifieke zorgen over ochtend- en avondfiles aan te pakken. We willen niet dat de ontwikkelingen het bestaande wegennet overbelasten. We overwegen een eigen afslag voor de Velperweg en om autoverkeer te weren van de Esperantolaan.

8. Nieuwbouw Innoforte

Innoforte

1) Vanwege het gedeelde belang – Innoforte wil grond aan de gemeente verkopen om een nieuw Vreedenhoff te kunnen realiseren, en omgekeerd heeft de gemeente grond nodig voor het uitvoeren van haar bouwambities – lijkt Innoforte een status aparte te hebben verworven in de planvorming. Waar in het geval van bewoners allerhande zaken worden opgelegd, laat de gemeente bij het zorgcomplex grotendeels de regie aan Innoforte.
2) Deze partij wil het nieuwe Vreedenhoff situeren naast het huidige gebouw. In onze optiek mag dat niet betekenen dat het nieuwe complex te dicht en te hoog op de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift en de Oude Velperweg verrijst. Wij pleiten voor minimaal (een aftakking van) de bestaande beek en een behoorlijke groenstrook als afscheiding.

8. Beantwoording Nieuwbouw Innoforte

We zijn samen met Innoforte momenteel bezig te onderzoeken hoe we de nieuwbouw of renovatie van Innoforte vorm willen geven binnen de gebiedsvisie. We begrijpen dat er zorgen zijn over de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande gebouwen aan de Oude Velperweg en de noordkant van de Schaapsdrift. In de gebiedsvisie hebben we aangegeven dat de nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande structuur.

Een suggestie die we overwegen, is om de beek deels te behouden op de huidige locatie. Dit is een idee dat we verder willen onderzoeken in samenwerking met u als bewoners. We hechten veel waarde aan uw input en willen graag samenwerken om ervoor te zorgen dat de toekomstige ontwikkelingen aansluiten bij de wensen en behoeften van de gemeenschap.

9. Verduurzaming

Verduurzaming

1) In de gebiedsvisie wordt volop ingezet op verduurzaming die ook voordelen moet opleveren voor de bestaande bebouwing: a.“De buurt profiteert mee van duurzame kansen gebiedsontwikkeling” (p.86). Hierbij worden maatregelen genoemd, zoals collectief inkopen van zonnepanelen, ondersteuning bij het isoleren van bestaande woningen, aansluiting op het warmtenet, een buurtbatterij en zonnepanelen op het station “ten gunste van de buurt”.
2) Dit klinkt bijna te mooi om waar te zijn en het lijkt vooral om vrijblijvende ideeën te gaan. We vragen de gemeenteraad dan ook om deze argumenten alleen in de overweging mee te nemen als hard gemaakt kan worden dat deze maatregelen haalbaar en realistisch zijn én dat ze de huidige bewoners niet juist nog meer op kosten gaan jagen. Ook vrezen wij dat de voorliggende concept-gebiedsvisie niet zal leiden tot vergroening van de Schaapsdrift.

9. Beantwoording Verduurzaming

Er zijn zorgen over twee aspecten met betrekking tot duurzaamheid. Ten eerste dat de verduurzaming van bestaande woningen, geen extra kosten met zich mee mag brengen voor de huidige woningeigenaren. Bijvoorbeeld voor gezamenlijke inkoop van zonnepanelen en

isolatie. Wij delen deze zorg en willen benadrukken dat het hierbij gaat om vrijwillige maatregelen om uw woning te verduurzamen. De gemeente kan subsidie verstrekken voor deze initiatieven, maar het is altijd aan de eigenaar om te beslissen of hij wil deelnemen.

Daarnaast heeft u aangegeven twijfels te hebben over de haalbaarheid van de beoogde vergroening van de Schaapsdrift. In de voorgestelde gebiedsvisie stellen wij voor om alle parkeerplaatsen aan de oostkant van de Schaapsdrift te verplaatsen naar een parkeergarage onder de nieuwe westelijke bouwveld. Op deze manier ontstaat er ruimte om de parkeerplaatsen te vergroenen. Een vergelijkbare aanpak is eerder succesvol toegepast in andere buurten binnen de gemeente Arnhem. Bovendien staat de nieuwe vergroende Schaapsdrift in directe verbinding met de twee groene lopers die tot aan park Sacré Coeur leiden. Hiermee willen we naar een groenere en duurzamere omgeving die aansluit op de behoeften van de buurt.

10. Sociale veiligheid

Sociale controle

1) In de nieuwe wijk en aan het spoor worden op de begane grond winkelruimtes voorzien. Hoewel dit moet zorgen voor meer levendigheid in de buurt, kan dit wel eens averechts werken. Na sluitingstijd wordt alles op de begane grond donker en zijn er geen “ogen” meer op straat.
2) Met de huidige mate van overlast aan het stationsplein en in de Eleonorastraat worden deze winkelpanden dus juist erg kwetsbaar voor vandalisme.

10. Beantwoording Sociale veiligheid

U maakt zich zorgen over de veiligheid op straat in de avond, en terecht gezien de huidige overlast. Momenteel zijn de werkruimtes 's avonds gesloten, waardoor er weinig activiteit is. Wij begrijpen het belang van een veilige omgeving en streven ernaar een balans te vinden tussen wonen en werken.

Op dit moment is er weinig toezicht in de Eleonorastraat. We geloven dat de nieuwe aanpak, waarbij wonen en werken gecombineerd worden, de situatie aanzienlijk zal verbeteren. Waar overdags de ondernemers op de begane grond de ogen op straat zijn, kunnen de bewoners in de woningen erboven deze sociale veiligheid vormen. Dit sociale toezicht wordt versterkt doordat de ingangen van het wonen en het werken aan de Eleonorastraat komen te liggen en daardoor op een vanzelfsprekende wijze ogen op straat zijn.

In de volgende fase willen we graag met u bespreken hoe we dit plan concreet kunnen uitvoeren en welke functies op de begane grond het meest bijdragen aan een veilige en levendige buurt.

11. Overlast en onzekerheid tijdens de uitvoering

Overlast en onzekerheid tijdens de uitvoering

1) De uitvoering van het gehele plan zal ingrijpend en langdurig overlast bezorgen. Als bewoners vrezen we een nachtmerriescenario waarin eerst verloedering optreedt: dichtgetimmerde woningen en bedrijfspanden, waarna de sloop begint. Stapje voor stapje volgt de nieuwbouw die met iedere economische dip weer stilvalt. In de tussentijd staat het leven in de buurt onder druk.
2) Ook vragen we extra aandacht voor de voorwaardelijkheden die in de planambities staan, zoals “zonder vergroening geen verdichting” (p. 36). Welke garanties krijgen bewoners dat er bij tegenvallers niet alsnog bezuinigd wordt op vergroening, terwijl de verdichting gewoon doorgaat? Dit geldt ook voor de beloftes over bovengenoemde duurzaamheidsideeën.

3) We vragen de gemeenteraad om ook het ontwrichtend effect van de transformatie in ogenschouw te nemen en roepen haar op om bij de gebiedsvisie in te zetten op een ontwikkelplan waarin de sociale cohesie, benodigde overgangsperiodes en afhankelijkheden tussen lasten en lusten op elkaar worden afgestemd en gegarandeerd. Dit alles om te voorkomen dat de leefbaarheid dusdanig onder druk komt te staan dat er een leegloop van de buur ontstaat.

11. Beantwoording Overlast en onzekerheid tijdens de uitvoering

Overlast tijdens de bouw is niet te voorkomen. Bouwverkeer en lawaai kunnen we deels beperken door goede regels op te stellen en plannen vast te leggen om bouwverkeer en normaal verkeer te scheiden. Uw zorgen gaan ook over de verloedering van panden die nog wachten op de transformatie. U vraagt daarbij eigenlijk om een faseringsplan waarbij specifiek ingegaan wordt op wanneer de uitvoering plaatsvindt en wat we kunnen doen om het tijdelijk leefbaar te houden. Dit is een goede vraag die wij graag samen met u en de eigenaren in de vervolgfase willen oppakken. Tot slot vraagt u aandacht voor de hardheid van de plannen voor de vergroening. De vergroening van Schaapsdrift en de nieuwe wijk zijn financieel in de gebiedsvisie opgenomen. Hiervoor is dus budget beschikbaar.

Appèl aan de raad

Schaapsdrift e.o. is inmiddels een omvangrijk dossier geworden. Onze situatie is al meerdere keren in de raadzaal aan de orde gekomen. Dat heeft geleid tot verhitte debatten.
Wij waarderen alle inzet en steun die we vanuit de gemeenteraad hebben gekregen, maar helaas zijn we nog steeds genoodzaakt om door te vechten. Ons verenigingsdoel is behoud van de Schaapsdrift e.o. Daarvoor blijven we ons inzetten. En wij willen serieus genomen worden. Als buurt, wijk en vereniging, roepen wij de gemeenteraad dan ook op om:
1) Trouw te blijven aan amendement 23A13 en de voorliggende conceptgebiedsvisie daarop kritisch te toetsen.
2) Toe te stemmen in het onderzoeken van een alternatief scenario waarin behoud als centraal uitgangspunt serieus wordt getoetst. Wij weten namelijk zeker dat dit mogelijk is.
3) Te erkennen dat wij recht hebben op een alternatief scenario. Al was het maar omdat we bij de toekomstschets onder leiding van stedenbouwkundige Jurrian Arnold vooraf van de gemeente Arnhem als opdracht meekregen dat deze verkenning niet mocht uitmonden in een uitgewerkte gebiedsvisie. Letterlijk: ‘Wij willen geen concurrerend plan’.
4) Geen gebiedsvisie aan te nemen waarin beloftes worden gedaan die niet waargemaakt kunnen worden en de realiteit voor ogen te houden, zodat dit op een later moment niet gaat leiden tot verdere ontwrichting van de Schaapsdrift e.o.
5) Het college op te roepen tot het tonen van meer menselijkheid in de plannen. Geef ons als bewoners eindelijk het gevoel dat de gemeente er ook voor ons is en niet alleen voor nieuwe bewoners. Wij zijn ook Arnhemse burgers en bewoners.
Met vriendelijke groet,
Bestuur en leden van de Vereniging tot Behoud van de Schaapsdrift e.o. en wijkbewoners.

ProRail

Punten uit de reactie van de ProRail hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Betreft: reactie op gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. concept van 24 oktober 2023

Met reactie vanuit gemeente (dd 3 november 2023)

Gebiedsvisie versus DO januari 2023

Dinsdagavond 24 oktober heeft de gemeente Arnhem de concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. gepresenteerd aan de bewoners van de wijk Presikhaaf. ProRail was daarbij aanwezig). De gemeente Arnhem heeft een handout verstrekt van de concept gebiedsvisie.

De behandelde gebiedsvisie toont een uitdagend plan om de wijk te verbeteren en extra woningbouw mogelijk te maken. Het plan voorziet ook in een vergroting van het stationsplein waardoor de bereikbaarheid van het station wordt verbeterd. Ook lanceert de gebiedsvisie de ambitie om het station beter zichtbaar / herkenbaar te maken door de westzijde van het stations te voorzien van een overkapping.



Figuur 1 Gebiedsvisie Schaapsdrift ingezoomd op stationsgebied

ProRail constateert dat de gebiedsvisie niet aansluit op het door Movares in opdracht van ProRail opgestelde DO van januari 2023. De verschillen die we zien betreffen:

12. Fietsroute in de lijn van de Schaapsdrift

Er is aan de oostzijde van het spoorviaduct over de Wichard van Pontlaan een verlenging van het spoorviaduct getekend voor een fietsroute in de lijn van de Schaapsdrift. Deze verlenging is geen onderdeel van het DO van ProRail. Of een dergelijke verlenging is te realiseren met behoud van het huidige viaduct moet nader onderzocht worden.

12. Beantwoording Fietsroute in de lijn van de Schaapsdrift

Dit klopt. Eerder hebben wij in overleg met u al geconstateerd dat deze verschillen bestaan. Hiervoor moeten wij gezamenlijk onderzoek doen. De onderzoeksvraag is hoe een

vergroting van de onderdoorgang voor fietsers en voetgangers gerealiseerd kan worden en welke kosten daarbij horen. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

13. Verlenging viaduct

De fietsroute en de verlenging van het viaduct conflicteren met de nieuw ontworpen stijgpunten aan de noord- en zuidzijde. Aan de noordzijde liggen zowel de vaste trap als de lift op het geplande fietspad. Aan de zuidzijde komt de vaste trap nabij het fietspad op maaiveldniveau, dat geeft een conflict met de reizigers die de trap afkomen. De geplande hellingbaan aan de zuidzijde lijkt wel te combineren met het fietspad en het verbrede viaduct.

13. Beantwoording Verlenging viaduct

Dit klopt. Eerder hebben wij in overleg met u al geconstateerd dat deze verschillen bestaan. Hiervoor moeten wij gezamenlijk onderzoek doen. Dit zal dus meegenomen moeten worden in het onderzoek naar de verbreding van de onderdoorgang. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

14. Vergroot Stationsplein

Aan de noordzijde is een uitbreiding gepland van het stationsplein. De inrichting van de uitbreiding is anders dan in het DO is uitgewerkt. Overigens is deze uitbreiding een verbetering van de situatie die een betere inpassing van het stijgpunt (vaste trap, lift en/of hellingbaan) mogelijk maken.

14. Beantwoording Vergroot Stationsplein

Dit klopt. Eerder hebben wij in overleg met u al geconstateerd dat deze verschillen bestaan. Hiervoor moeten wij gezamenlijk onderzoek doen. De uitbreiding leidt tot kansen op het ontwerp te optimaliseren. Dit is ook een onderzoeksopgave. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

15. Stoere overkapping

In de gebiedsvisie is sprake van een “stoere overkapping”. In het DO ontbreekt een overkapping, maar is er voorzien in voldoende wachtruimte uit de catalogus van het ProRail programma stationsoutillage.

15. Beantwoording Stoere overkapping

De overkapping is een ambitie vanuit de gemeente om het comfortabeler te maken voor de reiziger. Graag voeren we een gezamenlijke verkenning uit naar de (financiële) mogelijkheden hiervoor.

16. Beekloop

In de gebiedsvisie is sprake van het verplaatsen van de beekloop. In de huidige situatie passeert deze het spoor tpv het oostelijke talud van de onderdoorgang Wichard van Pontlaan. In de gebiedsvisie is dat mogelijk op een ander punt, wat inhoudt dat er een spoorkruising gemaakt moet worden.

16. Beantwoording Beekloop

De beek wordt verplaatst. We willen inderdaad onderzoeken of een nieuwe kruising mogelijk is, anders maken wij gebruik van de bestaande kruising.

17. Extra perronopgangen
In de gebiedsvisie is de ambitie opgenomen om extra perronopgangen aan de oostzijde van de perrons aan te brengen. Het DO voorziet daar niet in.

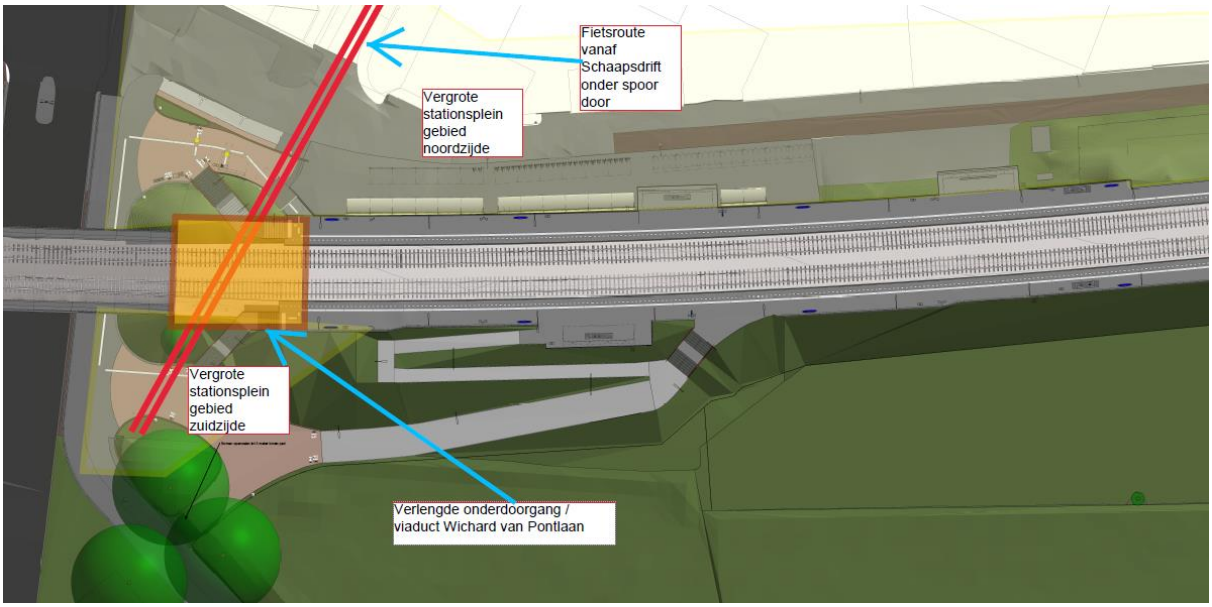
17. Beantwoording Extra perronopgangen
Dit klopt. Dit is eerder ook zo besproken. Graag verkennen we de impact op het gebruik en de veiligheid en de financiële mogelijkheden. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

18. extra onderdoorgang
In de gebiedsvisie wordt de ambitie uitgesproken van een extra onderdoorgang of traverse over het spoor. Het DO voorziet daar niet in.

18. Beantwoording extra onderdoorgang
Dat klopt. Dit is een te onderzoeken ambitie, in combinatie met de extra opgangen die wij ook graag samen onderzoeken. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

19. Meer fietsenstalling
De gebiedsvisie ambieert meer ruimte voor fietsen stallingsplaatsen. De stallingsplaatsen nemen ruimte in en die ruimte is nog niet in de gebiedsvisie geschetst.

19. Beantwoording Meer fietsenstalling
Deze ruimte voor fietsenstalling is wel geschetst, maar moet nog verder worden uitgewerkt in de volgende fase. Graag doen wij dit gezamenlijk in het stedenbouwkundig plan. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit geeft, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

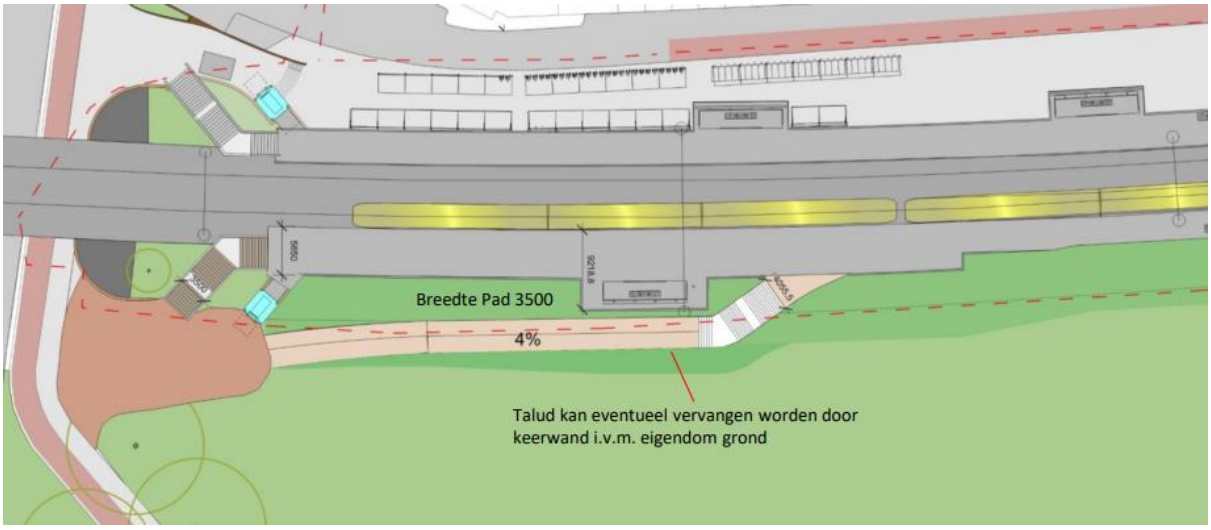


Figuur 2 Raakvlakken Gebiedsvisie en DO ProRail januari 2023

20. Extra overleg

Onderzoek capaciteit perron en stijgpunten.

ProRail heeft aan de hand van de verwachte reizigersaantallen in de ochtendspits een herberekening gemaakt van de noodzakelijke capaciteit van het zuidelijke perron. Daaruit blijkt dat er grote behoefte is aan een perron van tenminste 5,7 meter breed (huidige breedte is ca 3,3 m.), twee brede trappen en een lift. De wenssituatie is verbeeld in onderstaande schets, waarbij aangetekend moet worden dat de verbreding nog ca. 40 meter verder dan getoond naar het einde van het perron moet worden doorgetrokken.



Figuur 3 Wenssituatie perron zuidzijde

Deze wenssituatie past niet in de gebiedsvisie van de gemeente. De gewenste trap en lift conflicteren ook in dit plan met de doorgetrokken fietsroute vanuit de Schaapsdrift. Ten opzichte van de oplossing in het DO van januari 2023 is er wel minder grond van de gemeente nodig omdat de hellingbaan is vervangen door een lift.

Bouwen zonder spijt

Het antwoord op de vraag wat ProRail zonder spijt kan bouwen van de onderdelen uit het DO van januari 2023, gecombineerd met de noodzakelijke verbreding van het zuidelijke perron, waarbij alle opties voor de gemeente Arnhem open blijven is:

- Het vervangen van de perronkeerwanden;
- Het op hoogte P76 brengen van de perrons;
- Het (deels) plaatsen van de nieuwe stationsoutillage;
- Het verbeteren van de spoorligging (doeltracé);
- Het verplaatsen van bovenleidingsportalen welke te dicht op de perronrand staan;
- Het vernieuwen van de telecominstallaties;
- De verbreding van het perron aan de zuidzijde (misschien);
- Vervangen 2 betonnen bovenleidingsportalen buiten het perron.

Beide perrons zullen dus nog langere tijd niet toegankelijk zijn voor mensen in een rolstoel of voor mensen die teveel moeite hebben met trappenlopen. Het inpassen van liften op een toekomstvaste plek buiten de invloed van de gebiedsvisie is alleen mogelijk in het gebied waar nu fietsplekken zijn gesitueerd (noordzijde) of waar de stadsboerderij is gevestigd (zuidzijde).

De uitspraak die op 24 oktober door de gemeente is gedaan dat ProRail binnenkort, dat is ca 2 jr, zal starten met de bouw van de lift(en) is nu voorbarig gezien de verschillen tussen de gebiedsvisie en het DO.

Voorstel

De gebiedsvisie is een conceptstuk dat eind november wordt behandeld in de gemeenteraad van Arnhem. Daarna moet het projectteam van de gemeente Arnhem en ProRail samen een toekomstvast plan voor het station ontwikkelen waarbij de uitgangspunten voor ProRail zijn:

- De noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de perrons en sporen kunnen worden uitgevoerd zonder het plangebied van de gebiedsvisie aan te tasten;
- De beide perrons worden toegankelijk gemaakt, d.w.z. op de juiste hoogte gebracht worden en worden voorzien van een hellingbaan of lift;
- Lift(en) en hellingbaan worden op een definitieve plek geplaatst;
- Zoveel mogelijk projectscope wordt in de geplande treinvrijeperiode in 2026 uitgevoerd;
- Beschikbare budget voor ProRail is ongewijzigd.

ProRail stelt voor om zo snel mogelijk na de gemeenteraad van november met het projectteam van de gemeente Arnhem het overleg daarvoor te starten.

20. Beantwoording Voorstel overleg

Wij zien ook de noodzaak om snel in overleg te treden aangezien het voor de gemeente Arnhem heel belangrijk is om ook Station Presikhaaf toegankelijk te krijgen voor mensen met een lichamelijke beperking. Inmiddels hebben wij met een elkaar een ontwerpersoverleg gepland om over onder andere de mogelijkheden voor deze toegankelijkheid te spreken.

Bronnen

Dit memo is opgesteld aan de hand van informatie ontleend aan:

- Schaapsdrift, concept gebiedsvisie, versie 1.2 dd 24 oktober 2023, ontvangen van gemeente Arnhem.
- DO rapportage V2.0, uitgavedatum 20 januari 2023, opgesteld door Movares
- Rapportage variantenstudie V2.0, uitgavedatum 18 augustus 2023, opgesteld door Movares.

Casimir State

Punten uit de reactie van Casimir State hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

21. Woningbouwvlek

- Vrije Sector: Op pagina 38 en 64 staat een rechthoekig gebouw ingetekend tussen de flat van Casimir State en het park Sacre Coeur. Het staat ingetekend als reeds bestaande bouw. Maar dat gebouw bestaat nu niet. Daar is momenteel grasveld van de gemeente. Op pagina 94 staat het gebouw ingetekend als zijnde 10 nieuw te bouwen woningen in de vrije sector. Als daar een gebouw komt te staan, hebben de huidige bewoners wiens enige daglicht van ramen aan de kant van het park komt, bijna helemaal geen daglicht meer en zullen ze tegen een blinde muur aan kijken. Verder zullen we hier dan in een situatie komen met 4 flats rond een binnenplein. Erg onwenselijk. Net een gevangenis.
- Er staat een rechthoekig gebouw ingetekend tussen de flat van Casimir State en het park Sacre Coeur. Dit gebouw bestaat nu niet. Momenteel is daar grasveld van de gemeente Arnhem. De hoogte van dit gebouw lijkt op de hoogte van het huidige appartementencomplex Casimir State (senioren kant) . Er ontstaat dan een binnenplein, dit wel zeer is ingekaderd. Is dit noodzakelijk?
- Handout, pagina 37: Er staat een rechthoekig gebouw ingetekend tussen de flat van Casimir State en het park Sacre Coeur. Momenteel is daar gras en een groep volwassen bomen, van de gemeente Arnhem. De hoogte van dit gebouw lijkt op de hoogte van het huidige appartementencomplex Casimir State (noord-oost gebouw). Er ontstaat dan een wel erg ingesloten binnenplein. Nu al is er sprake van geluidsoverlast. Door reflectie van geluidsbronnen op of naast het pleintje zelf (scooters, auto, etc) en van reflectie van het doordringende geluid van de voorbij rijdende treinen. Door toevoeging van het genoemde flat gebouw zal dit sterk toenemen. Ook verwacht ik nog een warmer plein door afsluiten van de luchtweg. Het zou gunstiger uitpakken als dat pand met de voorgevel naar het park geplaatst wordt. (aangenomen dat het pand in daadwerkelijke uitvoering nog langwerpig is).
- Vrije sector woningen: op de planning staat tussen Casimirstate seniorencomplex en het park een gebouw getekend. Dit zouden 10 woningen worden. Het formaat is nog onbekend. Zoals het nu in het concept ingetekend is wordt de ruimte te veel afgesloten. Er ontstaat daardoor te veel geluids-reflectie van de treinen en door minder luchtstroom wordt het pleintje warmer.
- Kan het gebouwtje tegenover de Eleonorastraat niet 1/4 gedraaid worden?
- In gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. oktober 2023 Ziegler|Branderhorst wordt het “vlak” op diverse manieren ingetekend. Pagina 64. als zijnde bestaande bebouwing. Pagina 70 als zijnde verharding - uitgeefbaar. Pagina 94 als zijnde nieuwe woningen vrije sector - op vlak vermeld. Ca 10 woningen.
- Wat stelt dit object; om aan te duiden -rood omcirkeld (zie bijlage foto) voor ?



21. Beantwoording Woningbouwvlek

Type bebouwing: Er bestaat onduidelijkheid over het nog ongedefinieerde gebied ten noordoosten van het Casimir Statecomplex. Dit vlak is bestemd voor woningbouw. Een definitieve vorm, draai of afmeting ervan is op dit moment nog niet bepaald. De gebiedsvisie gaat over de bouwvlakken en wegen. De invulling zoals op de maquette is alleen een mogelijke uitwerking ervan. Bovendien is er een fout in de legenda opgemerkt, waardoor er vrijesectorwoningen staan genoemd. Deze onjuistheid is gecorrigeerd.

Binnentuin: Zoals gezegd is de woningbouw nog niet bepaald in vorm en positie. Maar we stellen voor om uit te gaan van een afgescheiden collectieve binnentuin. Een binnentuin biedt schaduw en verkoeling bij hittestress en rust in contrast met de levendige publieke groene ruimte. Daarnaast is door de toevoeging van woningbouw een begeleiding van de zuidelijke loper met woningen naar het groen gericht.

Geluidsoverlast en daglicht: In de volgende fase, het stedenbouwkundig plan, zal er onder andere een geluidsonderzoek worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen van invloed zijn op de definitieve vorm en invulling van deze ontwikkeling. Ook een bezonningsstudie is onderdeel van het definitief vormgeven van nieuwe bebouwing.

22. Parkeerplaatsen

- Parkeren: Bewoners van de Ernst Casimirlaan maken gebruik van een parkeerplaats aan de achterkant/zijkant van de flats, naast de Praxis. Deze parkeerplaats is druk bezet met auto's van bewoners. Het zijn 23 parkeerplaatsen. Deze zouden weg moeten. Waar moeten wij dan parkeren en waar moet ons bezoek parkeren? En de mensen van de thuiszorg? Hier wonen veel 55 plussers met auto's. En mensen die

afhankelijk zijn van hun auto. [redacted] kan nu zo naar mijn auto lopen, met mijn beperking, maar als mijn auto daar niet meer kan staan, dan heb ik een groot probleem. En andere bewoners zullen ook problemen krijgen.

- Bewoners van de Casimirstate (senioren complex en spoorzijde) maken gebruik van een parkeerplaats aan de achterkant/zijkant van de flats, naast de achter zijgevel van de Praxis. Deze parkeerplaats is druk bezet met auto's van bewoners, van Casimirstate. Het aantal huidige parkeerplaatsen komen in de concept schaapsdrift visie niet meer voor**.** Waar moeten wij Casimirbewoners dan parkeren en waar moet ons bezoek parkeren? Waar parkeren de mensen van de thuiszorg? Veel bewoners ontvangen of zullen (mogelijk) in de toekomst thuiszorg ontvangen. Veel mensen zijn ouder en afhankelijk van hun auto. Waar gaan zij hun auto parkeren?
- Geplande bebouwing aan westzijde van wooncomplex Casimir State: dit pand staat te dicht op ons wooncomplex. Bewoners van de Casimirstate (senioren complex en spoorzijde) maken gebruik van de parkeerplaats aan de westzijde van de flats, tussen flats en achtergevel van de Praxis. Deze parkeerplaats is druk bezet met auto's van bewoners van Casimirstate.en overdag gebruikt door o.a. personeel en bezoekers van Vreedenhoff. In dit plan worden 23 parkeerplaatsen geschrapt. Waar moeten wij Casimirbewoners dan parkeren en waar moet ons bezoek parkeren? Waar parkeren de mensen van de thuiszorg? Veel bewoners ontvangen of zullen (mogelijk) in de toekomst thuiszorg ontvangen. Veel mensen zijn ouder en afhankelijk van hun auto. Waar gaan zij hun auto parkeren? Aan gereguleerd parkeren zal ongetwijfeld een prijskaartje hangen. In de sociale huurwoningen zal men een andere oplossing zien te vinden.
- Parkeerplaatsen Casimir State: in het concept staat dat er 23 parkeerplaatsen vervallen. De vraag is waar kunnen wij de auto parkeren? Waar gaan de bezoekers, de wijkverpleging en andere zorg, service medewerkers hun auto neerzetten. Op het pleintje parkeren is niet toegestaan. Er zijn veel oudere bewoners die afhankelijk zijn van hun auto. Gezien dit sociale woningbouw is, verwachten wij dat er niet veel gebruik gemaakt gaat worden van het gereguleerd parkeren.

22. Beantwoording Parkeerplaatsen

Er zijn zorgen over het mogelijke verlies van parkeerplaatsen. Zoals aan de westzijde van het Casimir Statecomplex. Het is belangrijk om te benadrukken dat de huidige gebiedsvisie (kaart en document) alleen bouwvelden en wegen laat zien, plus een mogelijke stedenbouwkundige invulling. Het gaat nog niet om definitieve beslissingen over parkeren. Ook zullen er in de uitwerking straks geen parkeerplaatsen verdwijnen, maar hooguit verplaatst worden. Deze parkeerplekken zullen in de directe omgeving, op korte loopafstand terugkomen.

Het is begrijpelijk dat deze kwestie voor onzekerheid kan zorgen. Het exacte plan voor de parkeerplaatsen in het gebied wordt pas in de vervolgfase, het stedenbouwkundig plan, volledig uitgewerkt. Ook in die fase heeft u uiteraard weer de mogelijkheid om te reageren op het plan voordat het definitief wordt.

23. 17 bergingen Casimirlaan

- 17 schuren van de bewoners van de Ernst Casimirlaan staan niet ingetekend als bestaande bebouwing op pagina 38 van het boekje. Op pagina 42 staan ze wel ingetekend als eigendom van Vivare, perceelnummer 7738. Ze grenzen aan het bedrijventerrein. Een van die schuren is van mij. Ik woon [redacted] aan de Ernst Casimirlaan o[redacted]. De schuur is recht tegenover mijn voordeur.

Ik heb er mijn scootmobiel staan. Die kan daar opgeladen worden en er is een speciale verbreedde deur. Die scootmobiel heb ik nodig in verband met mijn beperking. Ik kan maar een kort stukje lopen. Waar gaan onze schuren naartoe? Deze 17 schuren zijn als aanvulling op de bergingen onder de flats. Ik zie geen andere mogelijkheid voor deze 17 schuren.

- Casimir state: 17 schuurtjes worden verwijderd. Plan toch aub zo dat dit niet nodig is.
- Bebouwing: de geplande bebouwing aan de westzijde van complex Casimir state staat te dicht op ons complex. Hierdoor moeten 17 schuurtjes (waarin scootmobielen, brommers etc staan) verdwijnen. Deze schuurtjes behoren tot complex Casimirstate seniorenkant. Zij hebben geen andere opslagmogelijkheid.

23. Beantwoording 17 bergingen

Er wordt gevraagd om aandacht voor de 17 bergingen van de Ernst Casimirlaan. In de voorgestelde visie lijken deze te gaan verdwijnen. Ook hier benadrukken we dat de huidige gebiedsvisie (kaart en document) alleen bouwvelden en wegen laat zien, plus een mogelijke stedenbouwkundige invulling van de bebouwing. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn.

Het gaat nog niet om definitieve beslissingen over deze bergingen. Het exacte (stedenbouwkundige) plan wordt pas in de volgende fase uitgewerkt. We kunnen ons dan voorstellen dat de bergingen behouden blijven op hun huidige locatie. Of dat er gezocht wordt naar een alternatieve plek op korte loopafstand van het Casimir State complex. Ze zullen in ieder geval niet definitief verdwijnen. En uiteraard heeft u ook in de fase van het stedenbouwkundige plan weer de mogelijkheid om te reageren op het plan voordat het definitief wordt.

Sacré Coeur

Punten uit de reactie van Sacré Coeur hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Onze reactie op de concept-gebiedsvisie:

24. Wvg en de plangrens

A. **Plannen die het appartementengebouw Sacré Coeur direct raken**

A1. Wij, bewoners van het appartementengebouw Sacré Coeur, hebben opgemerkt dat op een eerdere afbeelding van het Schaapsdrift gebied te zien was dat de zuidoostelijke hoek met het sociale corporatie huurwoningen complex Casimirstate en ons appartementengebouw met koopwoningen geen onderdeel waren van het Wvg gebied (zie ook begrenzing op pagina 20 van het Gebiedsvisie document).

Inmiddels is gebleken dat het complex Casimirstate en het appartementengebouw Sacré Coeur wel onderdeel zijn van het conceptplan.

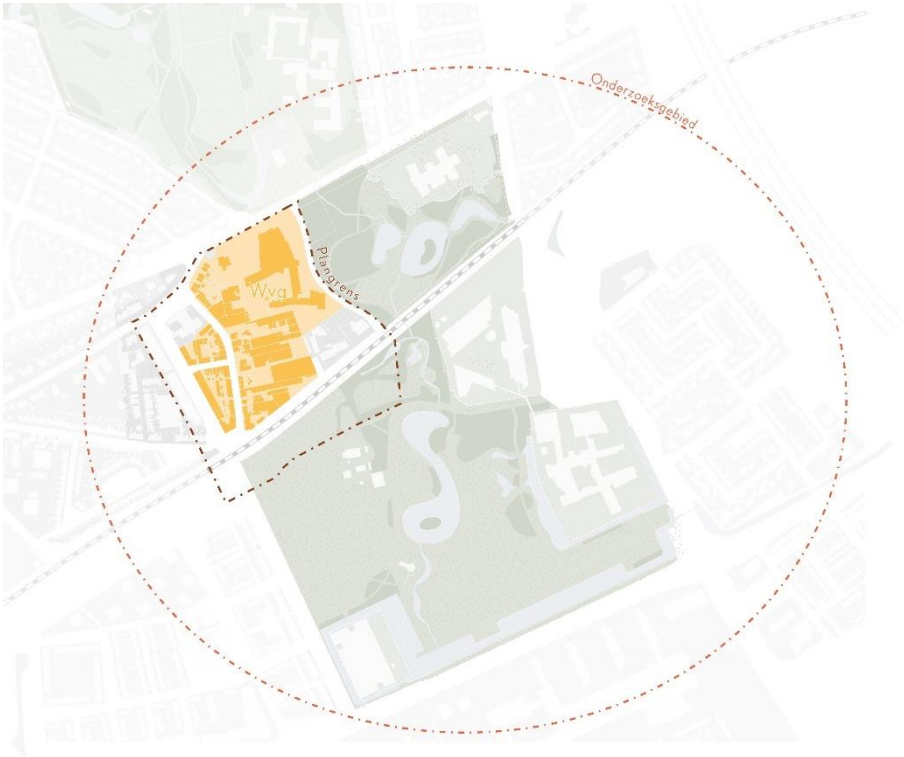
A2. De bouwvergunning voor het appartementencomplex Sacré Coeur dateert van 20 januari 2003 (Gem.doc. UCM 418723). Op dat moment stonden er rondom en op het terrein in totaal 11 platanen. In het bestuurlijke besluitvormingstraject is door de gemeente daarna alsnog opdracht gegeven voor het formuleren van heldere eisen met als doel het bouw- en inrichtingsplan aan kwaliteit te doen winnen. Het volgende citaat vinden we in het resultaat van deze studie (Gem.doc. UCM418714 van 9 april 2003) :

> *De conclusie uit deze studie is dat het appartementengebouw op een wat grotere afstand tot het huidige gebouw aan de Ernst Casimirlaan moet komen te staan. Hierdoor ontstaat rondom het gebouw ruimte die door een parkachtige inrichting onderdeel wordt van het park. De verschuiving van 10 meter is mogelijk omdat recent is geconstateerd dat de platanen aan de Esperantolaan aangetast zijn door de honingzwam. Het doodlopende deel van de Esperantolaan wordt bij het park betrokken en de ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats via de Ernst Casimirlaan.*

In het oorspronkelijke plan stonden het sociale corporatie huurwoningencomplex Casimirstate (eigendom Vivare) en ons appartementengebouw met koopwoningen heel dicht op elkaar. Door deze verschuiving van het appartementencomplex met koopwoningen naar het park werd de beoogde integratie met het park bereikt. De beplanting met bomen moest dit verder ondersteunen. Met de bomenaanplant aan de westkant werd beoogd het zicht op het Casimirstate-complex te minimaliseren.

24. Beantwoording Wvg en de plangrens

Het klopt dat Casimir State en het gebouw Sacré Coeur geen onderdeel van het gebied zijn waarop het voorkeursrecht (Wvg) rust. Wel liggen beide complexen binnen de plangrens van het ontwikkelgebied. Binnen dit gebied kunnen verbeteringen aan de openbare ruimte worden voorgesteld, als die belangrijk zijn voor het algemeen belang en het grotere geheel van de gebiedsvisie.



Plangrenskaart uit de startnotitie (januari 2023).

25. fietspad langs Sacré Coeur

A3. De bewoners van het appartementengebouw Sacré Coeur voelen zich net als het complex Regina Pacis verbonden met het park. In het beeld getoond op pag. 38 wordt ons appartementengebouw echter **planmatig gescheiden van het park**, wat dus ook in tegenspraak is met de oorspronkelijke bedoeling en opzet van de gemeente.

A4. De stedenbouwkundige verbeelding op pagina 36 toont ter hoogte van ons appartementengebouw bomen langs de afrastering met de spoorlijn. Deze bomenrij (op het plan pag.48 overigens weer verdwenen ?) is van fundamenteel belang om het zicht op het spoor en de geluidsoverlast binnen de perken te houden. **Het voorgestelde fietspad daarbinnen en om de hoek oostelijk richting Esperantolaan loopt dan zeer dicht langs ons appartementengebouw. Dit resulteert in een onacceptabele inbreuk op de privacy en een considerabele aantasting van de waarde van de appartementen.** Aan de oostzijde hebben 11 appartementen een groot (inpandig) balkon. Aan de zuidzijde is een terras op de eerste verdieping bovenop de ingang van 8 inpandige garages.

25. Beantwoording fietspad langs Sacré Coeur

Er is door u aandacht gevraagd voor de voorgestelde verbinding voor voetganger en fietser tussen Park Sacré Coeur en het woongebouw Sacré Coeur. Voor nu is dit is een wens (ambitie) vanuit de gebiedsvisie. Wij zien juist om het gebouw kansen voor veilig fietsen en wandelen en niet via het ‘hof’ tussen Sacré Coeur gebouw en Casimir State. Die weg is voor auto’s namelijk wel bereikbaar. De precieze fiets- en wandelpaden worden pas in de vervolgfase verder uitgewerkt. Dat is de fase dat er een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt. Hierbij zullen wij uw zorgen over de ligging en uw privacy meenemen. Graag gaan

we met u in overleg over de verschillende mogelijkheden. En u heeft dan uiteraard weer de mogelijkheid om te reageren op het plan.

26. Passage over het spoor

A5. In de plannen wordt ook gesproken over een **passage over het spoor** ter hoogte van de zuidoost hoek van het appartementengebouw Sacré Coeur. Deze hoek zal **niet meer toegankelijk** zijn als conform ons verzoek het fietspad rond de zuid- en oostkant komt te vervallen. Bovendien zou deze oversteek eindigen in het Heempark dat alleen overdag bij licht geopend is. **Ook om veiligheidsredenen zou dit geen goede plek zijn.**

26. Beantwoording Passage over het spoor

U heeft zorgen over een spoor overgang of onderdoorgang. Voor nu geeft de gebiedsvisie enkel aan dat we graag een verbinding zouden zien (een ambitie) voor het beter functioneren van het station. En voor de gebruikers zoals de HAN-studenten en de bewoners van Schaapsdrift e.o. Of deze verbinding er zal komen en waar en hoe, zoeken we verder uit in de vervolgfase: het stedenbouwkundig plan. Dat doen we graag samen met de partners in het gebied en omwonenden. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn.

27. bereikbaarheid woongebouw

A6. Ook een heel belangrijk bezwaar tegen het plan is dat de voorgestelde ingang tot ons complex wordt verplaatst naar de zuidwest hoek.

De westelijke rij parkeerplaatsen (8 stuks) en de 7 parkeerplaatsen langs de zuidkant liggen in de zuidwest hoek tegen elkaar. Deze parkeerplaatsen, die alle privé eigendom zijn van bewoners, geven dus geen enkele ruimte voor de voorgestelde verplaatsing van de ingang van het complex.

Ook is er veel ruimte nodig voor hoogwerkers: glazenwassers, schilders en overige onderhoudswerken aan de buitengevels (hogere etages) wanneer nodig. Bij een zuidwest ingang is de passage van bijvoorbeeld hoogwerkers onmogelijk.

Op de bijlagen 1 en 2 bij dit reactieformulier is dit punt in beeld gebracht met gebruikmaking van de kaarten op de pagina's 80 en 42 van de gebiedsvisie.

A7. Momenteel is de ingang aan de noordzijde. Deze wordt beschermd met de aanduiding "verboden voor onbevoegden" . Het eerste niet afgesloten gedeelte wordt veelvuldig gebruikt voor dienstverlening thuiszorg/wijkverpleging (dagelijks), pakketbezorgers, boodschappendienst AH en onderhoudsdiensten. Ook voor verhuizers en hoogwerkers is dit de enig mogelijke toegang.

Op dit eerste gedeelte zijn drie parkeerplaatsen voor de wijkverpleging en andere bezoekers.

Verdere toegang tot ons complex is beperkt door een slagboom (privé eigendom).

Al het verkeer met bestemming appartementengebouw Sacré Coeur komt dus via de Esperantolaan.

Dit verkeer via de achterzijde (Eleonorastraat) naar de ingang aan de noordzijde leiden is zeer inefficiënt en wat betreft het zwaardere verkeer niet haalbaar. De doorgang tussen de gebouwen is daarvoor te smal.

De bewoners van Casimirstate en Sacré Coeur maken gebruik van meerdere afvalcontainers (5 in totaal). De vuilophaaldienst komt ook via de Esperantolaan.

Ook auto's van de bewoners van Casimirstate komen veelal via de Esperantolaan.

27. Beantwoording Bereikbaarheid woongebouw

In de gebiedsvisie is nog niet opgenomen hoe de herinrichting precies zal worden, behalve dat de in- en uitgang voor de auto verplaatst wordt (via de Esperantolaan). Daarmee verandert de entree van het gebouw niet en blijft het te voet en met de fiets vanuit het noorden bereikbaar. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn. De volgende fase is de uitwerking van een stedenbouwkundig plan. Dan kijken we zorgvuldig naar de blijvende bereikbaarheid van de complexen. Voor zowel bewoners, bezoekers en dienstverlening (zorg, boodschappen etc.). Specifiek zullen we onderzoeken hoe de bestaande parkeerplaatsen bereikbaar kunnen blijven.

28. Inrichting Esperantolaan

B. Inrichting Esperantolaan

In de gebiedsvisie worden auto's van de Esperantolaan geweerd. **Dat zal ons inziens niet haalbaar zijn.** Wel zal de Esperantolaan gezien de plannen veel minder autoverkeer te verwerken krijgen.

Overdag is bijna de gehele laan aan de kant van het park bezet met geparkeerde auto's. Deze zijn op uitzonderingen na van het personeel en bezoekers van Vreedenhoff. Ook dienstverleners zorgen voor regelmatig verkeer naar de ingang. De verplaatsing van het complex Vreedenhoff en het opheffen van woongebouw Tuinstede zal veel veranderen. De frequentie van het over blijvende zware verkeer (zie hiervoor) is in ieder geval ook heel beperkt.

Ons voorstel zou zijn om **de Esperantolaan te voorzien van een smalle middenbaan voor auto's** met fiets- en voetpaden aan beide zijden. Geen parkeer faciliteiten meer.

Het plan om de wijk te openen richting park kan toch gerealiseerd worden door beveiligde oversteken richting het park.

Bij het einde van de Esperantolaan is een ingang naar het park. Deze passage wordt veel gebruikt door fietsers richting station via de Ernst Casimirlaan naar de Eleonorastraat.

De overgang van de Esperantolaan naar de Ernst Casimirlaan vraagt wel om verbetering, o.a. een verruiming van de bocht.

Tegenover deze parkingang is een nieuw woongebouw voorzien. **Dit gebouw zou misschien verkleind kunnen worden en/of iets verplaatst in verband met de benodigde ruimte voor het verkeer.**

28. Beantwoording Inrichting Esperantolaan

De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn. Zie ook het antwoord op vraag 26 over de bereikbaarheid van het woongebouw. In een volgende fase gaan we het plan verder uitwerken. Uitgangspunt is dat de Esperantolaan onderdeel wordt van de beleving van het park. En daar hoort de auto niet in thuis en dus ook geen oversteken met stoplichten en zebrapaden. In de visie is het dan een eis dat de Esperantolaan een fietspad met voetgangers wordt. Dus zonder bereikbaarheid van de auto.

C. Algemene opmerkingen.

29. Aanpassing Velperweg

C1. Aanpassing Velperweg.

Zoals hiervoor duidelijk is gemaakt, is o.i. een beperkt autoverkeer (inclusief Vrachtwagens) op de Esperantolaan onvermijdelijk. **Binnenkort wordt de inrichting van de Velperweg aangepast. Wij vragen ons af of bij die inrichting voldoende rekening is gehouden met afslaand autoverkeer naar de Esperantolaan** (bijvoorbeeld een korte voorsorteerstrook) **.**

29. Beantwoording Aanpassing Velperweg

De gebiedsvisie toont de bouwvelden en het wegennetwerk. Daarin komt er geen afslag naar de Esperantolaan. Als de gebiedsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad gaan we een volgende fase in. Dan kunnen we alles verder uitwerken tot een stedenbouwkundig plan. Zoals het kruispunt op de Velperweg met de beoogde afslag naar de Middenstraat. De Velperweg wordt dan ook hierop ingericht.

30. Parkeerplekken

C2. Parkeerplekken.

De inzet van de plannen is minder auto’s en stimuleren fietsverkeer. We moeten echter niet vergeten dat de bevolking verouderd. Veel ouderen wagen zich liever niet op de fiets omdat hun stabiliteit verminderd. Het aantal (benodigde) auto’s zal waarschijnlijk niet minder worden.

Voldoende parkeerplaatsen dicht bij huis zullen dus zeer wenselijk zijn en blijven.

De verplaatsing van het Vreedenhoff complex betekent ook een verplaatsing van benodigde parkeerplekken. Overwogen zou kunnen worden deze (grotendeels) ondergronds te maken. Dit kan onder de gebouwen en misschien deels onder de open terreinen.

Ook voor de geplande nieuwe gebouwen is een veilige inschatting van benodigde parkeerplekken nodig. Ondergronds parkeren zou daarbij ook een optie kunnen zijn.

30. Beantwoording Parkeerplekken

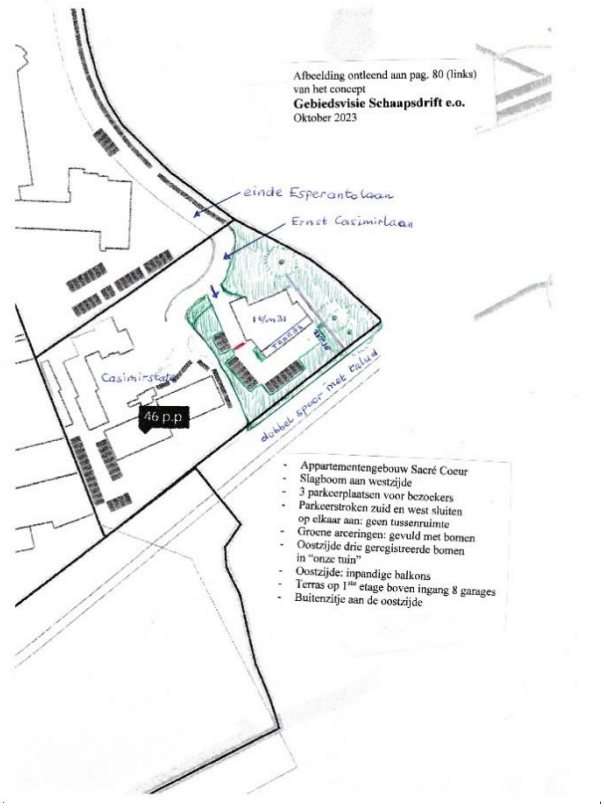
De auto en parkeren blijft altijd een aandachtspunt. De opzet van de visie is een autoluwe wijk. Autoluw betekent dat auto's niet zichtbaar op straat staan, maar er wel voldoende parkeergelegenheid is in het plan. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd met aandacht voor het behoud van auto’s in de buurt. We roepen Innoforte ook op tot het maken van parkeerplaatsen op hun terrein bij nieuwbouw. In de gebiedsvisie wordt ongeveer 50% van de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen opgelost binnen het nieuw te bouwen bouwblok; de overige 50% zal in de parkeergarage komen.

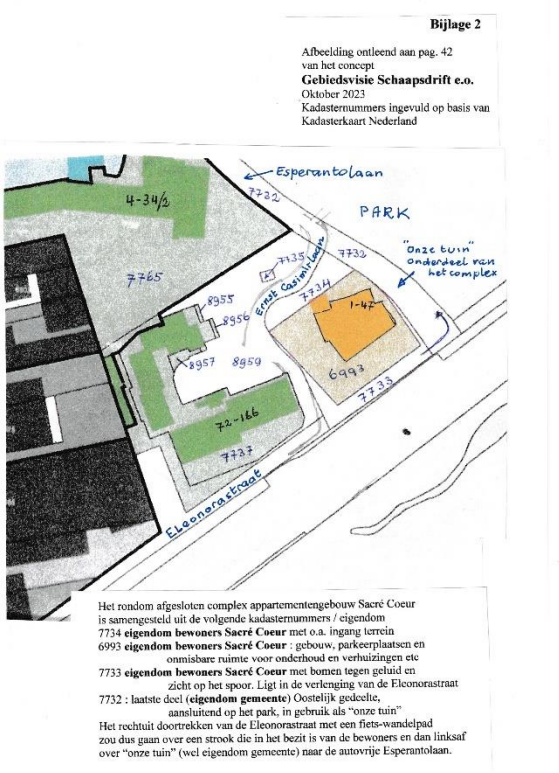
31. Elektrische laadplekken

C3. Elektrische laadplekken.

Het aantal elektrische auto's zal gestaag toenemen. Het aantal benodigde laadpalen / laadplekken dus ook. Gezien de langere tijd die voor opladen nodig is, wordt de plek dus door de bestuurder verlaten. Bij te weinig plekken zorgt dat voor irritaties. Dit betekent o.i. dat toch gestreefd moet worden naar zoveel mogelijk "eigen oplaadplaatsen" . Bij nieuwe flatgebouwen zou een aantal "eigen" laadplekken o.i. zeer wenselijk zijn/worden.

> Wij verzoeken de gemeente serieuze aandacht te besteden aan onze bezwaren en vernemen graag zo spoedig mogelijk of aan de "**Plannen die het appartementengebouw Sacré Coeur direct raken"** wordt tegemoet gekomen**.**





31. Beantwoording Elektrische laadplekken

Dit is een aandachtspunt voor de volgende fase: de stedenbouwkundige uitwerking. Daarin worden voldoende laadplekken meegenomen.

Tuinstede

Punten uit de reactie van bewoners van Tuinstede hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

8-11-2023

Reactie op de concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. en de geplande/ingetekende sloop van 48 sociale huurwoningen voor senioren met een medische indicatie en wat die plannen voor hen betekenen, mocht er nu opeens wel iemand geïnteresseerd zijn of raken……..

Geachte wethouder Bouwkamp, raadsleden en het team van medewerkers schaapsdrift@arnhem.nl

Wat een prachtige brochure met daarin de concept gebiedsvisie, het is werkelijk voor bijna iedereen een elk wat wils….. Je kunt zien dat er heel wat geld is uitgetrokken om tot zo'n geweldig plan te komen. Bijna iedereen werd of wordt in aanloop naar deze plannen gunstig bediend; de gemeente kan een gebied gaan ontwikkelen en de benodigde grond verwerven om heel stevig te kunnen gaan bouwen in het gebied met minimaal 500 woningen en misschien nog wel meer als jullie flink de hoogte in kunnen en mogen gaan bouwen van de gemeenteraad en B&W. Wat let jullie om tot 10 hoog te gaan bouwen zoals ik jullie op 26 juni 2023 al hoorde opperen? Innoforte mag en kan doen wat hen het beste uitkomt en houdt het hele gebied in een ijzeren greep tot het bekendmaken van de uitkomst: wordt het nieuwbouw die voor een deel gefinancierd gaat worden door de verkoop van grond aan de gemeente gaat of gaat over tot renovatie met verkoop van zoveel mogelijk grond . Misschien is er ook nog de optie: niets doen en wordt het vroegere Vreedenhoff een sterfhuis met de bijbehorende sterfhuisconstructie? Er is door de gemeente bij Innoforte zelfs nog geen keiharde eis op tafel gelegd dat er eind januari 2024 een besluit moet zijn genomen. Dat krijg je natuurlijk ook als de gemeente in een afhankelijkheidsrelatie verkeert om de benodigde grond voor de gebiedsvisie te verwerven. Het levert alle bewoners van dit concept visie gebied nog maanden van onzekerheid op. **Vivare mag en kan doen wat het wilt; meezeilen op de wind die vanuit Innoforte gaat waaien en daarmee in het aller gunstigste geval voor Vivare verwerft het met de opoffering van het complex Tuinstede en de bewoners van de daarbij behorende 48 sociale huurwoningen voor senioren met een medische indicatie, een veelvoud aan sociale huurwoningen terug**. Driewerf hoera voor Vivare; een goed gebouw dat volgens Vivare nog wel 10 jaar mee kan, wordt met de grond gelijk gemaakt om de plannen van de gemeente te dienen. Vivare is bereid het belang van de huidige bewoners gemakshalve op te offeren. Voor een groter eigen belang en een groter verdienmodel. En wordt er door Innoforte voor de optie renoveren gekozen dan kan Vivare als het aan de gemeente ligt weer genoegzaam achterover leunen met de handen in de zakken omdat volgens hen het gebouw zo nog wel een tiental jaren mee kan. Een gemeente die eisen stelt aan Vivare dat ze het gebouw mee laten vergroenen? Ik zie het nergens terug in de concept gebiedsvisie. Ik kom daar aan het eind nog op terug.

32. Behoud van Tuinstede en proces van inspraak

Als het aan de makers van de gebiedsvisie ligt wordt Tuinstede gesloopt. De 48 sociale huurwoningen voor senioren doen en deden er tot nu toe echt niet toe. Het is natuurlijk niet alleen onze woningbouwcooperatie Vivare die ons keihard laat vallen maar ook de gemeente

liet ons als bewoners keihard in de steek en dan moet ik nu opeens in deze plannen vertrouwen hebben dat de gemeente een flinke vinger aan de pols houdt hoe en wat er met de oude bewoners gaat gebeuren**?** Dat wij niet belangrijk waren en zijn heeft de afgelopen anderhalf al lang uitgewezen.

NIEMAND geeft de garantie dat deze letterlijk en figuurlijk oude tot stokoude bewoners terug kunnen keren in een woning in het gebied en op dezelfde mooie locatie als waar we nu wonen aan de rand van het park. NIEMAND heeft het over de impact die een onvrijwillige verhuizing betekent voor deze groep bewoners. **NIEMAND** heeft het over het feit dat bewoners die aan de rand van het Sacré Coeur park wonen daar (ooit) bewust voor gekozen hebben om rust, ruimte en groen om zich heen te hebben om daar in de laatste fase van het leven van te kunnen genieten met, zo nodig, persoonlijke hulp en activiteiten dichtbij door een verbindende doorgang met het gebouw Vreedenhoff, nu van Innoforte. Ouderen die welbewust gekozen hebben om ver weg te wonen van een kinderspeelplaats en/of een school met krijsende kinderen, weg van aanhoudende indringende geluiden van een veel jongere generatie die logischerwijs een ander levenspatroon volgt met veel meer behoefte aan reuring en minder aan rust en regelmaat. NIEMAND heeft het over de impact van al die zorgen en onrust die wij als ouderen ervaren door de sloopplannen van ons gebouw. NIEMAND heeft het over het feit, dat mocht je fysiek of mentaal de te verwachten bouwdrift en alle bijkomende herrie en overlast niet aankunt bij het ontwikkelen van een nieuwe wijk, maar na afronding wel terug kunt keren in het gebied, je noodzakelijkerwijs toch 2 keer zult moeten verhuizen (als die kans je dan geboden wordt) met alle onrust en zorgen en kosten van dien. NIEMAND heeft het over het feit dat mensen zich in de laatste fase van het leven hechten aan hun kleine burennetwerkje wat vaak het laatste netwerkje is dat ze nog bezitten want als 80- of 90- jarige of als je bijna 100 jaar bent dan is jouw familie- en/of vriendennetwerk van vroeger veelal weggevallen. Je hebt dan de steun van en aan elkaar, de vertrouwde omgeving, je eigen vertrouwde huis waar de oude bewoners na oplevering zo'n 25 jaar geleden zijn komen wonen broodhard nodig om je veilig te voelen. NIEMAND IS DE AFGELOPEN ANDERHALF JAAR TOT 2 JAAR KOMEN VRAGEN BIJ DE BEWONERS VAN TUINSTEDE WAT AL DEZE PLANNEN ZOUDEN KUNNEN GAAN BETEKENEN VOOR ONS.

De eigenaren/bewoners van de Schaapsdrift die zo slim waren om zich op tijd te verenigen werden vanaf het begin meegenomen in de plannen, mede dankzij de WVG op hun huizen. Er werd door de gemeente zelfs geld uitgetrokken voor het inhuren van een eigen stedenbouwkundige die samen met deze woningeigenaren een alternatieve visie op de ontwikkeling van dit gebied kon uitwerken en presenteren aan de gemeente op de eerste avondbijeenkomst in juni 2023. Hoe fijn is het voor hen en ook voor u te lezen dat, waar mogelijk, hun wensen worden meegenomen in deze concept visie. En hoe erg is het dat er toch nog 25 koopwoningen moeten worden gesloopt.

In het voorwoord bij de conceptvisie verdedigt Cathelijne Bouwkamp zich door tweemaal te stellen dat de bewoners in het gebied zijn meegenomen in de plannen:

'Het college, de gemeenteraad en de bewoners zijn al vele maanden met elkaar in gesprek om te komen tot een gebiedsvisie'.

'We vinden het echter belangrijk om deze tussenstap te maken zodat bewoners inzicht krijgen in de uitwerking van hun verhaal'

Beide is een pertinente leugen voor wat betreft de seniorbewoners van de sociale huurwoningen in het complex Tuinstede. Was het maar zo geweest. Ik kan, als bewoner

van het complex Tuinstede, het sociale huurwoningencomplex voor mensen met een medische indicatie dat in deze concept gebiedsvisie met een pennenstreek van de kaart wordt geveegd om plaats te maken voor nieuwe hoogbouw, stellen dat wij als bewoners helemaal niet zijn betrokken bij deze plannen. Het woord ‘met een medische indicatie’ wordt helemaal niet vermeld in de visie. Vivare stelde zich op het standpunt dat zolang de plannen nog niet vastliggen de noodzaak om de bewoners te betrekken in het proces niet nodig was. De uitdrukking ‘we were kept in the dark’ is hier van toepassing en natuurlijk hebben we heus af en toe een brief van de gemeente ontvangen met een uitnodiging over de een of andere bijeenkomst die de Schaapsdrift e.o. aanging, maar niemand heeft ons helder en transparant duidelijk gemaakt dat er ook op het complex Tuinstede een WVG rustte en dat dit vergaande consequenties kon hebben voor het gebouw Tuinstede als zodanig en voor de bewoners van dit complex in het bijzonder. Het zou onze tijd wel duren dachten wij. Het ging immers steeds alleen over de Schaapsdrift……

Er werden in juni 2023 kort op elkaar 3 bijeenkomsten georganiseerd waarbij ik aanwezig ben geweest. De bewoners van de Schaapsdrift kregen alle aandacht en tijd om met hun eigen stedenbouwkundige de door henzelf uitgewerkte gebiedsvisie te presenteren. Bij de door de gemeente georganiseerde ‘tafels’ werd er al geïrriteerd gereageerd door de bewoners van de Schaapsdrift als ik mijn mond open deed en iets wilde toevoegen dat niet in hun Schaapsdrift e.o. visie paste. Waarom kwam ik nu pas op de proppen was hun reactie kort door de bocht. Dat de essentiele brief waarin een uitnodiging zat om deel te nemen aan het ontwikkelen van een eigen visie niet was bezorgd in het gebouw Tuinstede had te maken met het feit dat wij geen koopwoning hadden. Werd mij door een van hen verteld.

Op die eerste twee bijeenkomsten op 12 en 20 juni heb ik [redacted] gevraagd of het complex Tuinstede ter plekke werd vertegenwoordigd door Vivare en of [redacted] mij kon voorstellen aan die persoon. [redacted] vertelde me dat er niemand van Vivare aanwezig was. Ik was daar flink pissig over kan ik u vertellen. Ik was ook kwaad op [redacted], als aanspreekpunt van de gemeente, hoe het mogelijk was om deze 3 bijeenkomsten te organiseren waarbij bewoners van Tuinstede, een populatie van voornamelijk hoogbejaarden met medische problemen, vaak slecht ter been en zonder eigen vervoer op deze avondbijeenkomsten hun informatie moesten komen verzamelen, laat staan een inbreng konden hebben. Op avond 1 was ik als enige bewoner aanwezig. Op de avonden 2 en 3 waren slechts een andere bewoner en ik aanwezig.

Vervolgens ontstond volgens mij bij [redacted] opeens de realisatie dat er een groep bewoners helemaal niet was meegenomen in het proces van de voorliggende anderhalf jaar. Ondertussen had ik nog steeds niet door hoe belangrijk de voorafgaande anderhalf jaar voor de bewoners van Tuinstede waren geweest. Dat besef kwam pas op 26 juni 2023 toen ik zag hoe de stedenbouwkundige grote groene pijlen tekende richting het complex Tuinstede als nieuwe groene wegen naar het Sacré Coeur park en ik [redacted] hoorde praten over de ontsluiting van het gebied en de bijbehorende hoogbouw. Maar nog steeds wist ik niet dat op het gebouw Tuinstede een WVG rustte en dat wij geofferd konden worden om plaats te maken voor die mooie nieuwe plannen.

Ik kan stellen dat ik, en met mij de andere bewoners, de afgelopen anderhalf jaar op geen enkele manier door Vivare ben geïnformeerd over de plannen met betrekking tot het gebied laat staan over het complex Tuinstede en wat dit eventueel voor ons als bewoners van het complex Tuinstede kon gaan betekenen.

Pas op 26 juni 2023 de laatste informatieavondbijeenkomst in de HAN heb ik de hand kunnen schudden van de vertegenwoordiger van Vivare Bert Verburg, die zeer vriendelijk

reageerde maar niets concreets te melden had want alle plannen waren nog vaag. Over de eventuele sloop van het Tuinstede complex werd helemaal niet gesproken.

Pas begin juli 2023 werd, volgens mij op voorspraak van [redacted] (maar naar aanleiding van mijn geklaag bij hem over het gebrek aan informatie bij ons als bewoners van complex Tuinstede) door Vivare en de gemeente Arnhem samen een **EERSTE** inloopbijeenkomst georganiseerd in het gebouw Vreedenhoff van Innoforte waar bewoners van Tuinstede vragen konden stellen. Een inloopbijeenkomst……vooral geen gevoel van gezamenlijkheid creeren moet zijn gedacht. De regelrechte verdeel en heers mentaliteit. Ik was toen jammer genoeg op vakantie.

Wij zijn bewoners die niet georganiseerd zijn, zelfs geen bewonerscommissie hebben, die ook in het gebouw geen gezamenlijke ruimte hebben om elkaar te ontmoeten. 48 zelfstandige wooneenheden voor senioren met veelal alleenstaande ouderen en nog een paar oudere echtparen. **Niets van de (financiele) energie die door de gemeente Arnhem is aangewend om de belangen van de koopwoningeigenaren op de Schaapsdrift e.o. te bedienen is evenredig aangewend voor het wooncomplex Vivare en dan hebben we het wel over 48 sociale huurwoningen. 48 zelfstandige wooneenheden voor senioren waarvan de meerderheid boven de 80 jaar is en met een medische indicatie in dit gebouw is komen wonen en die bij doorgang van deze gebiedsvisie ander onderdak moeten zoeken.**

Heeft en had de gemeente Arnhem de afgelopen anderhalf jaar geen zorgplicht voor al haar bewoners van dit concept visie gebied? Had de stedenbouwkundige ook geen interesse in individuele voorstellen en/of visies van deze groep bewoners? Werd het hem niet extra makkelijk gemaakt door ons gebouw van de kaart te gummen zonder dat hij deze groep oude bewoners persoonlijk in de ogen heeft hoeven kijken terwijl hij zijn grootse plan met een nog veel grotere consequentie voor ons aan onszelf moest komen vertellen?

De eigenaren van de 25 koopwoningen zijn de dag voor de presentatie van de concept gebiedsvisie op 24 oktober 2023 gewaarschuwd/ingelicht dat hun huizen op de nominatie staan om gesloopt te worden. Ook hierin werden we achter gesteld. Denkt u dat de 48 zelfstandige wooneenheden ook zijn benaderd met de plannen voor de sloop van hun woningen? 48 sociale huurwoningen. Bijna het dubbele aantal van de 25 koopwoningen. Er werd en wordt hier ook weer duidelijk met 2 heel verschillende maten gemeten. Ten faveure van de koopwoningen en de mensen van de sociale huurwoningen hebben het nakijken. Ik begrijp dat dit op de eerste plaats door Vivare zou moeten zijn gedaan. Maar als gemeente draag je dat dan toch op aan de woningbouwcooperatie Vivare. En als Vivare dat dan weigert te doen heb je als gemeente toch nog steeds een informatie- en zorgplicht? Het gaat me nogal om wat, zeg!

Vivare heeft zich -met jullie wegkijken of met regelrechte instemming - anderhalf jaar lang onttrokken aan haar zorgplicht om de bewoners van het complex Tuinstede goed, voldoende en vooral BIJTIJDS en op gezette tijden te informeren over de gebiedsplannen en met name over het eigen complex Tuinstede dat wel of niet ingezet kon worden als ruilmiddel en geofferd kon worden om meer woningen in het te ontwikkelen gebied te verwerven. Hierdoor is aan de bewoners de mogelijkheid ontzegd om ook de ruimte te krijgen om met een eigen visie op de ontwikkeling en ontsluiting van het gebied te komen maar vooral de tijd hadden gekregen om zich te gaan realiseren wat deze nieuwe plannen voor hen zouden kunnen gaan betekenen. De gemeente is hieraan dus medeschuldig. Blijkbaar hebben jullie Vivare niet/nooit aangesproken op hun zorgplicht om ons als bewoners goed te gaan en blijven informeren en bovenal te gaan betrekken. Er werd een pot

met geld uitgetrokken voor de koopwoningeigenaren en bewoners van de Schaapsdrift maar de senioren van de sociale huurwoningen met een medische indicatie werden in dit hele proces overgeslagen en in de steek gelaten. 23 oktober was opnieuw een gemiste kans om het beter aan te pakken doordat jullie Vivare niet verantwoordelijk stelden om de sloopplannen voor het complex Tuinstede in de concept gebiedsvisie ook vooraf aan die bewoners mee te delen.

Digitaal heb ik de raadsvergadering van 4 oktober 2023 gevolgd . Veel verschillende partijen zijn opgekomen voor de koopwoningeigenaren op en rond de Schaapsdrift. Met geen woord is gesproken over het complex Schaapsdrift. Het gebeurt nu weer opnieuw. De vereniging Schaapsdrift e.o. vraagt heel terecht aandacht voor de sloopplannen voor hun woningen in de media. Ik heb de nieuwsitems op de NOS, de Arnhemse courant, de Gelderlander en nog meer zie voorbij komen. Nergens wordt gemeld dat er ook 48 goede sociale huurwoningen op de nominatie staan om gesloopt te worden. Woningen van senioren. Senioren die een medische indicatie hebben om daar te wonen. Mensen met ook gevoelens, verlangens en zorgen, die de kans lopen dat hun levensloopbestendige woning wordt gesloopt.

Vivare en verplichte vergroening/ verduurzaming van gebouw Tuinstede bij renovatie van Innoforte. Voorstel op eigen titel.

Vivare wil graag (door mee te werken aan de sloop van mijn gebouw) op den duur hun sociale huurwoningen bezit in het te ontwikkelen gebied vergroten. Die kans krijgen ze als deze plannen door gaan. 30% sociale huurwoningen in het gebied wordt eigendom van Vivare. Wat een mazzel voor Vivare. Er mag bij die gunning toch ook wat tegenover staan als de nieuwbouw **niet** doorgaat en er minder gebouwd gaat worden? Krijgt Vivare dan nog steeds de gunning om de 30% sociale huurwoningen bij te bouwen of ligt de concurrentie dan weer open? Het zou in mijn optiek fantastisch zijn als de eis op tafel komt te liggen dat Vivare het complex Tuinstede dan moet gaan mee vergroenen, duurzamer moet maken voor de toekomst, Voor wat hoort wat toch? De koopwoningeigenaren wordt en werd het zoveel mogelijk naar de zin gemaakt; er werd geluisterd naar bezwaren en visies. Er wordt gezorgd voor minder hittestress, een beekje boven de grond, parkeerdruk oplossing en ga maar door. Nu nog even de belangen van de senioren in gebouw Tuinstede bij jullie aanstippen. Zie de opdracht tot vergroening aan Vivare maar als een douceurtje voor de jarenlange ellende waar de senioren van het complex Tuinstede aan worden blootgesteld als het gebied gaat worden ontwikkeld en Vivare geen nieuwbouw pleegt en er dan om ons heen jaren grote overlast is.

In de hele concept gebiedsvisie valt echt nergens te lezen dat Vivare niet op de handen kan blijven zitten als er geen nieuwbouw wordt gepleegd en dan door de gemeente dringend wordt aangespoord om de sociale huurwoningen in het gebouw Tuinstede mee te vergroenen in die prachtige gebiedsplannen. Met die vergroening kan heel veel energie worden bespaard en nog meer hittestress worden voorkomen dan dat we nu al jaren ervaren.

Ik doe een voorstel voor sedum op het zinken dak van de bovenste etage zodat de bewoners op die etage minder hittestress gaan ervaren bij een binnentemperatuur van nu al 29 graden in de zomers. Het ien er voor de hoogbouw ook veel aantrekkelijker uit om op groen te kijken dan naar een zinken dak. Laat gelijk zonnepanelen op het dak plaatsen om op zijn minst de overheadkosten van het gebruik van de algemene verlichting e.d. in het gebouw te verminderen. Dit jaar moest ieder huishouden al 100 euro extra gaan bijbetalen. Vivare kan dan door die dringende aansporing vanuit de gemeente gelijk ook gaan zorgen dat aan de glazen overkapte galerijkant van de woningen die zuidwaarts gericht zijn, zonweringen

geplaatst worden en er optimale ventilatie beschikbaar komt omdat de bewoners door de afgesloten glazen galerij zonder ventilatie ’s middags enorme hittestress ondervinden als ze de brandende zon aan die kant op hun gedeelte van de galerij en voordeur hebben staan. Het is soms om flauw te vallen door de hitte als je door die lange glazen door de brandende zon moet lopen. Door het ontbreken van voldoende ventilatie in die glazen puien is het dus bovendien ook nooit mogelijk om onze woningen te kunnen doorluchten zoals wordt aangemoedigd door de rijksoverheid om vocht en schimmels te vermijden. In het complex Tuinstede zijn slechts aan de tuinzijde/balkonzijde van de woningen ramen geplaatst die open kunnen. Flink doorluchten kan dus alleen met de voordeur open, maar dan haal je in feite nog alleen maar de warme lucht naar binnen en bovendien wie zet zijn voordeur nog open als kwetsbare oudere? Het zijn eveneens woningen die prima en zelfs beter van het gas kunnen worden afgehaald omdat bekend is dat naast de voordelen voor het milieu en de eigen portemonnee bij senioren met beginnende dementie (en daar hebben we er regelmatig en heel logisch een paar van in het gebouw wonen) een grotere kans bestaat dat er een gaspit wordt vergeten uit te doen of wordt vergeten aan te steken terwijl het gas de woning binnenstroomt. 5 jaar geleden werden de keukens van de bewoners vernieuwd na 20 jaar gebruik. Het was toen al een mooi moment om koken op inductie te promoten.

Nogmaals wij, de bewoners van Tuinstede zijn niet georganiseerd, hebben geen bewonerscommissie en hoe ieder van ons denkt over sloop of vergroening en de hele concept gebiedsvisie: ik heb geen idee. Ik spreek ook niet namens de bewoners van Tuinstede. Ik spreek op eigen titel. Ik denk alleen dat ik, als een van de jongste bewoners van Tuinstede met mijn bijna 70 jaar, goed kan verwoorden hoe ik me als bewoner voel en hoogst waarschijnlijk voor een flink aantal mensen een representatief stemgeluid laat horen. Ik vraag me zelfs af of de concept gebiedsvisie na 24 oktober is rond gebracht bij de bewoners van Tuinstede? Er lag tot nu toe niets in mijn brievenbus. Is het zo dat bewoners, als ze niet zelf bij de presentaties zijn verschenen , geen recht hebben op een fysiek exemplaar van de concept gebiedsvisie? Verlangen jullie nu dat de bewoners waarvan de meesten absoluut niet digitaal vaardig zijn en geen PC, laptop of smartphone bezitten een e-mail gaan sturen en een digitale vinger op gaan steken om een fysiek exemplaar te ontvangen? Het is van de zotte. Bespaar een postzegel en gooi een exemplaar door de brievenbus van iedere woning met een begeleidend schrijven dat in diezelfde conceptvisie het gebouw Tuinstede wordt gesloopt. Dat is wel zo eerlijk.

Ik heb zelf een digitaal exemplaar gedownload en zelfs bij het opstellen van mijn brief aan jullie is het lastig switchen tussen de digitale versie en dit word-document.

32. Beantwoording behoud van Tuinstede en proces van inspraak

Allereerst begrijpen wij goed dat de concept gebiedsvisie voor u als bewoners van Tuinstede heel veel onzekerheid met zich meebrengt. U vertelt naar volle tevredenheid in Tuinstede en de buurt te wonen. U zou liever zien dat in de toekomst het bestaande gebouw verduurzaamd wordt.
Dat de gebiedsvisie uitgaat van sloop en nieuwbouw voor Tuinstede, is mede daarom een zwaar en moeilijk besluit geweest om te nemen. Maar met nieuwbouw en dus het verplaatsen van Tuinstede (en Innoforte), ontstaat er belangrijke ruimte voor:

- nieuwe woningen waar binnen de gemeente veel behoefte aan is;
- het verder vergroenen van de wijk, met meer woningen aan het groen. Zo vergroten we de leefbaarheid;

- een nieuwe in- en uitgang voor de auto met de zogenaamde ‘Middenweg’. Zo maken we de wijk autoluw. Dat betekent de auto uit het zicht en veiligere routes voor wandelen en fietsen.

Fijn ook dat u zoveel oog heeft voor de communicatie met u en uw medebewoners, de seniore sociale huurders van Vivare. En voor de minder digitaal vaardige bewoners. Vanuit de gemeente hebben we alle bewoners inderdaad per brief meegenomen in het nieuws over de wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) en het plan van de gemeente om een gebiedsvisie op te stellen voor de buurt. Op de 4 informatieavonden van juni en juli zijn alle belanghebbenden uitgenodigd. Samen hebben wij daar alle belangen geprobeerd in kaart te brengen en de hoofdlijnen te schetsen. Op onder andere uw aangeven is voor de bewoners van Tuinstede en Casimir State een extra informatiebijeenkomst georganiseerd op 4 juli. Deze bijeenkomst was bedoeld om de belangen van u als bewoners nog beter te inventariseren. Op 23 oktober is ook een extra bijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van Tuinstede in aanloop naar de presentatie van de concept-gebiedsvisie.

Als gemeente willen we iedereen waar mogelijk op de hoogte te houden van ontwikkelingen. Op een toegankelijke en begrijpelijke manier. Voor sommige berichten, zoals over de mogelijke plannen voor het gebouw, moeten wij alleen wel de wens van de verhuurder van de woningen respecteren. Vivare heeft wel aangegeven in de vervolgstappen nauw te willen samenwerken met de gemeente in de communicatie. Wij zullen hier dan ook extra aandacht aan geven.

Tijdens de laatste bijeenkomst is door Vivare toegelicht dat Vivare wil meewerken aan de gebiedsvisie als de kwalitatieve doelen voor de hele buurt kunnen worden bereikt. Als dit definitief is zullen zij een bewonerscommissie instellen en met alle huurders om tafel gaan. Onderwerp zal onder andere zijn om de wensen op te halen voor uw nieuwe woning. Het is het streven om woningen in de huidige wijk beschikbaar te stellen voor de huurders van Tuinstede als zij daar ook willen blijven.

Vivare

Punten uit de reactie van Vivare hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Hiermee reageren wij op de concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. versie 1.2 van 24 oktober 2023.
Wij onderschrijven de gesignaleerde kansen in deze buurt en de ambities in de beoogde ontwikkeling. Als al aanwezige woningcorporatie in deze buurt pakken wij de toevoeging van sociale huurwoningen graag op, dat kan door afname en/of door zelf te ontwikkelen. Ten aanzien van de inbreng van het bestaande woongebouw Tuinstede benadrukken wij dat het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving én aanzienlijk meer woningen voorwaardelijk zijn. Eerder heeft Vivare daar al het volgende over gezegd:

De beoogde kwaliteitsslag voor deze buurt met verdichting is reden voor Vivare om zich welwillend op te stellen. Meer woningen alleen is niet voldoende voor een eventueel sloop-nieuwbouwplan, ons huidige bezit is immers nog prima (gebouw Tuinstede, bouwjaar 1997, gemiddeld energielabel B). Sloop-nieuwbouw kan dus alleen bij een kwalitatieve herinrichting van de buurt met verdichting (het plot Innoforte is hierin vanwege omvang en direct naaste ligging belangrijk).

Voor (vervangende) nieuwbouw geldt dat wij uitgaan van de sociale grondprijs. En verder gebruikelijke condities;
nieuwbouw dat voldoet aan ons functioneel en technisch Programma van Eisen (waaronder De Woonstandaard),
dat aansluit bij de portefeuillestrategie, dat voldoet aan rendementsvereisten en een beperkte onrendabele top
kent. Daarom efficiënt bouwwerk(en) en geen kostbare parkeeroplossingen. Bij voorkeur zelfstandig
woongebouw(en) of anders met duidelijke afbakening (eigen toegang, gebouwscheiding) vanwege beheer.

Ervan uitgaande dat fasering in het plan is in te passen, willen wij er graag voor zorgen dat onze bewoners in het gebied kunnen blijven met slechts één verhuisbeweging. Onze huidige huurders betalen nu gemiddeld 580 euro voor een keurige relatief jonge woning. Het is moeilijk om draagvlak te vinden bij huurders die in zo'n goede woning wonen voor een beperkte huur. Vivare wenst dat de huurders met deze ontwikkeling ook perspectief hebben, ook voor hen moet er een verbetering in zitten. Qua doelgroep denken wij aan kleine huishoudens die baat hebben bij de goede bereikbaarheid (station Presikhaaf), daaronder senioren inbegrepen (goede toegankelijkheid) maar niet specifiek als sec ouderencomplex(en) te positioneren. Tenzij ook voorzieningen als een supermarkt onderdeel uitmaken van de plannen in de Schaapsdrift.

Dus voor de businesscase om rekening mee te houden:

- *Marktwaarde bestaand gebouw*
- *Alle bijkomende kosten zoals uitverhuizen, sloop en eventuele grondsanering*
- *Nieuwbouw o.b.v. sociale grondprijs en efficiënt bouwwerk(en), geen kostbare parkeervoorzieningen*
- *Toevoeging substantieel aantal woningen*
- *Kwaliteitsslag voor de buurt in meerdere lagen (zoals verweving met de stad, verbinding met het park, verbetering*
- *openbaar gebied en gebouwde omgeving, betere bereikbaarheid en veiligheid)*

Door Vivare beoogde toevoeging betreft hoofdzakelijk 2/3-kamer woonappartementen van 50 tot 65 m2 GO. Daarnaast enkele ruime woonappartementen vanaf 75 m2 GO. En een deel van de appartementen voorzien van een tuintje zou mooi zijn. Meer concreet om aanvankelijk als uitgangspunt te nemen is PMC 7 van De Woonstandaard met een maximale Sfiko Vivare voor afname € 212.500,- (incl. bouw- en woonrijpe grond, bouwkosten, leges, advieskosten ed. en incl. BTW).

Tot slot herhaal ik onze wens om in de communicatie samen op te trekken, zodat wij onze bewoners goed kunnen betrekken en informeren.

Onze uitgangspunten voor een herontwikkeling zette ik al eens uiteen per e-mail op 14 augustus 2023 (bijgaand).
Enkele aanvullende opmerkingen:

33. Doorverhuizing

- Wij vinden het belangrijk dat onze bewoners een goede plek behouden of vinden. Mocht verhuizing noodzakelijk zijn, dan is het wenselijk dat bewoners in het gebied kunnen blijven met slechts één verhuisbeweging en dat betaalbaarheid geborgd blijft. De concrete bewonerswensen zullen wij met bewonerscommissies in kaart brengen zodra er meer zekerheid bestaat over het realiseren van de ambities.

33. Beantwoording Doorverhuizing

We zien het liefst uiteraard een doorverhuizing. Dus eerst nieuwbouw gereed te hebben en daarna pas Tuinstede te slopen. Dat is een schuifpuzzel waar in de gebiedsvisie ruimtelijk rekening mee is gehouden. In de volgende fase, het stedenbouwkundige plan, zal er een fasering in overleg met Vivare worden opgesteld.

34. Regievoering

- Regievoering door de gemeente is volgens ons noodzakelijk om de ontwikkeling in lijn met de gebiedsvisie als geheel te kunnen doen slagen.

34. Beantwoording Regievoering

Als gemeente willen wij na vaststelling door de gemeenteraad de gebiedsvisie verder uitwerken tot een plan en vervolgens uitvoeren. Dat doen we door actief in gesprek te gaan met alle eigenaren.

35. Parkeren in nabijheid

- Zoals bekend zijn gebouwde parkeervoorzieningen voor ons financieel haast onmogelijk. Toch zullen we wel rekening moeten houden met de parkeerbehoefte van onze bewoners nabij de woning, met name waar het onze seniore bewoners betreft.

35. Beantwoording Parkeren in nabijheid

De precieze uitwerking van de parkeerplekken gaan we in de stedenbouwkundige fase samen verder uitzoeken.

36. Nieuwe bebouwing Casimirstate

- Voor nieuwe bebouwing kort nabij het bestaande gebouw Casimirstate vragen wij alvast aandacht voor voldoende licht en lucht in het ensemble.

36. Beantwoording Nieuwe bebouwing Casimirstate

Ja, hier wordt een zorgvuldige inpassing voor gemaakt in de volgende fase. Dat is het stedenbouwkundig plan. Zie hiervoor ook het antwoord onder nummer 20. Woonbouwvlek bij de bewoners van Casimir State.

37. Levendige plinten

- De geschetste levendige zakelijke plinten zijn wij vanuit de leefbaarheid voorstander van, maar als volkshuisvester zijn wij wel terughoudend in de exploitatie hiervan. Kortom, wanneer we een gebouw(deel) als sociaal aanmerken dan liever geen of beperkt een zakelijke plint van toepassing.

37. Beantwoording Levendige plinten

In de volgende fase gaan wij met elkaar in overleg over onder ander het stedenbouwkundig plan. Dan zullen we rekening houden met dit standpunt voor de zakelijke plinten (ondernemers in de ruimtes op de begane grond).

38. Atelierwoningen

- Ook worden atelierwoningen als mogelijkheid genoemd. Zowel vanuit onze wensportefeuille als vanuit onze praktijkervaringen willen wij hierin geen uitbreiding van ons bezit.

38. Beantwoording Atelierwoningen

In de volgende fase gaan wij met elkaar in overleg over onder ander het stedenbouwkundig plan. Dan zullen we rekening houden met dit standpunt voor de atelierwoningen (woningen voor een creatief beroep met bijvoorbeeld ruimte voor een studio).

39. Woninggrootte

- Op basis van de stedenbouwkundige verbeelding is een berekening van het aantal nieuwe woningen opgenomen. Daarbij is vermeld dat ca. 188 woningen sociaal zijn, met een afmeting van 70 m² BVO / 55 m² GO. De afmeting lijkt toch wat krap ingestoken. Voor ons is echter van belang dat de gevarieerde gebruiksoppervlakten zoals door ons beoogd gerealiseerd worden.

39. Beantwoording Woninggrootte

In de volgende fase gaan wij met elkaar in overleg over onder ander het stedenbouwkundig plan. Dan zullen we rekening houden met dit standpunt voor de woninggrootte.

Wij volgen de vaststelling van de gebiedsvisie met belangstelling. De onzekerheden en opgaven zijn groot, wij zullen steeds onze keuzes afwegen om verantwoorde stappen te blijven zetten.

Inmiddels zijn we verschillende overleggen, bewonersbijeenkomsten en ook raadsvergaderingen verder en voel ik een behoefte om de opmerkingen en uitgangspunten van Vivare eens uit te schrijven.

Innoforte

Punten uit de reactie van Innoforte hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Blz 21: 2.2 Knelpunten

Gesteld wordt dat grootschalige (senioren/zorg-) complexen een slechte parkrand met Park Sacré Coeur vormen. De rugligging naar de Schaapsdrift zou daar debet aan zijn, waardoor de daar gelegen woningen niet kunnen profiteren van het park.

- In essentie is niet de rugligging van de grootschalige (senioren/zorg-) complexen als wel de industriële en logistieke hallen een barrière voor de bewoners van de Schaapsdrift, om directe toegang tot het park te hebben.

40. Verbindingen parken

Blz 34: 4.Gebiedsvisie

Gesteld wordt dat het Park Sacré Coeur de voortuin is van de groene stadsbuurt.

- Wij ondersteunen de ambitie om de omliggende parken meer toegankelijk te maken voor de bewoners van Schaapsdrift e.o., maar missen de onderbouwing waardoor dit zich laat vertalen in een eenzijdige versterking van de verbinding met Park Sacré Couer. Park Presikhaaf biedt gelijke voorzieningen en kwaliteiten, maar een versterkte verbinding tussen Schaapsdrift en dat park ontbreekt in de gebiedsvisie. Een ruim opgezette doorgang onder het spoor door kan met enige creativiteit hierin voorzien.

40. Beantwoording Verbindingen parken

Fijn dat u de ambitie ondersteunt om de verbindingen met de parken te versterken. Wij zijn het eens met u om daarin niet alleen park Sacré Coeur mee te nemen. Daarom onderzoeken wij de ambitie om de bestaande onderdoorgang naar het zuiden te verbreden.

41. Vrije sectorwoningen

Blz 38: 4.1 Arnhemse mix

De nieuw te realiseren woningen zijn verdeeld in minimaal 66% in het betaalbare segment (sociaal/middenhuur-/koop), waarvan 30% sociaal en 20% een betaalbare koopwoning. Dan resteert 50%x66%=33% voor de middenhuur. Onduidelijk is in welke categorie de overige woningen (34%) gerealiseerd worden

- Wij hechten eraan op te merken dat wij gebonden zijn aan de richtlijnen van College sanering Zorginstellingen voor wat de vervreemding van ons vastgoed betreft. Het op voorhand stellen dat –na vervreemding- een corporatie als enige sociale verhuurder kan optreden sluit andere sociale verhuurders buiten. De marktwerking gaat hierdoor verloren, met tot gevolg een mogelijk prijsdruk op de grondwaarde. Wij stellen voor dat de term corporatiehuurwoning wordt vervangen door sociale huurwoning.
- Wij hebben nota genomen van de hiervoor genoemde differentiatie. In dat kader merken wij op dat wij sinds vele decennia niet alleen zorg aan kwetsbare ouderen aanbieden, maar heb óók huisvesting in het sociale woonsegment aanbieden. Dit laatste heeft te maken met de sociaal economische status van (een groot deel van) onze doelgroep, maar ook met de zorgfinanciering. Wij vragen ons af waarom de groep ouderen die Innoforte huisvest niet als sociaal wordt gekenmerkt en maken ons tegelijk zorgen of de differentiatie niet teveel doorslaat naar het sociale segment.

41. Beantwoording Vrijesectorwoningen

Hierbij gaan we puntsgewijs in op uw punten:

- Allereerst merken we op dat we uw optelsom over de segmenten niet geheel volgen. Het klopt dat we binnen projecten streven naar 66% aan betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huur en minimaal 20% betaalbare koop. Het klopt dat met die eisen nog maximaal 16% van het betaalbare programma niet is ingevuld. De voorkeur voor deze 16% gaat alleen niet perse uit naar middenhuur, vandaar ook dat we bij de andere segmenten (betaalbare koop en sociale corporatiehuur) spreken van 'minimaal'. Uit ons woonbehoefteonderzoek blijkt een geringe behoefte aan middenhuur. 34% van het programma is vrij. We vinden het uiteraard wel van belang om te bouwen naar behoefte. In het vrije segment bestaat een behoefte aan duurdere koopwoningen en minder aan vrije sector-huurwoningen. Echter, voor deze 34% zijn in beleid geen harde uitgangspunten vastgelegd.

- Wij zien het als rechtmatig en juist inclusief om bij sociale verhuur in te zetten op verhuur door toegelaten instellingen. Reden daarvoor is dat (bijvoorbeeld) bij sociale verhuur door commerciële partijen niet aan de doelgroep met de laagste en lagere inkomens wordt verhuurd, omdat veelal minimuminkomenseisen worden gehanteerd. Ook gelden voor commerciële partijen niet dezelfde wet- en regelgeving, en maken we als gemeente geen prestatieafspraken met deze partijen.

- Met minimaal 30% corporatiehuur vrezen we niet dat het programma doorslaat naar teveel sociaal. In Arnhem is met name behoefte aan reguliere sociale corporatiehuurwoningen.

- (Maatschappelijke) zorgwoningen van Innoforte (Vreedenhoff) zijn geen onderdeel van het woningbouwprogramma. De concrete invulling van het programma bij de ontwikkeling van woningen met WLZ-zorg thuis dient in overleg plaats te vinden.

42. Autoluwe stad

Blz 40: 4.1 Autoluwe stadsbuurt

Een buurthub moet erin voorzien dat deze 50% van de parkeerdruk vanuit nieuwbouw kan opvangen. Naast het inzetten van deelmobiliteit als instrument, dient parkeergelegenheid op eigen terrein en onder een groen dak te worden voorzien.

- Onduidelijk is hoe het gebruik van de parkeerhub in de praktijk zal plaatsvinden, zodat ook de medewerkers en bezoekers van Innoforte daarvan gebruik kunnen maken, als overloop voor de (aan te leggen) voorziening op ons eigen terrein.
- Onduidelijk is ook wat verstaan moet worden onder 'een groen dak'.
- De ingetekende 50 parkeerplaatsen (en 300 fietsplaatsen) zijn waarschijnlijk onvoldoende voor bezoekers en medewerkers van Innoforte, uitgaande van een parkeerbehoefte van ca. 0,4 of 0,5 plaats per cliënt. De ingetekende parkeerplaatsen bevinden zich overigens in de kavel gelegen tegen het Park Sacré Couer aan, terwijl de keuze voor de beste locatie voor nieuwbouw óf renovatie van Vreedenhoff nog gemaakt moet worden. Om die reden stellen wij voor om ook een parkeervoorziening op te nemen in de kavel grenzend aan de Velperweg/Schaapdrift.
- Te allen tijde wensen wij dat onze gebouwen optimaal bereikbaar zijn voor nooddiensten. Indien deze niet het gebouw kunnen bereiken via de gebruikelijke wegenstructuur, willen wij in geval van nood, calamiteiten of uitvaartzorg ontheffing voor het gebruik van fietspaden e.d..
- In het geval dat renovatie van Vreedenhoff de meest voor de hand liggende is, én de Esperantolaan als fietspad wordt ingericht, is onduidelijk welk vergelijkbaar (en

kostenvrij) alternatief ons wordt aangeboden voor het parkeren van bezoekers en medewerkers van Innoforte.

42. Beantwoording Autoluwe stad

Er is aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van Vreedenhoff en voldoende parkeerplaatsen. In de gebiedsvisie gaan we ervan uit dat Innoforte zelf voorziet in parkeerplaatsen in haar eigen gebouw. In de volgende fase, het stedenbouwkundig plan, onderzoeken we of dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is met andere functies. En of Innoforte ook parkeerplaatsen kan gebruiken in bijvoorbeeld de parkeergarage. De zorg over de bereikbaarheid van de nood- en hulpdiensten geldt voor het hele gebied. Deze diensten moeten uiteraard altijd overal kunnen komen. Op hoofdlijnen is hier al rekening mee gehouden. In het vervolgtraject zullen we daar zeker verder naar kijken.

43. Vivare als premium partner

Blz 42: 4.2 Vivare als premium partner van gemeente Arnhem

Ons is de goede relatie tussen de gemeente en Vivare bekend.

- Indien de gemeente Arnhem gronden in eigendom wilt overdragen aan Vivare, kunnen deze worden ingezet voor de realisatie van sociale huurwoningen. Deze verplichting kan wat ons betreft echter niet worden opgelegd aan andere grondeigenaren. Wij stellen daarom voor om het Premiumpartnership voor Woningcorporatie Vivare te beperken tot de eigendommen van de gemeente Arnhem, behoudens die gronden waarvoor de gemeente andere ambities wenst te realiseren. In het geval dat andere grondeigenaren dan gemeente Arnhem met andere sociale verhuurders zaken willen doen, zouden zij de vrijheid moeten hebben om dat te kunnen doen.
- Innoforte overweegt om sterker in te zetten op het aanbieden van WLZ-zorg thuis, bij voorkeur aan bewoners van de wijk waarin Vreedenhoff gelegen is. Indien haalbaar zal Innoforte hierin het initiatief willen nemen door –op ons eigen perceel- een deel van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment te realiseren. Dat betekent dat wij alsdan de mogelijkheden willen verkennen die woningen met derden te ontwikkelen en te exploiteren. Vivare is dan een logische strategische partner om dat te bespreken, maar is niet de enige sociale verhuurder.

43. Beantwoording Vivare als premium partner

Over Vivare als premium partner van de gemeente is bij vraag 40 al een en ander gezegd. In het door de gemeenteraad vastgestelde Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is vastgesteld dat toegelaten instellingen (corporaties) de voorkeurspartners (‘premium partner’) zijn om sociale huurwoningen te bouwen en verhuren.

Wij ondersteunen het voornemen van Innoforte om WLZ-zorg thuis aan te bieden, bij de nieuwe woningen. Dit past binnen de gebiedsvisie. We gaan in de volgende fase graag in gesprek hierover.

44. Functies in de plinten

Blz 64: 6.1.1 Wonen

De verbeelding van de gewenste functiemix laat zien dat in de plinten andere activiteiten beoogd zijn, dan alleen maar wonen.

- Graag willen wij weten welke functies deze ‘gemengde plinten’ hebben, m.n. waar deze gelegen zijn op ons perceel.

44. Beantwoording functies in de plinten

De functies in de plinten (begane grond nieuwbouw) zijn nu alleen op hoofdlijnen ingetekend. In de volgende fase, het stedenbouwkundig plan, willen wij met jullie daar verder op studeren. Zowel voor de precieze locatie als de invulling ervan.

45. Landschap en groen

Blz 70: 6.2.1 Landschap en groen 3

Landschap en groen krijgen in de ontwikkeling een hoofdrol, om de leefbaarheid te verbeteren door de buurt te vergroenen. Verharding maakt plaats voor meer groen.

- In de huidige situatie is de verharding in de gehele buurt een feit, met uitzondering van ons perceel. Het perceel van Innoforte bestaat voor ca. 60% uit ‘collectief groen’. In de nieuwe situatie wordt aan een relatief groot deel van ons perceel de functie ‘groen’ toegekend, vergeleken met de percelen van andere eigenaren. De vergroening vindt derhalve voornamelijk plaats op ons perceel, door de verbinding met Park Sacré Couer te versterken. Wij betreuren overigens dat in het ontwerp voorbij gegaan wordt aan de mogelijkheid tot het versterken van de verbinding van de buurt met Park Presikhaaf.
- Ook wij willen meewerken aan deze (kostbare) transitie, maar voor Innoforte zijn de financiele middelen daartoe uiterst beperkt. Graag wensen wij tegemoet gekomen te worden in de financiering van deze transitie.

45. Beantwoording Landschap en groen

Voor de gehele buurt is zowel een verdichting (nieuwbouw) als een vergroening voorzien. Richting park Sacré Coeur wordt de mogelijkheid voorgesteld om tot en met tien lagen te bouwen. Daar hoort wel bij dat de openbare ruimte daaromheen extra breed en groen wordt. Immers willen wij de leefbaarheid van de buurt versterken. In de vervolgfase zullen wij op basis van het stedenbouwkundig plan met alle grondeigenaren in gesprek gaan over een anterieure overeenkomst. De eventuele financiële gevolgen van de gebiedsvisie zullen dan ook onderwerp van gesprek zijn.

46. Parkeren

Blz 78: 6.3.2. Parkeren

Het vergunnen van het parkeren wordt beperkt tot bestaande bewoners in de buurt.

- Hiertegen maken wij bezwaar, omdat de betaalbaarheid van onze zorgverlening afhankelijk is van inzet van onze medewerkers. Ook zij –naast bewoners- willen dat de locatie goed bereikbaar is én blijft. Tevens maken wij bezwaar tegen het betaald vergunnen van het parkeren. De parkeerhub biedt kansen, maar heeft als nadeel dat deze relatief verder weg van ons gebouw gelegen is, dan het parkeren langs de huidige Esperantolaan. Wij zijn een 24-uurs bedrijf en veiligheid voor onze medewerkers ook in de avond en vroege ochtend is belangrijk.
- De optie om in de nieuwe situatie het parkeren te concentreren, ingesloten binnen de beoogde contouren van de bebouwing heeft als voordeel dat de geparkeerde auto’s uit het straatbeeld verdwijnen. Voor Innoforte is dit geen oplossing, omdat een (groene) tuin vereist is voor het welzijn van onze bewoners. Een dubbelfunctie met parkeren is geen optie. De geplande parkeerhub zou in zekere zin uitkomst bieden, zie hiervoor. Maar de aanleg hiervan is onzeker, zodat wij graag het voorstel tegemoet zien hoe Innoforte de eigen parkeervoorziening het beste kan realiseren, zonder meerkosten. Wij merken daarbij op dat onze bewoners veelal slecht ter been zijn en dat hoogteverschillen voor hun onoverbrugbaar zijn: zij zijn voor wat hun

omgevingsvrijheid hoofdzakelijk afhankelijk van een goede inrichting van de tuinen op het maaiveld/begane grond. Volledigheidshalve wijzen wij in dit kader naar de “Wet Zorg en Dwang” waaraan wij hebben te voldoen.

- De bevoorrading door onze leveranciers is niet uitgewerkt. Dit zal in een later stadium uitgewerkt worden, begrijpen wij. Evengoed benadrukken wij in deze fase dat de bevoorrading voor ons cruciaal is voor onze bedrijfsvoering. De verdichting van ons perceel zal er mogelijk toe leiden dat de bevoorrading onder maaiveld moet plaatsvinden. Dit is kostenverhogend en zet onze rentabiliteit van de bedrijfsvoering verder onder druk. Graag ontvangen wij een voorstel hoe wij hierin gefaciliteerd worden.

46. Beantwoording Parkeren

Zoals is het antwoord onder vraag 41 is gesteld, zijn dit echt punten die we in de volgende fase kunnen uitwerken. Als we met het stedenbouwkundig plan verder gaan, werken we graag samen de parkeeroplossing uit. Daarbij zullen we ook uitwerken hoe de bevoorrading door uw leveranciers zal gaan plaatsvinden.

47. Verwervingen

Blz 94: 7. Onderbouwing verwervingen

Situering positie ‘nieuw Vreedenhoff’

De ingetekende positie is voor ons herkenbaar. Evenwel houden wij de mogelijkheid open – als renovatie van Vreedenhoff niet haalbaar is- om de nieuwbouw ten oosten van dat perceel te realiseren. Dit heeft als voordeel dat wij niet afhankelijk zijn van derden (ontwikkeling op ons eigen perceel), maar als nadeel heeft dit o.a. dat wij meer moeten investeren in de tijdelijke huisvesting van onze huidige bewoners.

- Graag willen wij meer duidelijkheid over de maximale bebouwingshoogten van de beoogde nieuwbouw van de diverse percelen.
- De legenda bij het figuur maakt een onderscheid in het type te realiseren woningen, maar deze zien wij niet terug in de kaart.
- Overigens: de gewenste wijkontwikkeling vereist inderdaad een centrale regie vanuit de gemeente, gezien het feit dat de ontwikkeling alleen mogelijk is door samenwerkende eigenaren. Dit vraagt om afstemming en consensus van alle betrokken partijen, wil de ontwikkeling als geheel slagen. Wij kunnen ons echter niet permitteren afhankelijk te zijn van de eventuele of vertraagde medewerking van andere eigenaren, gegeven de absolute noodzaak tot vernieuwing van Vreedenhoff. Het is de gemeente derhalve bekend dat onze urgentie een andere is dan die van vele andere grondeigenaren in de buurt. Om die reden vragen wij om in de planologische procedure rekening te houden met ons eerder gedane verzoek om de vernieuwing van Vreedenhoff, nieuwbouw of renovatie, als deelontwikkeling te beschouwen, wat erop neerkomt dat het mogelijk is dat Innoforte als individuele grondeigenaar zelfstandig en binnen de planologische kaders de ontwikkeling van Vreedenhoff kan realiseren, al dan niet na verkoop van de gronden aan de gemeente.

47. Beantwoording Verwervingen

U vraagt verder aandacht voor de inpassing van Vreedenhoff in de gebiedsvisie. Met de gebiedsvisie leggen wij de kaders neer voor de verdere ontwikkeling van de wijk. Wij zijn al met u in overleg hoe de ontwikkeling van Vreedenhoff hier het beste inpast. U heeft daarbij inderdaad altijd aangegeven dat er een voorkeur is voor nieuwbouw maar dat door uw moverende redenen renovatie toch ook een optie kan zijn. Hoe dat precies uitpakt is onderdeel van de volgende fase.

De hoogte van de bebouwing kan tot 10 lagen richting het park waarbij er sprake is van een oplopende hoogte. Immers moet er aangesloten worden op de bestaande bebouwing van Schaapsdrift. Bij antwoordnummer 70 gaan we hier nog dieper op in. De verdere uitwerking volgt in het stedenbouwkundige plan.

U vraagt verder of het mogelijk is om uw wens tot snelle ontwikkeling te faciliteren. De gemeente hecht ook aan een snelle ontwikkeling van de wijk. In het vervolg overleggen wij graag over de planning.

Eigenaar pand Velperweg [redacted]

Punten uit de reactie van deze eigenaar hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Betreft: Bezwaarschrift tegen de concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, Ziegler/Branderhorst

Geacht college en gemeenteraad van Arnhem,
Als belanghebbende dienen wij tegen bovengenoemd plan bezwaren in en dragen alternatieve aan, te weten:

Als bewoner en ondernemers, vinden de concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, Ziegler/ Branderhorst, een onzalig stedenbouwkundig plan. Bij onverkorte uitvoering van dit plan dreigt met een pennenstreek het unieke karakter van deze organisch ontstane buurt, waar wonen en werken sinds mensen heugenis harmonieus samengaan, verloren te gaan.
Bij zorgvuldige bestudering van de concept-gebiedsvisie, blijkt al snel dat het een megalomaan stedenbouwkundig plan betreft, met uitgangspunten die niet kloppen, uitwerkingen die niet haalbaar zijn, en (sociale) woningen die onnodig worden gesloopt, waardoor er een enorme som gemeenschapsgeld onnodig dreigt verloren te gaan.
Bij de door ons uitgewerkt schets voor een alternatief stedenbouwkundigplan, zie: bijlage: 2, kunnen nagenoeg alle doelen, die door de buurt en gemeente zijn gesteld, worden gerealiseerd. Zo blijven alle (sociale) woningen behouden, (-zie hiervoor ook bijlage: 1-), met uitzondering van het bedrijfsobject met twee uitgebrande bovenwoningen, Schaapsdrift 41, 43 en 45, welke zouden kunnen worden gesloopt ten behoeve van de gewenste groene doorsteek ”groene lopers” naar de Esparantolaan.

48. Behoud Vreedenhoff van Innoforte

Het verzorgingshuis - “Vreedenhoff”- kan in ons alternatieve plan grotendeels worden behouden, door een oude vleugel van het object, voorbij de bestaande hoofdingang tot aan het sociale woningbouwcomplex - “Tuinstede”-, te slopen en dezelfde bouwmassa nieuw te bouwen aan de Velperwegzijde, aan de kopzijde van het complex.

Voor dit laatste, zijn in het recente verleden door Vreedenhoff reeds plannen ontwikkeld. Hiervoor is het noodzakelijk een klein deel van de bestaande gebouwen aan de Velperwegzijde te slopen, -gebouwdelen die grotendeels buitengebruik zijn zoals het oude keukencomplex-, om voldoende ruimte te creëren voor de nieuwbouw en zo ontstaat er tevens een intieme binnentuin.

Het complex - “Vreedenhoff”- is inpandig in de afgelopen jaren al in belangrijke maten gerenoveerd. Met de afronding van de totale inpandige renovatie, een nieuwe buitenschil, zou er met veel minder kosten dan totale nieuwbouw, die door ons zijn geraamd op circa 35 tot 40 miljoen euro, een nagenoeg nieuw zorgcomplex kunnen worden gerealiseerd. Ook vanuit milieutechnisch oogpunt heeft deze vernieuwbouw grote voordelen.

“Een bestaand gebouw renoveren/vernieuwen lijkt soms kostbaarder, maar is op lange termijn altijd veel duurzamer en goedkoper”.

Door een beperkt deel van het zorgcomplex - “Vreedenhoff”- te verplaatsen naar de Velperwegzijde, ontstaat er veel ruimte voor het sociale woningcomplex - “Tuinstede”- en

kan er een royale groene verbinding worden gecreëerd naar de Schaapsdrift. Door de sloop van eerdergenoemd bedrijfsobject met twee bovenwoningen, aan de Schaapsdrift 41, 43 en 45 - ontstaat daar een opening in de bestaande bebouwing- van circa 24 meter breed, waardoor de door de stedenbouwkundigen zo gewilde groene vinger, ”groene loper”, met aansluiting op het park Sacré Coeur, royaal kan worden gecreëerd. Ook kan hier de bestaande beek bovengronds worden gehaald, om verder bovengronds door de wijk te stromen, om uiteindelijk aan te sluiten op het park Presikhaaf.

48. Beantwoording Behoud Vreedenhoff van Innoforte

U geeft aan en onderbouwt dat het beter is als Innoforte kiest voor een renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw. Zoals uit hun reactie blijkt, onderzoeken zij nu beide varianten. Zij hebben daarbij wel de voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw op basis van hun eigen inschatting en expertise. De gebiedsvisie geeft de kaders waarbinnen beide opties uitgewerkt moeten worden.

49. Alternatieve schets

In ons alternatieve concept stedenbouwkundige (-plan, zie bijlage: 2-) blijven er volop mogelijkheden om nieuwbouw van woningen te realiseren, getuige het gearceerde gedeelte in onze schets. Hier zou prima het plan van architect [redacted] Groot en opdrachtgever [redacted] Neijenhuis passen. Volgens de architect zouden er zo’n 300 tot 400 woningen kunnen worden gerealiseerd. Samen met de (sociale) woningen die dankzij het alternatieve plan behouden blijven – (zie bijlage:1) - kunnen er zo’n 400 woningen aan woningvoorraad worden toegevoegd, dan wel behouden blijven, door de 79 woningen/appartementen niet te slopen.

Rotterdam is een van de bekendste voorbeelden van een stad waar nog altijd driftig wordt gesloopt. De afgelopen tien jaar moesten er zo’n vierduizend vooroorlogs panden wijken voor nieuwbouw. Bij de Rotterdamse stedenbouwkundigen is sloop dan ook met de paplepel in gegoten. Wij zouden dit dan ook de “Rotterdamse sloopmethode” willen noemen, welke men ook op royale schaal heeft toegepast in het onderhavige concept- Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Wij vinden het met name stuitend om te constateren dat er klaarblijkelijk wordt overwogen het sociale woningbouwcomplex - “Tuinstede”- van eigenaar WBV Vivare te slopen, al noemt men het in de gebiedsvisie heimelijk – “verhuizing”-. Het betreft een complex van 48 sociale woningen, ofwel driekamerappartementen van circa 65 m2. Het complex is circa 25 jaar oud, heeft een fraaie binnen patio, een entreegebouw en overdekte galerijen, met daarnaast in het souterrain bergingen.

De huidige huur is ruim €600,00 per maand. Het gebouw wordt hoofdzakelijk bewoond door oudere en kwetsbare mensen en uit recente gesprekken met bewoners bleek dat deze zeer tevreden huurders geen idee hadden wat er mogelijk boven hun hoofd hangt.
Het sociale woningbouwcomplex heeft een totale bouwmassa van circa 10.000 m3, met een herbouwwaarde, prijspeil 2023, van indicatief €6.500.000,00, exclusief de ondergrond. Uitgaande van de norm voor woningen, 75 jaar defaultwaarden, zou er tweederde van de dit mooie en in prima staat verkerende sociale woningbouwcomplex verloren gaan.

Gekapitaliseerd zou er door deze volkomen zinloze sloop, op basis van herbouwwaarde, prijspeil 2023, €4.335.000,00 + circulaire sloop €500.000,00, dus in totaal €4.835.000,00 aan gemeenschapsgeld verloren gaan, -(zie bijlage 1) -.

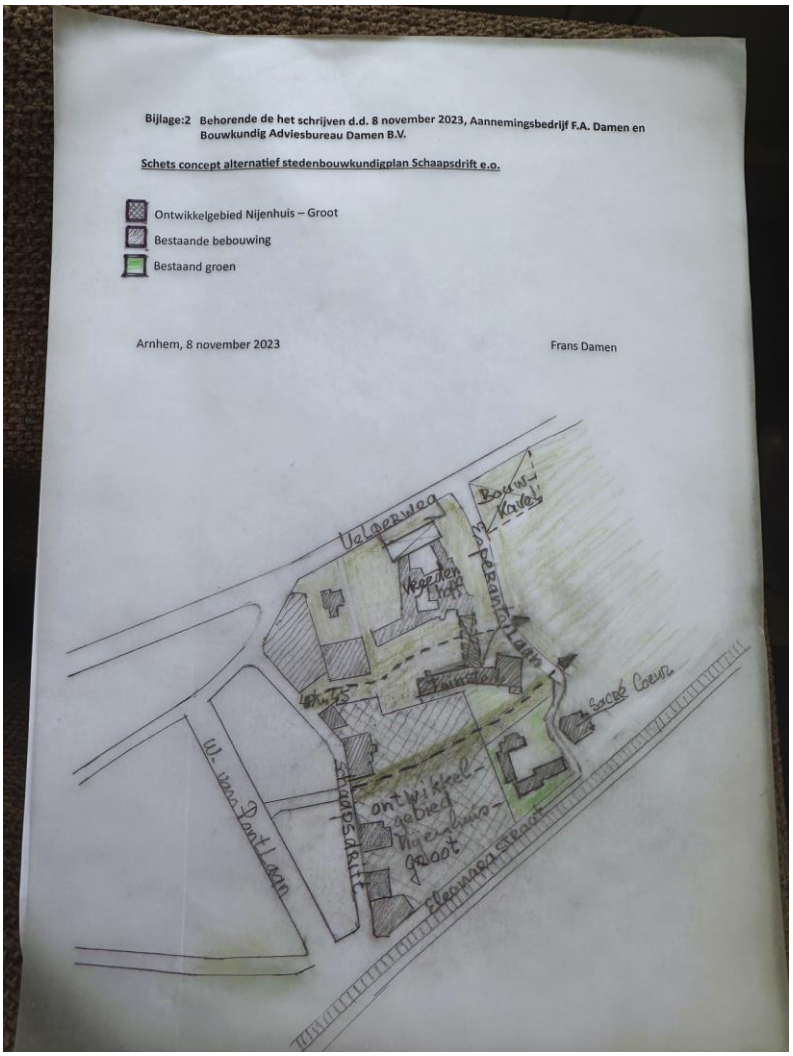
Woningbouwverenigingen beroepen zich vaak op loze argumenten. Bijvoorbeeld dat de bewoners nieuwe woningen willen. Maar die bewoners realiseren zich vaak niet dat nieuwbouw gepaard gaat met een enorme huurstijging. Zeker deze kwetsbare oudere huurders dreigen de dupe te worden van de megalomane concept-gebiedsvisie.

Sociale woningbouw is niet een verdienmodel voor de woningbouwvereniging, gemeente en/of beleggers!

De huidige huur is ruim €600,00 per maand. Het gebouw wordt hoofdzakelijk bewoond door oudere en kwetsbare mensen en uit recente gesprekken met bewoners bleek dat deze zeer tevreden huurders geen idee hadden wat er mogelijk boven hun hoofd hangt.
Het sociale woningbouwcomplex heeft een totale bouwmassa van circa 10.000 m3, met een herbouwwaarde, prijspeil 2023, van indicatief €6.500.000,00, exclusief de ondergrond.
Uitgaande van de norm voor woningen,
75 jaar defaultwaarden, zou er tweederde van de dit mooie en in prima staat verkerende sociale woningbouwcomplex verloren gaan.

Woningbouwverenigingen beroepen zich vaak op loze argumenten. Bijvoorbeeld dat de bewoners nieuwe woningen willen. Maar die bewoners realiseren zich vaak niet dat nieuwbouw gepaard gaat met een enorme huurstijging. Zeker deze kwetsbare oudere huurders dreigen de dupe te worden van de megalomane concept-gebiedsvisie.

Dan is er nog het feit dat de Esperantolaan met aansluitend de Ernst Casimirlaan in principe als toegangsstraat verdwijnt voor het bestaande - “Vreedenhoff”- complex, het sociale woningbouwcomplex - “Tuinstede”-, 48 sociale appartementen, het daar achtergelegen wooncomplex “Casimirstate” met 65 sociale appartementen van de woningbouw vereniging en het tegen de spoorlijn gelegen appartementencomplex -“Sacré Coeur”-, bestaande uit 16 appartementen, -van privé eigenaren- is één van de aspecten uit het concept stedenbouwkundigplan, dat ons inziens niet realistisch is.
Bijlage 2: alternatieve schets



49. Beantwoording Alternatieve schets

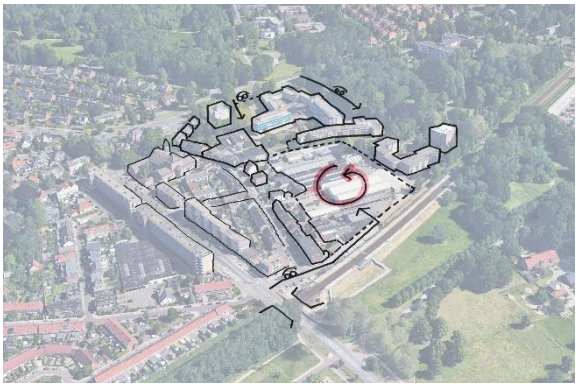
U beschrijft veel aandachtspunten in de gebiedsvisie. U kijkt daarbij naar argumenten die onder andere gaan over de voorbeelduitwerking van het mogelijke stedenbouwkundige plan. U geeft daarbij aan dat het beter is om:

- Vreedenhoff te renoveren; hierop hebben wij bij het antwoord onder nummer 47 gereageerd.
- Tuinstede moet gehandhaafd blijven omdat daarmee veel maatschappelijk kapitaal verloren gaat. Bij antwoord onder nummer 31 gaan wij hierop in. Vivare maakt hierin de afweging om bij een grote kwalitatieve sprong van de wijk mee te gaan met de gebiedsvisie.
- Zo blijft feitelijk een veel kleiner plangebied over waar het plan van Neijenhuis belegingsmaatschappij gerealiseerd kan worden.

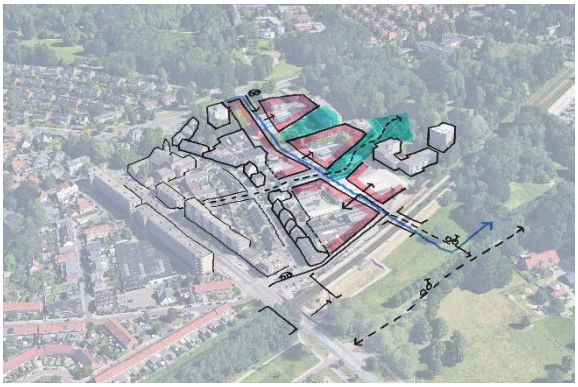
In de gemeenteraad zijn op 5 juli 2023 een drietal schetsen (denkrichtingen) getoond. Deze schetsen waren gemaakt naar aanleiding van de derde bijeenkomst “schetsen met de stedenbouwkundige” met bewoners van Schaapsdrift e.o.

De conclusie van deze denkrichtingen staat hieronder beknopt. Bij antwoord op vraag 3 zijn wij hier ook op ingegaan. Conclusie is dat denkrichting 3 aan de meeste opgaven die zijn gesteld voldoet. Dit geldt minder voor denkrichting 1 en 2 aangezien de gebiedsvisie antwoord geeft op de integrale thema's, dat er naast verdichting ook ruimte moet komen voor parkeren, vergroenen en de stationsomgeving. Denkrichting 3 biedt hier ruimte om de Schaapsdrift toekomstbestendig te maken. Het voorstel dat aangeboden wordt als alternatief plan gaat met name over denkrichting één.

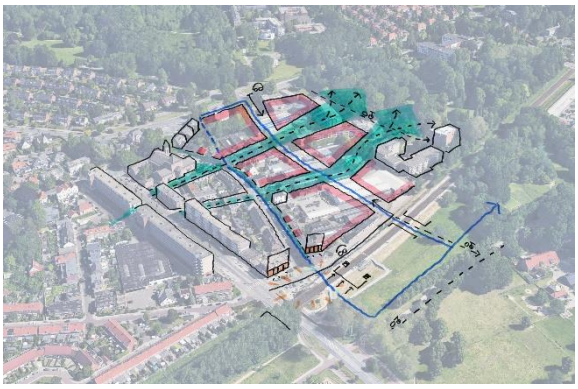
Hieronder beknopt de samenvatting die hoort bij de schetsen.



Denkrichting 1, eigen kleinschalige ontwikkeling, geen gemeentelijke investeringen noodzakelijk, maar geen bereikte integrale doelen.



Denkrichting 2 *Grootschalige blokken in de rug van de Schaapsdrift doordat er geen noordelijke groene loper gemaakt wordt. De acht woningen blijven behouden maar de omgeving profiteert niet mee en de nieuwbouw wordt een losse ontwikkeling aan park Sacré Coeur. De stationsomgeving blijft een bottleneck. Innoforte kan niet profiteren van de ruimte die ontstaat in het gebied doordat alleen nieuwbouw op de huidige locatie mogelijk is (geen gefaseerde ontwikkeling). Beperkte ontwikkeling locatie leidt snel tot hoogbouwgedachtes.*



Denkrichting 3, *Het maken van een robuust raamwerk met groene lopers als verbinding naar het Sacré Coeur park. Gefaseerde ontwikkeling is nu mogelijk, behoud Innoforte. Ruimte voor stationsomgeving. Vergroenen van de stenige leefomgeving. Grotere ontwikkelruimte. Bebouwing kan meer verspreid worden door het gebied en daardoor lager en meer aansluitend op bestaande bouw. Samen optrekken met grote grondeigenaren leidt tot beste kansen om integrale doelen te bereiken.*

In uw voorgestelde alternatief zijn veel thema's die voor een leefbare buurt zorgen, niet gehanteerd. Het gaat alleen om het toevoegen van woningen en het maken van één doorgang. Dit plan lijkt voor een groot deel op denkrichting 1. Wij zijn daarbij van mening dat de overwegingen die de grondeigenaren Innoforte en Vivare maken ook belangrijk zijn om te kiezen voor denkrichting 3.

Daarnaast lijken de voorgestelde aantallen van 300 tot 400 woningen op het ontwikkelgebied van Neijenhuis beleggingsmaatschappij -Groot niet realistisch. Gezien tekening van Hoogte 2 architecten uit 2020 en onze eigen tekeningen van de mogelijke bouwblokken grenzend aan de Schaapsdrift, lijkt het erop dat er 100 tot maximaal 200 woningen kunnen komen. Tenzij er met extreme hoogbouw wordt gebouwd. Daarnaast zijn er vanuit ons vragen over ontsluiting van het voorgestelde ontwikkelgebied. Er is geen alternatief geboden voor het autoverkeer van de nieuwe woningen.

50. Esperantolaan

De Esperantolaan is in de huidige situatie, zelfs in de herfst, al een heel groene straat. Deze straat kan met beperkte kosten door herinrichting verder worden vergroend en versterkt als een straat waarbij "auto te gast" is, en er meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers. De straat blijft dan wel behouden voor ontsluiting van bovengenoemde complexen.

De in het conceptplan genoemde ontsluiting via de Eleonorastraat is gezien de bestaande beperkte ruimte aan de spoorzijde met op het einde een fietspad en haakse bocht, zonder verdere sloop van goede sociale woningen, technisch onmogelijk. De bereikbaarheid/ ontsluiting van eerdergenoemde complexen zou ernstig verslechteren en kan ons inziens zeker rekenen op massief protest van de eigenaren van het appartementencomplex "Sacré Coeur".

50. Beantwoording Esperantolaan

Voor het antwoord verwijzen we naar antwoord nr. 26 bij Sacré Coeur gebouw.

51. Verdichting in park Sacré Coeur

Ook vinden wij het bijzonder dat net buiten het plangebied gelegen bouwkavel, op de hoek van de Esperantolaan/Velperweg, -(zie de schets van ons alternatieve stedenbouwkundige plan, bijlage: 1) -. Dit is een bouwkavel vaneen belegger/ontwikkelaar, met beperkte groen opschot, -dus zeker geen park- van circa 3.500 m2, waarvoor in het verleden al meerdere plannen zijn gemaakt om er een appartementencomplex te ontwikkelen. De oude gietijzerenhekwerken markeren nog grotendeels het genoemde bouwperceel. Bij een bouwingsdichtheid van 50 % kunnen er 15appartementen van 100 m2 per bouwlaag worden gerealiseerd.

Uitgaande van 6 bouwlagen, parkeren en bergingen ondergronds, kunnen er prima 75 appartementen in hethuur en/of koopsegment aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Door dit bouwkavel bij het plangebiedte betrekken, kan waarschijnlijk de door de gemeente zo gewenste taakstelling van 500 wooneenhedenworden gerealiseerd.

51. Beantwoording Verdichting in park Sacré Coeur

De "bouwkavel Groen Opschot" die als woningbouwlocatie wordt benoemd in Park Sacré Coeur is geen optie. Ten eerste is het geen bouwkavel, de bestemming die hierop rust is groen. Bovendien is het park een gemeentelijk monument. Het huidige college heeft de keuze gemaakt voor binnenstedelijke verdichting, waarbij kavels bestemd als groen niet kunnen worden aangewend voor woningbouw.

52. Buurthub (parkeergarage)

De in de concept- Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. genoemde OV-hub lijkt ons een van de meest onzinnige onderdelen uit het plan. Er is op dit moment geen enkele noodzaak/behoefte voor een ruimte slurpende parkeergarage voor 400auto's. Het station -"Presikhaaf"- functioneert volgens de buurtbewoners op zich prima, maar met een tweetalpiekmomenten per dag, bij het komen en gaan van de HAN-studenten, is het bijna een slaap- station te noemen.

De in het conceptplan genoemde punten, zoals een stationsplein, een stoere overkapping van het station, met verder de wens de bestaande onderdoorgang onder het spoor te vergroten, sporen totaal niet met de actuele informatie van ProRail over station -"Presikhaaf"-. Er zijn op dit moment alleen plannen om de perrons betertoegankelijk te maken voor mensen met een beperking, door twee personenliften te realiseren. Het gaat hier dus klaarblijkelijk allemaal om wens- gedachten van de stedenbouwkundigen, die niet rusten op feiten en alleen met heel veel gemeenschapsgeld zouden zijn te realiseren.

52. Beantwoording Buurthub (parkeergarage)

Het betreft hier geen OV-hub het is een HUB die voornamelijk voor de buurt is. Bewoners en ondernemers. Zie hiervoor verder ook het antwoord onder nummer 7 bij buurtvereniging voor behoud van de Schaapsdrift e.o.

Resumerend

Wij als bewoner en ondernemers vinden het een megalomaan en onrealistisch concept stedenbouwkundig plan dat op belangrijke onderdelen niet is te realiseren. De door de plannenmakers gehanteerde "Rotterdamsesloop methode" roept meer dan nodig weerstand op bij bewoners en ondernemers en er gaan in principe 79, -hoofdzakelijk sociale-, woningen/ appartementen, van de toch al krappe woningvoorraad, onnodig verloren. Uitgaande van het feit dat er geen bestaande woningen hoeven te worden gesloopt, kan ons inziens ons alternatieve concept stedenbouwkundigplan, -(zie: bijlage: 2) - prima worden

gebruikt om met alle betrokkenen terug te gaan naar de tekentafel. Verder zijn wij van mening dat bij uitvoering van de voorliggende Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. van bureau Ziegler/ Branderhorst, oktober 2023, er onnodig tientallen miljoenen aan gemeenschapsgeld, over de balk dreigen te worden gegooid. Dit geld kan veel beter worden ingezet om de bestaande woningvoorraad in de wijk te verbeteren, door renovatie, vernieuwbouw en hulp bij de energietransitie. De verouderde infrastructuur is dringend aan verbetering toe. Bij herinrichting van de straten kan het “auto te gast” principe als basis worden gebruikt en kan het bestaande groen in de wijk worden versterkt.
Gezien het bovenstaande verzoeken wij u als college van B&W van Arnhem, dan ook dringend het voorliggende concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., van bureau Ziegler/Branderhorst, oktober 2023, niet te accepteren.
Daarnaast vragen wij de gemeenteraad om het college van B&W op te dragen, op een fatsoenlijke en menselijke manier met alle betrokkenen, dus ook de ondernemers in dit dossier om te gaan. Mocht het onverhoopt toch zo zijn dat er bewoners en/of ondernemers, door de planvorming de dupe dreigen te worden, hen op een menselijke wijze waar mogelijk te helpen en royaal te compenseren.
Uiteraard zijn wij bereid, indien gewenst, een en ander nog nader toe te lichten.

Neijenhuis beleggingsmaatschappij

Punten uit de reactie van deze eigenaar/ondernemer hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Geachte College,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van de concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. d.d. 24 oktober 2023. Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om middels dit schrijven een zienswijze in te dienen betreffende deze visie.

De nu voorliggende concept gebiedsvisie is groen en ambitieus en kent een aantal overeenkomsten met het in onze opdracht door Hoogte 2 Architecten (H2A) uitgevoerde stedenbouwkundig onderzoek uit december 2020. Op een aantal onderdelen zijn de uitgangspunten echter wel degelijk afwijkend en op die punten richt zich deze zienswijze.



Stedenbouwkundige schets van Hoogte 2 Archtiecten uit 2020.

53. Behoud woningen

Behoud woningen.

Wij zijn van mening dat het ook met behoud van de bestaande woningen mogelijk is om Schaapsdrift Oost te transformeren naar een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving zonder daarbij te hoeven inleveren op de in deze conceptgebiedsvisie geformuleerde ambities. De gewenste verbinding tussen de Schaapsdrift / Plattenburg en Park Sacré Coeur is met behoud van de volledige oostgevel van de Schaapsdrift al mogelijk door de diverse “instekers” die reeds aanwezig zijn t.b.v het bereik van de bedrijven op het achter gebied,

dan wel door sloop van panden welke tot ons bezit horen. In bovengenoemd onderzoek van H2A is dit principe helder verbeeldt.

53. Beantwoording Behoud woningen

De beschreven argumenten voor het behoud van de woningen hebben betrekking op het stationsgebied en de sloop van woningen voor de noordelijke groene loper. Hier volgt een beknopte toelichting.

We willen het stationsgebied veiliger, aantrekkelijker en toekomstigbestendig maken door:

- Te streven naar levendigheid, met wonen en werken aan het stationsplein.
- Aantrekkelijke plinten aan het stationsplein te maken.
- Ruimte te scheppen voor de toekomstige infrastructuur, voor fiets en auto.

(Zie ook het antwoord onder vraag nummer 2 voor een uitgebreidere reactie)

Groene loper:

- De in de reactie voorgestelde doorsteken zijn helaas te klein voor een effectieve vergroening. Ze doen geen recht aan de klimaatopgaven.
- Woningen behouden zet de schuifactie van Innoforte en Vivare onder druk.

(Zie ook het antwoord onder vraag nummer 3 voor een uitgebreidere reactie)

54. Autoluwe stadsbuurt

Autoluwe Stadsbuurt

Wij onderschrijven het streven om het gebied te transformeren tot een autoluwe stadsbuurt, maar willen de ambities daarin nog scherper stellen door het volledig omarmen van het STOMP-principe te koppelen aan een parkeernorm die recht doet aan een wijk van de toekomst. Daarnaast stellen wij voor om de entree van de parkeervoorziening aan de Eleonorastraat direct achter de bebouwing aan de Schaapsdrift 117 te situeren zodat de rest van de Eleonorastraat kan worden ingericht volgens het “auto te gast” principe. Daardoor zijn de bestaande woningen aan de Ernst Casimirlaan / kop Esperantolaan met de toepassing van een compact straatprofiel bereikbaar en kan de Esperantolaan autovrij worden. Ook deze oplossing kan worden geïmplementeerd zonder sloop van bestaande woningen aan de Schaapsdrift. Indien gewenst vanuit verkeerstechnisch oogpunt kan de uitrit van de parkeervoorziening eventueel worden gesitueerd ter hoogte van de reeds in ons bezit zijnde panden Schaapsdrift 101 t/m 105. In de plint van de nieuwe bebouwing aan Eleonorastraat kan, naast de entree van de parkeervoorziening ook het feitsparkeren als onderdeel van een mobiliteits-hub worden opgelost. Hierdoor komt er direct naast het perron ruimte beschikbaar t.b.v. de upgrade van het huidige station. Voor de upgrade van het station en directe omgeving is het verbreden van de onderdoorgang aan de Wichard van Pontlaan onnodig en kan het voor deze ingreep gereserveerde geld beter worden ingezet voor verbeteringen van de openbare ruimte op de kop Schaapsdrift / Eleonorastraat.

54. Beantwoording Autoluwe stadsbuurt

U geeft een aantal reacties die wij hieronder beantwoorden:

Parkeernorm: De parkeernorm wordt herzien met een onderbouwing, in lijn met het STOMP-principe. Wij streven naar een zo laag mogelijke norm. Daarbij hebben we ook oog voor de behoefte van verschillende doelgroepen die toch gebruik moeten maken van een auto, zoals mensen met een lichamelijke beperking.

Entree van de parkeergarage: Wij zijn het met u eens dat de entree van de parkeerhub of -garage zo dit mogelijk bij het station moet liggen. Dit doet recht aan een autoluwe wijk. Essentieel is daarbij ook dat het stationsplein zo wordt ingericht dat er voldoende (veilige) ruimte is voor de toekomstige verkeerstromen. Zie hiervoor verder ook de beantwoording die we bij vraag nummer 2 gaven. Wij zijn van mening dat de parkeergarage afstand moet houden van de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift. Als we de parkeergarage via de Schaapsdrift ontsluiten, leidt dit tot te veel autoverkeer op de Schaapsdrift. Door de Eleonorastraat als auto-te-gast-straat in te richten, ontstaat er nog steeds onvoldoende ruimte voor de uitbreiding van de fietsenstalling. En voor de wens om de sociale veiligheid in het gebied te vergroten met werk- en woonruimtes langs de Eleonorastraat. Zie ook het principeprofiel over het ruimtegebruik dat we bij het antwoord op vraag 2 toonden.

Fietsenstalling: De precieze oplossing voor het fietsparkeren zullen we in de volgende fase onderzoeken. Belangrijk is om hier de NS en ProRail in mee te nemen, zodat we ook aan hun eisen kunnen voldoen.

Onderdoorgang: de onderdoorgang is een ambitie van de gemeente om het nog makkelijker te maken voor fietsers. In de volgende fase zullen we de (financiële) haalbaarheid onderzoeken.

55. Draagvlak

Draagvlak

Hoewel wij onderschrijven dat nieuwbouw op de kop Schaapsdrift / hoek Wichard van Pontlaan positief kan bijdragen aan de transformatie van het gebied is het in onze visie geen absolute voorwaarde om de gebiedsontwikkeling nu te starten. Dat is al naar voren gekomen in het eerdergenoemde stedenbouwkundig onderzoek van H2A waarbij enkel de transformatie van het bedrijventerrein uitgangspunt is. Deze insteek kan rekenen op draagvlak in de buurt en daarmee de weerstand verkleinen en het vervolgproces versnellen. En dat lijkt, gezien de grote maatschappelijke opgave waar we met z'n allen voor staan, de enige juiste weg om stappen te nemen in dit heikele dossier. Wij vertrouwen erop dat het college samen met de raad ook dit pad neemt omwille van de huidige én de nieuwe bewoners van de Schaapsdrift en omgeving.

55. Beantwoording Draagvlak

Met de gebiedsvisie presenteren we het meest optimale toekomstplan voor de wijk Schaapsdrift e.o. en opgaven voor onder meer woningbouw en klimaatadaptatie waar Arnhem voor staat. We streven naar een groene en toekomstbestendige stadsbuurt met duurzame ontwikkelingen en kwalitatieve verbeteringen. Deze kwaliteit en het plangebied verkleinen met het doel weerstand te vermijden past niet in deze ambitie.

Ondernemers

Punten uit de reactie van de ondernemers hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van ons gesprek met [redacted] en [redacted] op maandag 6 november 2023 schrijf ik u deze brief namens negen ondernemers van de bedrijven die hun bedrijfspand huren aan de Wichard van Pontlaan 10, 12, 14 en 14a en Schaapsdrift 96a, 117. Het gaat om de volgende ondernemingen , Kapperszaak Arnhem, Zorgkantoor Mariposa, Harmsen Administratie- en Belastingadviesbureau, Estetica Cosmetics, Cafetaria De Smulhoek en Kobold Instrumentatie BV.

Alvorens het college op 28 november 2023 een besluit over de gebiedsvisie neemt en het college deze op 29 november 2023 voorlegt aan de gemeenteraad, willen wij graag onze grieven onder uw aandacht brengen.

56. Korte termijn

In de wet is beschreven dat iedere bestuurder verplicht is om zijn bestuurstaken ‘behoorlijk’ uit te voeren. Dat betekent dat de bestuurder zijn uiterste best moet doen om zijn taken zo goed mogelijk uit te voeren. Het bestuur wenst via het concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. een beslissing door te drukken die grote gevolgen heeft voor zijn bewoners en ondernemers. Wij hoorden pas één dag voor de presentatie van de Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., dat onze bedrijfspanden op de nominatie staan voor sloop. Op 24 oktober 2023 was de presentatie van het concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. Hierbij werd medegedeeld dat je vóór 10 november 2023 een reactie op het concept moet geven. Er is naar mijn mening sprake van onbehoorlijk bestuur, nu je op zo een korte termijn moet reageren en geen wettelijke termijn in acht wordt genomen.

Wij willen onze grote zorgen uitspreken over de toekomstige plannen met betrekking tot concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. Wij hebben het gevoel dat er onvoldoende wordt beseft wat ons bestaansrecht is bij de eventuele uitvoering van sloop van de hierboven genoemde bedrijfspanden en daarna nieuwbouw. Er wordt niet geluisterd naar de bezwaren van de ondernemers.

56. Beantwoording Korte termijn

Wij hebben de concept gebiedsvisie op 24 oktober gepresenteerd aan alle belanghebbenden. Daarbij hebben wij aangegeven dat iedereen kan reageren op de gebiedsvisie voor 10 november. Het gaat hierbij om het verzamelen van de stem uit de wijk. Wij willen als gemeente door zoveel mogelijk reacties te verzamelen inzicht geven aan de gemeenteraad hoe belanghebbenden reageren op de concept gebiedsvisie. Wij geven daarbij ook aan wat wij doen met de reacties. Deze totale lijst met reacties is dan ook opgenomen in de bijlage van de gebiedsvisie. De periode van 2 weken voor het kunnen reageren heeft vooral te maken met deze planning voor het aanbieden aan de gemeenteraad. Dit is nog geen formele zienswijzeprocedure zoals straks bij het bestemmingsplan/ omgevingsplan zal komen. Dan geldt uiteraard wel een wettelijke reactietermijn.

57. Ondernemers behouden in de buurt

Wij als ondernemers hebben allemaal bewust gekozen voor de huidige locatie van onze bedrijfspanden.
Dit omdat:
- onze bedrijfspanden goed in het zicht liggen;
- de bedrijfsruimte qua oppervlakte groot genoeg is;
- de huurprijs niet te hoog is;
- wij op deze plek goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (bushalte voor de deur en treinstation op loopafstand) en - er voldoende vrije parkeermogelijkheden in de buurt zijn.
Ieder bedrijfspand was één grote ruimte. Wij hebben allen zelf de inrichting / indeling van ons pand verzorgt en bekostigd. Kortom wij zitten prima op onze plek en willen geenszins verhuizen.

Het is voor ons als ondernemers onbegrijpelijk waarom onze bedrijfspanden moeten wijken voor nieuwbouw. Onze bedrijfspanden aan de Wichard van Pontlaan 10, 12, 14 en 14a en Schaapsdrift 96a betreft slechts een klein gedeelte van het plan Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. Daarbij zouden de beoogde 60 extra woningen prima elders gebouwd kunnen worden, zoals op de hoek Velperweg Esperantolaan waar vroeger een villa heeft gestaan die jaren geleden is gesloopt. Op deze plek zit reeds een woonbestemming. Hoe kan een buurt aantrekkelijk worden gemaakt met zoveel hoogbouw? Het merendeel van de ruimte is gereserveerd voor appartementen. Zoveel nieuwe en bestaande woningen op een kleine beperkte ruimte. Er zou ruimte gemaakt moeten worden voor het Stationsplein. Nu blijkt dat op exact dezelfde plek nieuwbouw wordt gezet.

Indien de plannen van de Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. doorgang vinden, en onze bedrijfspanden gesloopt worden, heeft een tijdelijke verhuizing voor onze ondernemingen een zeer grote impact. Zo krijgen wij allen te maken met inkomensderving, verlies van klanten, schade die onze klanten oplopen omdat wij niet tijdig hun zaken kunnen verwerken, de vraag waar wij in de tussentijd na sloop met ons bedrijf komen te zitten en waar wij na realisatie van de nieuwbouw uiteindelijk met ons bedrijf terecht komen.

Gelet op het bovenstaande zal er in de buurt van de Wichard van Pontlaan andere bedrijfspanden gevonden moeten worden. Wij zijn afhankelijk van onze klanten die niet te ver kunnen of willen reizen, omdat wij ze anders kwijt raken. Daarbij heeft het belastingadviesbureau ook een maatschappelijke functie voor oudere mensen en laaggeletterden. Zij helpen bij het inloggen met digid bij verschillende instanties, helpen bij aanvragen toeslagen en helpen bij brieven van overheidsinstanties omdat de ambtelijke taal vaak niet begrepen wordt. De nieuwe locatie zal in de tussentijd dat wij nog gehuisvest zijn op onze huidige locatie, bedrijfsklaar gemaakt moeten worden. Daarbij zijn wij afhankelijk van derden die een aantal zaken moeten regelen zoals: inrichting schoonheidssalon, verhuizen computers, alarmsysteem aanleggen en verdere inrichting, wasbakken kapsalon plaatsen enz., cafetaria inrichting enz. Het aanpassen van onze websites, visitekaartjes. In de tussentijd hebben wij dubbele kosten en zullen een aantal dagen niet kunnen werken in verband met deze verhuizing.

We hebben net twee jaar corona achter de rug, een aantal ondernemers hebben van de overheid steun gehad. Niet iedereen heeft van overheidswege steun gehad, bijvoorbeeld het belastingadviesbureau die ook minder inkomen kreeg, omdat een aantal klanten niet mocht werken. Nu zijn we na de corona aan het opkrabbelen en krijgen we dit voor onze kiezen. Vanaf 13 juli 2023 is voor de appartementen aan de Wichard van Pontlaan de Wvg niet meer van toepasing. Deze appartementen zullen niet worden gesloopt. De gemeente heeft reeds een aantal van deze appartementen gekocht. Deze zullen in de toekomst door de gemeente te koop worden aangeboden. Waarom zijn deze appartementen voor sloop gered en staan

onze bedrijfspanden wel op de nominatie om gesloopt te worden? In het verleden is reeds eerder door de gemeente een huis gekocht aan de Velperweg en opdracht gegeven tot sloop waarbij achteraf het plan van de gemeente niet is uitgevoerd. Dit is verspilling van gemeentelijke gelden.

57. Beantwoording Ondernemers behouden in de buurt

In de gebiedsvisie is ruimte gemaakt voor werken en ondernemen. We willen een gezonde mix maken tussen wonen en werken. Hierbij focust de gebiedsvisie zich op werken dat past binnen een autoluwe wijk. We denken hierbij bijvoorbeeld aan makersplaatsen, kleinschalige kantoren of zorggerelateerde banen. Voor bedrijven die passen binnen deze visie is er ruimte om terug te keren. Na het vaststellen van de gebiedsvisie zullen wij daarbij ook onderzoeken hoe betaalbare ruimte voor bedrijven mogelijk gemaakt kunnen worden. Over hoe en waar en welke prijzen en compensatiemogelijkheden moeten de gesprekken nog gevoerd worden met de desbetreffende ondernemers nadat de gebiedsvisie is vastgesteld. In de visie is aangegeven dat er ook ruimte moet zijn voor betaalbaar werk met bijhorende betaalbare ruimte, maar nader onderzoek zal moeten uitwijzen hoeveel m2 er in de uitwerking van de gebiedsvisie haalbaar en realistisch is.

58. Ontwikkelen stationsgebied

In de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040 is gekozen voor het verdichten rondom OV-knooppunten. Station Arnhem Presikhaaf is zo'n OV-knooppunt. Het station wordt verder ontwikkeld. Dat is een belangrijke reden én kans voor deze ontwikkeling. Met de gebiedsvisie wil de gemeente dit gebied versterken en het karakter geven van een levendige en groene stadsbuurt. ProRail heeft vorig jaar een streep gezet door de ambitie van de gemeente Arnhem om ook station Presikhaaf te upgraden tot Intercity-station zo staat in de Arnhemsche Courant van 25 mei 2023. Maar die gedachte is nog niet losgelaten door de gemeente Arnhem, blijkt uit de Gebiedsvisie. Sterker nog wat wél een optie is die bij het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat op tafel ligt, is dat station Presikhaaf wordt opgeheven. Een van de ideeën waar het ministerie op dit oment mee speelt, is om een nieuw station aan te leggen ter hoogte van het AKZO-terrein. In dat scenario wordt station Presikhaaf samen met station Velperpoort opgedoekt.
Gelet op deze mogelijkheid is het nog maar de vraag of station Presikhaaf op zijn huidige locatie blijft. Station Presikhaaf met slechts 2.700 passagiers per dag behoort tot de stations met de minste reizigers in Nederland. Het station wordt merendeel door studenten van de HAN gebruikt. In de avonden, weekenden en vakanties van de HAN wordt nauwelijks gebruik gemaakt van dit station

Het is heel vervelend dat de gemeente telkens spreekt over woningen terwijl het ook om bedrijfspanden gaat. Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer groot belang dient. Wij als ondernemers hebben er een groot belang bij, dat onze bedrijfspanden niet worden gesloopt. De gemeente is een volksvertegenwoordiger die voor onze belangen dient op te komen.

Wij hopen u met deze brief te overtuigen dat wij er niet bij gebaat zijn, als de plannen van de Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. voor onze bedrijfspanden wordt uitgevoerd. Wij verzoeken u om onze genoemde bedrijfspanden, Wichard van Pontlaan 10, 12, 14 en 14a en Schaapsdrift 96a, 117 uit het concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. te schrappen, zodat bij doorvoering van de plannen onze bedrijfspanden niet gesloopt worden en wij geen schade zullen ondervinden. Voordat u een beslissing neemt zouden wij graag uitgenodigd worden om een toelichting op deze brief te geven
Ik hoop spoedig een reactie van u te ontvangen.

58. Beantwoording Ontwikkelen stationsgebied
Beantwoording ontwikkeling stationsgebied

De beantwoording van deze vraag vindt u bij het antwoord op vraag nummer 2.

Schaapsdrift [redacted]
Punten uit de reactie van Schaapsdrift [redacted] hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

59. Schaapsdrift [redacted]
Betreft: Zienswijze op de concept-gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.
Geachte gemeenteraadsleden en college,
De plannen die op 24 oktober jl. aan ons, bewoners van de Schaapsdrift e.o., zijn gepresenteerd, zijn hard aangekomen. Als bewoners van Schaapsdrift [redacted] zijn wij geconfronteerd met sloopplannen op onze woning. Het is nogal cru gedwongen te worden opnieuw levens bepalende beslissingen te nemen terwijl wij dat zelf niet in onze planning hadden opgenomen. Wij wonen fijn op de Schaapsdrift en willen dat nog lang blijven doen.

In de concept gebiedsvisie wordt getracht de sloop van onze woning te rechtvaardigen door een aantal wat zwakkere argumenten op te stapelen. Vervolgens verkondigt de opsteller dat deze drogredenen niet los van elkaar gezien kunnen worden, wat volgens ons de zwakheid van de constructie al aangeeft.

Hierbij een reactie op de onderbouwing van de “verwervingen rond het stationsgebied” op blz. 96 van de concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

1. Halte Presikhaaf is geen station en er is ook geen sprake van een stationsgebied of openbaar vervoer hub. Mocht dat toch gerealiseerd worden, dan kan dat vele malen beter en efficiënter dan door de huidige voorzieningen op te kalefateren en te voorzien van marketingspeak namen. Het aantal reizigers op halte Presikhaaf is laag en ook met de geplande nieuwe woningen zal dat aantal laag blijven. De kunstgrepen van Ziegler/Branderhorst zullen voor de omgeving van het gedroomde stationsplein de leefbaarheid verlagen; er komt veel meer ruimte voor auto’s en ook het aantal verkeersbewegingen zal enorm toenemen door de locatie van de geplande parkeergarage.
2. Onze woning levert zogenaamd ook een kans voor verdichting van de bebouwing, terwijl het amendement aangeeft dat andere/meer woningen geen reden zijn voor sloop. Ook is het karakter van deze voorgestelde bebouwing totaal niet in lijn met het karakter van de wijk en de wensen van de wijk bewoners en ondernemers zoals aangegeven in het verhaal van de bewoners.
3. De gedroomde ontsluiting van de buurt waarvoor onze woning zou moeten verdwijnen is een half bakken verhaal, want het betreft een doodlopende weg. In de praktijk betekent dat elke auto die er in gaat via dezelfde weg terug moet. Dit lokt het zoeken van sluiproutes uit, terwijl de schaapsdrift autoluw moet worden. Bovendien ontstaat er op het “plein” een kluwen van voetgangers, fietsers, taxi’s, kiss&ride gebruikers en bestemmingsverkeer voor de geplande parkeer garage.
4. Het lijkt me zeer sterk dat de sloop van onze woning gaat bijdragen aan de sociale veiligheid, terwijl wij als bewoners dat in samenspraak met de directe buren dagelijks in praktijk brengen. In de voorgestelde bebouwing is er geen bewoning op de begane grond en de bedachte winkels en werkruimten zullen na 18 uur voornamelijk gesloten zijn. Door een nieuw gezicht te geven aan de ruimte rond (niet echt rond, het is maar aan een zijde, eenzijdig dus) halte Presikhaaf zal de aanwezigheid van mensen op straat niet verhoogd worden. De herrie van het spoor en het verkeer op de Wichard van Pontstraat zal dat niet bevorderen. Wat wel de aanwezigheid van mensen op straat bevordert is een wijkgevoel, een buurt waar men elkaar kent en die qua schaal bij de mensen past.

Jammer dat het veilige en knusse van de buurt wordt geofferd voor deze grootstedelijke luchtkastelen en gedroomde verkeersstromen.

Ondanks dat destijds de belangrijkste reden voor het opleggen van de WVG de enorme bouwopgave was (en het nooit aangetoonde speculeren), blijkt nu uit de samenvatting dat onze woning gesloopt wordt voor de groei van halte Presikhaaf. Een groei die op geen enkele wijze gestaafd wordt, net als de vele andere aannames in de gebiedsvisie die gepromoveerd worden tot argument voor sloop, zonder onderbouwing met feiten.

Wij doen een oproep voor een alternatief plan waarbij zoals afgesproken wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing en we willen hier wederom graag over meedenken en helpen. Daarom gaan wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze serieus neemt en zorg draagt voor behoud van onze woning(en).

59. Beantwoording Schaapsdrift [redacted]

We begrijpen uiteraard de zorgen rondom uw woning goed. De punten die u aangeeft hebben we al uitgebreider beantwoord bij de eerder gestelde vragen 1 t/m 7. Hieronder zullen we kort verwijzingen maken per punt.

- Stationsomgeving: Zie de beantwoording van punt 2. het gaat hierbij in het kort om:

Stationsgebied toekomstbestendig maken door:

- Streven naar levendigheid met wonen en werken aan het stationsplein.
- Creëren van aantrekkelijke plinten aan het stationsplein.
- Ruimte voor toekomstige infrastructuur, fiets en auto.
- Behoud van woningen:

Bij antwoord 1 gaan wij in op de uiterst moeilijke keuze om niet alle woningen te behouden om de ontwikkelingen van de stad Arnhem en de buurt mogelijk te maken.

Over de ontsluiting hebben wij bij antwoord nummer 2 al veel gezegd, net als over de doorstroming bij antwoord nummer 7. Wij hebben onderzocht of de doorstroming kan. In het vervolg zullen we dit nog specifieker onderzoeken.

Sociale veiligheid: Bij antwoord 10 gaan wij in op hoe de gebiedsvisie de sociale veiligheid kan versterken. Wij zijn het met u eens dat een belangrijk element het buurtgevoel en de onderlinge samenhang is. Daar zal ook aandacht voor zijn in de verdere uitwerking van de plannen in de volgende fase.

Natuurcentrum Arnhem

Punten uit de reactie van Natuurcentrum Arnhem hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

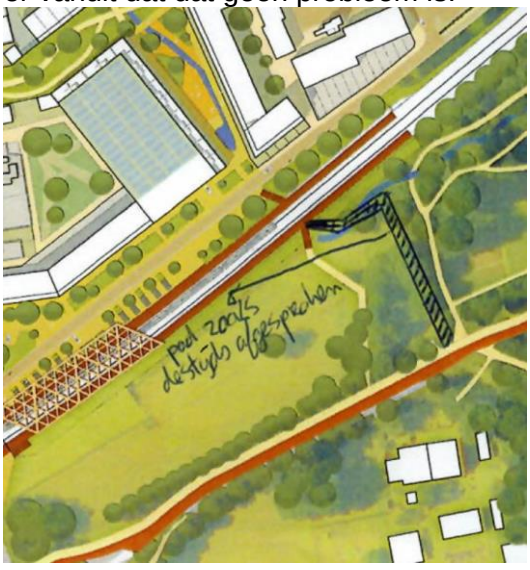
Reactie

60. Natuurcentrum Arnhem

Wij hebben de concept gebiedsvisie ontvangen en willen hier ook graag op reageren. Wij zijn namelijk belanghebbende, aangezien het pad van het station naar de Ruitenberglaan door een door ons gehuurde weide heen gelegd wordt. In een eerder stadium hebben wij gesproken met Prorail over hun plannen met het station. Toen is ook een dergelijk pad besproken. Wij hebben toen voorgesteld om het pad anders te laten lopen, zoals hieronder in de tekening (TEKENING VOEG IK ALS APARTE BIJLAGE TOE) schetsmatig is aangegeven. Zij gaven toen aan hier voor open te staan. We hebben verschillende redenen om het pad anders te willen laten lopen:
Op deze manier doorkruist hij onze weilanden niet en krijgen wij geen versnippering van kleine stukjes land.

- Zo komt het pad uit op de plek, waar de ingang heemtuin, ingang boerderij en ingang park al bij elkaar komen, waardoor je een soort van pleintje/rotonde
- met verschillende paden creëert. Wij vinden dit een beter en mooier beeld dan zoals het er nu uit komt te zien.
- Met dit pad kom je in ons voorstel over onze parkeerplaats. Er ontstaat een soort van afscheiding tussen de parkeerplaats en heemtuin. Wij gaan er vanuit dat het
- pad verlicht wordt. Daarmee wordt ook onze parkeerplaats verlicht en is er wellicht ook minder kans op vandalisme op onze parkeerplaats (zoals nu wel vaak het geval is).
- Er lopen veel studenten langs onze parkeerplaats tijdens piekmomenten, waardoor het lastig is om op de parkeerplaats te komen.
- Dit creëert soms onveilig situaties. In ons voorstel draaien de auto's al de parkeerplaats op, voordat de stroom wandelende studenten op de weg komt.

Dit voorstel vereist wel dat we opnieuw moeten kijken naar de inrichting van onze parkeerplaats. Want in ons voorstel haal je daar een stuk van weg, dus het is dan goed om te bekijken waar we dit weer terug krijgen. Wij zien daar volop mogelijkheden voor en gaan er vanuit dat dat geen probleem is.



60. beantwoording natuurcentrum Arnhem

U geeft aan zorgen te hebben over de versnippering van het weiland. Deze versnippering is niet de intentie van de gebiedsvisie. Het pad zoals dat is getekend geeft de wens voor een nieuwe opgang en een verbinding met park Presikhaaf weer. Maar de exacte ligging van dit pad is nog niet bepaald. Dat komt in de volgende fase, het stedenbouwkundig plan. De argumenten die hier genoemd worden, wijzen duidelijk op een toekomstige ligging naast de Heemtuin. Dit wordt meegenomen in de volgende fase (stedenbouwkundig plan) tijdens de verdere uitwerking.

Kobold

Punten uit de reactie van Kobold BV hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

61. Kobold

Hierbij reageert ondergetekende op de “Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.”

Ik ben directeur van Kobold Instrumentatie BV, gevestigd op de Schaapsdrift 117.

Ik heb kennisgenomen van de Gebiedsvisie die het College u gaat aanbieden.
Om als Raad tot een gedegen beslissing te komen wil ik u het volgende meegeven.
Het is van alle dag dat wanneer een wethouder “op pad” wordt gestuurd om een bepaalde wens van de Raad uit te werken, het eerste plan niet de kwaliteit heeft die het zou moeten hebben.

Dit is ook bij deze Gebiedsvisie het geval. En het is aan u als Raad om dit te doorzien en de wethouder op te dragen het plan te verbeteren. U weet dit uiteraard, en ik hoop dat u ook daadwerkelijk sturing gaat geven aan een plan wat op bepaalde punten onaanvaardbaar is.

Sociaal:
Een belangrijk gemis aan dit plan is het ontbreken van de menselijke maat.
De wethouder en haar ambtenaren zijn **niet** sociaal met de bewoners en bedrijven omgegaan. U kunt de krantenartikelen erop na slaan om te zien dat je als direct betrokkene zo niet behandeld dient te worden. Bijvoorbeeld: Het “voorkeursrecht” kwam voor de bewoners volkomen onverwacht.

Het slopen van 24 woningen wordt door de wethouder verdedigt met “ik neem graag moeilijke beslissingen” Empathie is in dit hele concept plan en de aanloop daartoe niet te vinden. Wel op papier uiteraard. Dit om u, als Raad, gerust te stellen. “Wij luisteren naar de bewoners”. Alle communicatie van de wethouder en haar ambtenaren zijn er altijd op gericht om het eigen gelijk te halen. Het eigen plan door te drukken. Open staan voor alternatieven is niet aan de orde geweest. En daarom ligt er nu een plan wat voorbijgaat aan de bewoners en bedrijven in dit gebied. Het is uw taak als Gemeenteraad deze menselijke maat alsnog in het plan in te passen. Het is uw plicht.

Hoe werkt het opzetten van een Gebiedsvisie?
Wanneer een gebiedsontwikkelaar (Ziegler Branderhorst) van een Gemeente een opdracht krijgt tot het ontwikkelen van een visie krijgt deze vaak de vrije, creatieve hand om een schets te maken waarin hij voorbij gaat aan allerhande sociale aspecten. “Het ideale beeld zonder weerstand van het bestaande”. Gezond out of the box denken.
Wat is theoretisch haalbaar. Dat is Ziegler Branderhorst gelukt.

Fase 2 is de taak van de ambtenaren en wethouder om te beoordelen wat realistisch is. Daar gaat het mis. De wethouder heeft aangegeven dat ze uitgaat van de stedenbouwkundigen als leidraad voor dit plan. Haar taak om de voorzet te vertalen naar de menselijke maat, politieke wenselijkheid en sociale aanvaardbaarheid zijn niet ingevuld.
Wel op papier. Inspraak, bijeenkomsten etc. Maar het plan stond voor de wethouder al vast.

Waarom? Waarom heeft de wethouder en haar ambtenaren zo gewerkt? Dat is een vraag die ik, als raadslid, zou stellen. Wat kan wel? Wat is wel sociaal aanvaardbaar.
Dat is de vraag die u als volksvertegenwoordiger in deze stad u zelf moet stellen. Mijn idee:

Ik onderneem sinds 1990 op de Schaapsdrift. Het gebied kan een mooie upgrade krijgen wanneer het bedrijvige binnenterrein wordt voorzien van gestapelde woningbouw zoals er al staat. Vanuit de Esperantolaan een ontwerp maken en stoppen voor de Schaapsdrift. Geen sloop van huizen in de Schaapsdrift. Tevens: Veel zaken die in het plan genoemd worden kunnen zelfs zonder nieuwbouw worden gerealiseerd. Ze worden er nu bijgetrokken om te kunnen slopen. Maar dat kan ook zonder. Ik noem:

- Fietstunnel onder het spoor door.
- Sociaal veiliger station (kom eens met me praten ik werk er pal naast).
- Stationsplein aan de andere zijde opzetten.

Immers 95% van de reizigers die Station Presikhaaf gebruikt zijn afkomstig van de HAN. Het station wordt niet of nauwelijks door wijkbewoners gebruikt. Die nemen de bus.
- Los van het feit of het Station blijft bestaan. De NS vindt het te onbeduidend. Alleen technisch interessant. Door de spoorkruising verderop met de lijn Zevenaar-Arnhem moet er gestopt worden.

- Vergroening (zullen we gelijk beginnen?).

Ik verzoek u het plan aan te passen aan de menselijke maat. Geen sloop van huizen en bedrijven aan de Schaapsdrift en Stationsplein. Maak niet de fout van het College om de mens niet mee te wegen in deze nieuwbouwplannen. Niet slopen maar integreren in bestaande omgeving. Het is niet moeilijk dat te doorzien. Ik ben van mening dat een Gemeenteraadslid dit ook doorziet. Nu is het aan u hier op passende wijze sturing aan te geven. Medeverantwoordelijk voor een megalomaan plan zonder een sociaal kantje wil je niet zijn toch?

Het zijn uw kiezers die het veld dienen te ruimen. Ik wens u veel wijsheid toe in dit boeiende dossier.

61. Beantwoording Kobold

U geeft aan dat u het plan en het proces niet vindt passen bij een gemeente die zich sociaal opstelt. Wij zijn het met u eens dat er een zeer moeilijk besluit voorligt om te nemen. In het antwoordnummer bij vraag nummer 1 gaan wij hier al verder op in. De gebiedsvisie gaat over een grotere ambitie voor Schaapsdrift e.o.. Een complex besluit om te nemen, waarbij we de belanghebbenden zoveel mogelijk mee nemen in de overwegingen en het proces. Vandaar ook de mogelijkheid te reageren op de conceptgebiedsvisie. Ook uw reactie wordt aangeboden in de bijlage aan de raad, die een besluit moet gaan nemen.

[redacted]
Punten uit de reactie van [redacted] hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

62. [redacted]
Ik heb kennisgenomen van het concept gebiedsvisie, de maquette kritisch bekeken, de presentatie op 24 oktober bijgewoond en de inloopavond in de HAN bezocht waar ik de handout van 24 oktober ontvangen heb.

Waar ik van geschrokken ben is het massale, de hoogte en veelheid van grote bouwblokken op vrij korte afstand van elkaar.
Het verdichten van de "beschikbare" ruimte in de bestaande stadswijken is met deze concept gebiedsvisie wel heel letterlijk ingevuld.

Dit concept is een eerste aanzet voor de invulling van Spoorzone Arnhem Oost. Als bewoner van een van de aangrenzende wijken, binnen visie spoorzone Oost, ben ik toch wel geschrokken.
Dit concept is ruimtelijk gezien een schril contrast met de omliggende wijken. Er wordt de suggestie gewekt dat de "groene vingers" van dit concept een verbinding maken met het aangrenzende groen. Naar mijn mening wordt dit teniet gedaan door de massaliteit en hoogte van de bouwblokken.

Waarom is er niet gekozen voor een afwisseling van laagbouw met hoogbouw, wat ruimtelijk gezien een betere invulling zou zijn en beter aan zou sluiten bij de omgeving?

De visie door de bewoners geschetst zou een beter uitgangspunt zijn dan de concept visie van het stedenbouwkundig bureau!

Wat is de opdracht geweest die aan het stedenbouwkundigbureau is gegeven?
Een ontwerp met zoveel mogelijk woningen waarbij geen rekening gehouden hoefde te worden met de impact voor de huidige bewoners en bedrijven en de aard van de omliggende wijken. Bij deze visie zitten de toekomstige bewoners veelal "op elkaars lip" en zitten de bewoners van de onderste bouwlagen jaarlijks grote dagdelen in de schaduw van de woningblokken om hen heen.

Wat ik ook zeer betreur is dat er opnieuw stagnatie is opgelopen met de plannen van ProRail voor de verbeteringen aan station Presikhaaf!

Vanaf de presentatie van de gemeenschappelijke plannen van de gemeente Arnhem met ProRail 2017 bij de HAN, waar er al gesproken werd over het "achter gebleven stationnetje" is er nauwelijks iets gebeurd. De toegankelijkheid van en naar de perrons voor gehandicapten, ouderen, reizigers met rolkoffers, kinderwagens etc. is slecht zo niet onmogelijk.
ProRail geeft ook aan dat de huidige situatie niet voldoet aan de "huisstijl en klantvriendelijkheid". Om nog naar niet te praten over het noodzakelijk onderhoud dat enkele jaren(?) opgeschort wordt.
Was de intentie c.q. noodzaak er niet voordat het doorrij-fietspad er was e.e.a. gerealiseerd te hebben? Hierbij werd al in 2017 gewezen op de samenwerking tussen de hoge scholen in Arnhem en Velp en de toestroom van studenten uit Velp die gebruik zouden gaan maken van station Velp.

Hopelijk wordt er bij de afwegingen en verdere uitwerking van dit plan en de invulling van het totaal plan Spoorzone Oost meer rekening gehouden met huidige en toekomstige bewoners en reizigers.

62. Beantwoording [redacted]

U geeft aan het niet eens te zijn met de maat en de schaal van de gebiedsvisie voor Schaapsdrift e.o.. Bij het antwoord op de vraag nummer 6 gaan wij in op de reden waarom wij kiezen voor verdichting en vergroening. Niet alleen om woningen toe te voegen, maar ook juist om de leefbaarheid te vergroten van de wijk. U geeft ook uw zorgen aan over de werkzaamheden van ProRail. Zij hebben ook gereageerd op de gebiedsvisie. Deze reactie en ons antwoord kunt u lezen bij de punten 12 tot en met 19.

Genoteerde reacties op de bewonersavond 24 oktober 2023
Punten uit deze reacties hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie – antwoord

63. Historisch hekwerk Park Sacré Coeur

- Er zijn zorgen over of het herstel van historisch hekwerk bij park Sacré Coeur nog mogelijk is t.o.v. Groene Loper

63. Beantwoording Historisch hekwerk Park Sacré Coeur

Er is aangegeven dat er zorgen zijn over het herstel van het historische hekwerk aan het Park Sacré Coeur. Deze zorgen vanuit de gebiedsvisie ongegrond. De wens in de gebiedsvisie is om de wandelpaden vanuit de buurt aan te sluiten op de wandelpaden in het Park Sacré Coeur. In de vervolgfase zullen deze aansluitingen verder worden uitgewerkt.

64. Noordelijke groene loper

- Schaapsdrift e.o. verbinden met de rest omgeving werd genoemd. Ik zie alleen een O-W verbinding met Sacre Coeur en een klein strookje richting Wichard van Pontlaan(Arnoudstraat). Maar op de kop a/d Eleonorastraat een hoog bouwblok maakt de verbinding vanuit Plattenburg met Schaapsdrift niet. Eerder een grote blokkade dan gevoel van verbinding.
- Noordelijke groene loper eruit -> te weinig kwaliteit en smal

64. beantwoording Noordelijke groene loper

Deze vraag is al uitgebreider beantwoord bij vraag nummer 3 (noordelijke groene loper).

65. Sociale woningbouw op kaart

- Verwervingen: waar zijn de sociale woningen? Paars in de legenda maar nergens op de kaart te zien.
- Waar is de sociale woningbouw?

65. Beantwoording sociale woningbouw op kaart:

De vraag waar de sociale woningbouw gevestigd is, komt voort uit een fout in de legenda. Deze fout wordt hersteld bij de volgende versie van de gebiedsvisie. Er is in deze fase nog geen ruimtelijke verdeling gemaakt voor waar welke woningen precies zullen komen. Dit wordt verder uitgewerkt in de volgende fase: dus na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad. Dan gaan we het stedenbouwkundige plan tekenen. De stedenbouwkundige verbeelding (zoals de maquette) is een voorbeeld van hoe de invulling zou kunnen worden. De doelgroepen zullen altijd een verdeling hebben van:

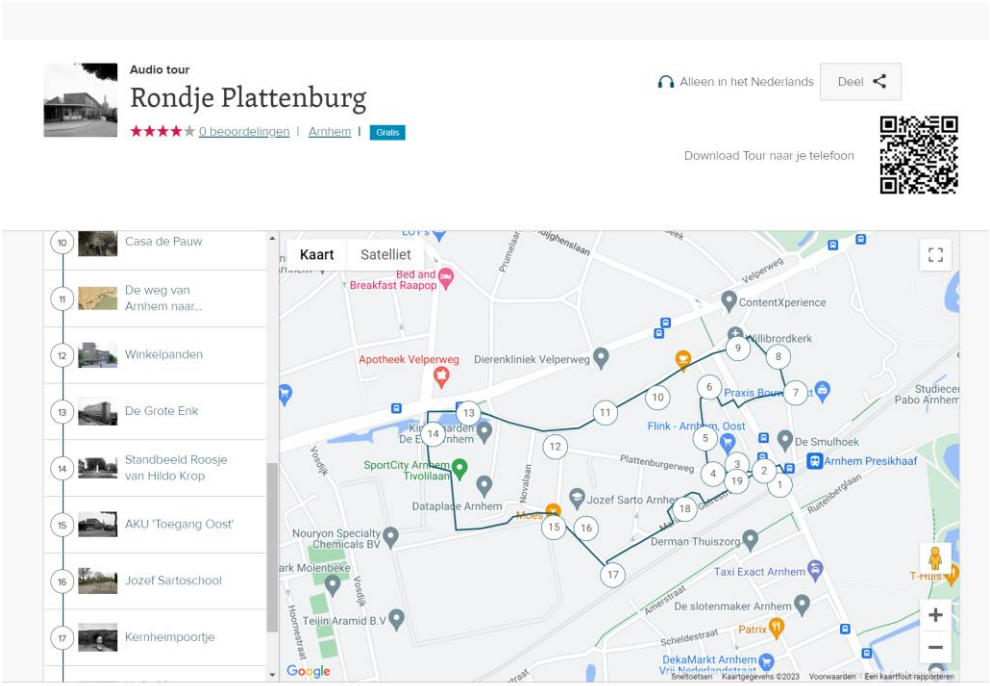
- Minimaal 30% sociaal
- Minimaal 36% betaalbaar
- Ca. 34% vrije sector

66. Erfgoed en historie

- Zie historie ivm ergoed route op Izitravel

66. beantwoording erfgoed en historie

De erfgoedroute blijft toegankelijk en behouden. De geschiedenis is opgenomen in de startnotitie van januari 2023 met een uitgebreide historische analyse. En er is een cultuurhistorische quick scan uitgevoerd naar de gebouwen voor de gebiedsvisie. Daarnaast sorteert de gebiedsvisie voor om onder andere het restant van de enige stoomwasserij in het gebied te behouden en bijzonder te maken. Hoe dit ruimtelijk wordt uitgewerkt wordt in de vervolgfase, het maken van het stedenbouwkundig plan, bepaald.



- De Praxis is fijn wat betreft service maar minder verkeer is ook fijn.

67. Hoogte en dichtheid

- Niet 10 verdiepingen doen langs het park, zicht op het park is zo minder. 6 verdiepingen kan wel
- Toren Wichard van Pontlaan te hoog en te breed tov omgeving. Liever renovatie van bestaand gebouw.
- Toren Wichard van Pontlaan: niet doen. 1 laag er bovenop kan wel
- 10 lagen is te hoog bij park Sacré Coeur, maar 6 lagen hoog
- Te veel woningen in een klein gebied. Leefbaarheid komt zo onder druk, maar 6 lagen bij Sacé Coeur.
- Zo'n 60 jaar na de stedenbouwkundige misdaad gepleegd in de wijk Plattenburg krijgen we een herhaling van zetten door het Arnhemse bestuur en wel hierom. Plaats delict 60 jaar terug het realiseren van de Wichard van Pontlaan waarbij de Schaapsdrift e/o geamputeerd werd van de wijk Plattenburg. Er is een stedenbouwkundig plan gepresenteerd voor de Schaapsdrift e/o dat zijn weerga niet kent met het respectloos omgaan met het karakter van de wijk Plattenburg. Het plan straalt een grootheidswaanzin uit die alle perken te buiten gaat. Alleen al de

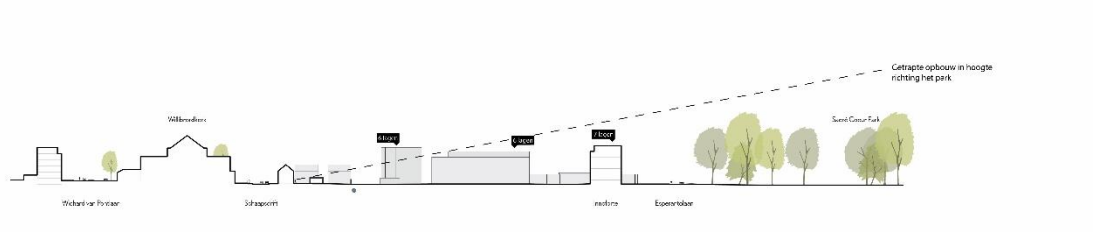
bouwmassa geprojecteerd op de hoek Velperweg / Esperantolaan is om sprakeloos van te worden. Als je het profiel tekent over de Velperweg met de parkachtige omgeving waar de villa van Insult Dei staat met de bombastische hoogbouw dan moet de stedenbouwkundige een beroepsverbod met terugwerkende kracht hebben. Wellicht is de keuze voor een Rotterdams stedenbouwkundig bureau bewust gedaan door de gemeente in de wetenschap dat de fallus stedenbouw / architectuur daar gepredikt wordt en manifest gemaakt. Zie de Kop van Zuid en Zalmhaven kwartier waar hoog niet hoog genoeg schijnt te zijn. De Velperweg is qua schaal van een andere orde. Dat een ander Rotterdams bureau met een zekere faam Van de Broek en Bakema met het Postgiro gebouwde de plank in het verleden compleet heeft misgeslagen qua schaal moet toch niet leiden tot een herhaling voor de wijk Plattenburg. Laten we constateren dat Arnhem niet Rotterdam is en Arnhem gekarakteriseerd kan worden als tuinstad en de wijk Plattenburg in het bijzonder en laten we dat zo houden. Arnhem is ook niet Parijs maar zou zich wat stedenbouw wel kunnen spiegelen aan deze stad op grond van het volgende. De stedenbouwkundige schaal wordt daar gerespecteerd en als iemand het waagt daarvan af te wijken hebben ze de guillotine mede uitgevonden voor het laten rollen van de koppen van de stedenbouwkundigen. Maar Arnhem de wijk Plattenburg wordt opgezadeld met een megalomaan project door mevrouw de wethouder van Groenlinks maar zich gedraagt als Groenrechts met het in de kaart spelen van de projectontwikkelaars. Laat een herstelplan ontwikkelen voor de wijk Plattenburg waarbij recht gedaan wordt aan de Schaapsdrift e/o waarbij een evenwichtige herontwikkeling plaats vindt voor het gebied van de bedrijven en het o zo noodzakelijke verpleegtehuis Vreedenhoff welke helaas gevestigd is in een door de tijd achterhaald gebouw. Kortom red de wijk Plattenburg en daarmee het karakter van Arnhem.

67. Beantwoording hoogte en dichtheid

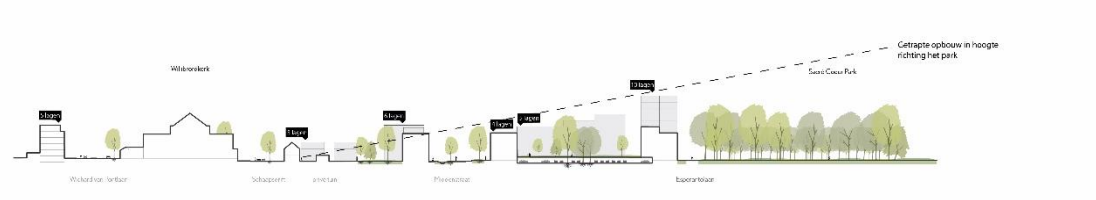
De verschillende vragen over hoogte en dichtheid gaan vooral over de drie accenten die in de stedenbouwkundige verbeelding (de mogelijke invulling) uitwerking de tien lagen hoogte aanraken. In de gebiedsvisie wordt er ruimte geboden om de hoogte op te bouwen richting het park Sacré Coeur. Dat gaat trapsgewijs. Het is absoluut niet de bedoeling dat de gemiddelde bouwhoogte 10 lagen wordt, het gaat om een aantal accenten waarvoor wij stedenbouwkundig de ruimte zien.

Er is onderzocht (zie doorsnede) dat met een trapsgewijze opbouw in hoogte het mogelijk is om van drie naar maximaal tien lagen hoogte te kunnen gaan, zonder dat dit het beeld vanaf de Schaapsdrift domineert. Daarnaast stelt de visie voor om naast die opbouw in hoogte ook langzaam op te bouwen in schaal en maat van de bebouwing. Dat betekent kleinere panden rondom de Schaapsdrift en grotere panden richting Park Sacré Coeur. Net als in de huidige situatie ook al gebeurt.

Er zijn zorgen dat het nieuw te bouwen Innoforte-complex de privacy van de bewoners schaadt. Er zou te hoog en te dicht op hen wordt gebouwd. In de verdere uitwerking van de plannen moet hier inderdaad rekening mee worden gehouden. In de visie is een hoogte oplopend van 3 naar maximaal 5 lagen bedacht. Hiermee worden in deze visie dus al beperkte voorwaarden voor de uitwerking meegegeven.



Huidig profiel



Voorstel plan met opbouw in hoogte

Geen extreme hoogte accenten voor Arnhem

In de omgeving (winkelcentrum Presikhaaf) staan meerdere flats van 9 lagen, en in de omgeving van het AKZO-terrein en Presikhaaf hoogbouwaccenten van 18–20 lagen hoog (65 meter). Het aanwezige zorgcomplex heeft een deel van 7 lagen en een klein accent bij de entree van 8 lagen. Tegen het park staat een appartementengebouw van 6 lagen. Bebouwing van 10 lagen is inderdaad hoger dan de directe omgeving, maar het is voor Arnhem geen extreme toevoeging.



Innoforte complex - Links het 7-lagen deel en op de voor grond de entree met extra opbouw.

In de vervolgfase, het stedenbouwkundig plan, kan er van deze maximale hoogte afgeweken worden.

Om hoogte accenten, maximaal 10 lagen, mogelijk te maken, bieden het park en de twee groene lopers extra openbare ruimte en breedte voor een aantal extra verdiepingen. Door hogere panden te maken voor wonen, blijven de woningen betaalbaarder, wat de grote opgave is voor Arnhem. Voor alle bebouwing boven de 8 lagen zien wij graag dat een Hoogte Effecten Rapportage (HER) wordt uitgevoerd. Hiermee wordt onderzocht wat de gevolgen zijn voor schaduw, wind en/of geluidshinder. Dit wordt verder meegewogen in het stedenbouwkundige plan.

Er zijn twijfels dat de dichtheid en de hoogte van de bebouwing de leefbaarheid van de buurt onder druk zet. In de gebiedsvisie worden dan ook thema's toegevoegd die juist de leefbaarheid van de buurt vergroten. Zoals levendige bedrijvigheid, entrees en transparante gevels op de begane grond etc. Die zorgen voor ogen op straat en daarmee meer sociale veiligheid. Vergroenen voor betere klimaatadaptatie; schaduwwerking (koelte) en waterberging.

Bij het station wordt een uitzondering voorgesteld die afwijkt van de trapsgewijze opbouw in hoogte en grootte. Meer toelichting hierover vindt u onder de beantwoording van vraag nummer 4 over de stationsomgeving als entree.

68. Terugkeer ondernemers

Zorgen over terugkeer van ondernemers. Kunnen ze dat wel betalen?

68. Beantwoording terugkeer ondernemers

Zie voor een uitgebreider antwoord over de ondernemers vraag nummer 56

69. Tuinstede

- Wat mij opviel in uw gebiedsvisie is dat de cijfers rooskleuriger worden voorgesteld dan ze in werkelijkheid zijn. 24 panden worden gesloopt, over de rest, 48 woningen, wordt licht gesproken over verhuizingen. Ik bedoel het complex Tuinstede dat in uw visie ook tegen de vlakte gaat. Daarmee kom je uit op 72 woningen in plaats van 24. Mooier kunnen we het niet maken. Tuinstede , waar zoveel senioren op leeftijd hun rustige oude dag dachten door te brengen. Tijdens bijeenkomsten met bewoners in juli afgelopen zomer in de HAN werd vaak gesproken over de menselijke maat en het dorpse karakter van de buurt. Ik mis in dit concept die menselijke maat. Nu komen er 450 woningen in de vorm van woontorens op dit relatief kleine gebied. Het is niet redelijk dat deze buurt moet opdraaien voor de woningnood in Arnhem. Natuurlijk hebben bewoners niks tegen ontwikkeling op het bedrijven terrein maar met redelijke getallen. En daarbij zijn we altijd uitgegaan van het laten staan van goede woningen. Groot is dan ook de ontsteltenis bij het vernemen van sloop van 72 panden. De hoogte van de bebouwing sluit niet aan op de bebouwing die er nu staat. Als eerste de toren van 30 meter hoog die gepland staat bij het station. De huizen aan het begin van de Schaapsdrift komen daardoor volledig in de schaduw te liggen, zonnepalen op de daken die er nu liggen zullen niks meer opleveren. Zijn we dan duurzaam bezig? Er wordt gesproken over hittestress. Door zoveel bakstenen neer te leggen zal die hittestress er niet minder op worden maar juist meer. Zelfs het plaatsen van extra bomen zal niet voldoende zijn, een druppel op een gloeiende plaat.
- Waar gaat Tuinstede (48 stuks) naartoe? Die krijgen gelegenheid om gefaseerd naar nieuwe woningen te gaan.

69. Beantwoording Tuinstede

De 48 sociale woningen die Tuinstede zouden vervangen, zullen bij voorkeur gebouwd zijn voordat Tuinstede gesloopt wordt. Waar dat precies zal zijn wordt in de volgende fase verder uitegwerkt. Dan maken we het stedenbouwkundig plan. Meer hierover leest u ook in de antwoorden onder de vragen 31 t/m 38 van een bewoner van Tuinstede en van Vivare.

70. Plattenburg

- In Plattenburg heerst angst dat ze de volgende wijk zijn waar gesloopt gaat worden.
- Kan het gebouwtje tegenover de Eleonorastraat niet 1/4 gedraaid worden?

70. Beantwoording Plattenburg

Er zijn zorgen dat Plattenburg na Schaapsdrift e.o. de volgende wijk is waar gesloopt gaat worden. Plattenburg, gelegen te westen van de Wichard van Pontlaan, heeft in de omgevingsvisie en het ontwikkelperspectief voor de Spoorzone geen specifieke status. Voor Plattenburg ten westen van de Wichard van Pontlaan is geen grootschalige woningbouw voorzien. Alleen kleinschalige initiatieven die via het reguliere ruimtelijke ordeningsproces worden behandeld. Voor de zorgen rond Plattenburg is dus geen aanleiding.
Over de positie van de bebouwing willen we aangeven dat alleen de bouwvlekken vastgelegd zijn in de visie. De bebouwing van de maquette is een mogelijke invulling. Pas in de volgende fase, de stedenbouwkundige uitwerking, wordt de bebouwing verder bepaald.

71. Schaapsdrift

- 2 lagen + kap ook achter de Schaapsdrift
- Meer behoud van bestaande woningen: Schaapsdrift 47 - 49 en de oude Stoomwasserij
- Originele identiteit Schaapsdrift/karakter laten terug komen.
- Achter [redacted] huizen Schaapsdrift 1 tm 9 is recht van overpad. Dit zie ik niet terug op de gebiedsvisie

71. Beantwoording Schaapsdrift:

Veel van deze vragen zijn al uitgebreider beantwoord onder de punten 1 t/m 7. Er zijn zorgen dat de Schaapsdrift het karakter van kleinschaligheid en diversiteit niet zal behouden. Daarom hebben we in de gebiedsvisie ook voorzien dat nieuwe bebouwing aan de Schaapsdrift moet aansluiten bij het bestaande karakter. In maat, grootte en positie. Hierdoor draagt de bebouwing bij aan het kleinschalige karakter en is het individuele huis herkenbaar. De vergroening aan de oostzijde van de straat weerspiegelt de vroegere loop van de beek. De stationsomgeving is hierop een uitzondering. Het recht van overpad zal zeker worden meegenomen in de verdere uitwerking in de volgende fase: het stedenbouwkundig plan.

72. Wichard van Pontlaan (doorsteek)

- Dat de Wichard van Pontlaan wordt doorgetrokken naar de Velperweg
- Kan de Wichard van Pontlaan niet worden doorgetrokken naar de Velperweg waardoor de Oude Velperweg niet meer nodig is voor de wijkontsluiting?

72. Beantwoording Wichard van Pontlaan (doorsteek):

Er wordt gevraag of wij een nagelaten verbetering uit het verleden zouden kunnen oplossen door de doorsteek voor autoverkeer van de Wichard van Pontlaan naar de Velperweg nu wel aan te leggen. Hierdoor is dan de Oude Velperweg als doorgaande route niet meer nodig. Nadeel van deze oplossing is dat er dan meer ruimte gemaakt moet worden en dus er meer

woningen niet kunnen blijven bestaan. Dit is niet logisch omdat met het ontwerp van de renaissance van de Velperweg er een goede oplossing is gevonden voor het kruispunt Oude Velperweg, Velperweg en de Huijghenslaan.

73. Stationsomgeving

- Geen twee fietspaden onder het viaduct van Laan van Presikhaaf
- Geen verkeerslus op stationplein, dit levert overlast op
- Leefbaarheid stationstraat te druk + te weinig op straat
- Stationsplein: te druk en dus geen plek voor een rustig terras. Liever terras op het Beekplein. Dit is misschien een oplossing voor het huidige probleem.
- Overkapping station goed plan
- Extra opgang
- Stationsplein: behoud 2 extra woningen door gebouw geen knik te geven. Stationsplein te groot in relatie met station.
- Ik vind het fijn als het opgeknapt wordt, zeker langs het spoor.
- Geen wandelroute over het spoor: is te dicht op de heemtuin
- Knik uit het gebouw -> behoud 2 extra woningen
- Dan het stationsgebied . Pro rail zal de damwanden vervangen in 2025 maar daarna zijn er geen plannen om halte Presikhaaf verder te ontwikkelen. Waarom dan een parkeergarage bouwen in een autoluwe buurt? Het is toch de bedoeling dat er meer gefietst en gewandeld wordt in uw visie? De studenten die gebruik maken van dit station komen hier niet heen met de auto. In Plattenburg liggen veel huizen met tuinen aan het spoor. Wil je criminaliteit voorkomen in de toekomst ga dan geen parkeergarage bouwen langs het spoor, maar laat beide helften van Plattenburg meer op elkaar lijken door laagbouw langs het spoor.

73. Beantwoording Stationsomgeving:

Bij het antwoord nummer 2 is uitgebreid ingegaan op de stationsomgeving. Kortgezegd: de Eleonorastraat en het plein moeten breder worden dan nu het geval is. Anders is er niet voldoende veilige ruimte voor de verschillende verkeersstromen. Uitgebreider antwoord op de vragen over ProRail en het station Presikhaaf leest u terug bij vraag nummer 12 tot en met 20.

74. Groen en water

- Aansluiten beplanting Sacre Coeur
- Kan een deel van de beek die nu bovengronds ligt aan de achtertuinen niet behouden blijven? En pas later aansluiten op de Middenstraat?
- De beek weer bovengronds is leuk. Dan wel graag met begroeiing dus geen kanaaltje. (overigens ben ik van mening dat de bronnen wat gedempt kunnen worden. Grondwater loopt zo te veel, ongebruikt in IJssel of Rijn)
- Casimir state: ik maak mij zorgen over de oude bomen die op het hele terrein staan. Nieuwe aanplant is pas na 20 tot 40 jaar een echte boom die schaduw geeft.

74. Beantwoording groen en water

Er is de wens geuit om de beek in de achtertuinen van het noordelijke deel van de Schaapsdrift te laten lopen. In de gebiedsvisie is er een duidelijke wens om de beek boven water te halen en dit te doen in de Middenstraat. Dit is voor de afwatering, continuïteit en zichtbaarheid de meest logische keuze. De precieze ligging van de beek is echter nog niet definitief vastgesteld. Het doel is om een groene omgeving te creëren met beplanting en zeker geen kanaal. In de vervolgfase (het stedenbouwkundig plan) zal de definitieve loop

van de beek verder worden uitgewerkt en kan deze mogelijk (deels) in achter de tuinen blijven liggen. In de vervolgfase kijken we hoe we de huidige bomen in het ontwerp kunnen passen dit noemen we natuurinclusief ontwerpen.

75. parkeren en fietsen

- Genoeg groen op parkeerdekken om tuin aan te leggen.
- Voorkom snelfietsen e.d. in het park
- Niet betaald parkeren
- Rekening houden met extra parkeerplaatsen ivm elektrische auto's
- Er is een veilige fietsenstalling nodig bij de woningen. Fietsparkeren moet zo dicht mogelijk bij de woningen (voordeur) mensen kiezen altijd voor gemak. Fiets (e-bike) in open boxen voelt niet veilig genoeg.
- Auto parkeerplaatsen weg van de Schaapsdrift levert een te grote parkeerdruk -> Schaapsdrift helemaal parkeerplaats vrij
- Auto's naar garage levert extra verkeersbewegingen op.
- Fietspad rond flat Sacre Coeur heeft tot gevolg tot nog meefietsen in park Sacre Coeur en dat mag niet.
- Gevaarlijke kruising snelfiets pad met de Laan van Presikhaaf.

75. Beantwoording parkeren en fietsen

Meerdere reacties gaan over de zorg voor fietsen in het park, fietsparkeren en de fietsveiligheid in het algemeen. In de gebiedsvisie wordt hier deels antwoord op gegeven. Hieronder verduidelijken we dit graag.

Gebiedsvisie Hoofdstuk 4:

“Het stimuleren van fietsgebruik is een prioriteit. De buurt ligt gunstig ten opzichte van het stadscentrum (<10min fietsen), park Presikhaaf en het winkelcentrum Presikhaaf. Verbeterde fietsroutes worden aangelegd, de Schaapsdrift wordt veel meer ingericht als fietsstraat waar de auto te gas is en er komt een fiets- en voetpad op de Esperantolaan. Gezamenlijke fietsenstallingen met fietsparkeernormen (verplicht aantal fietsplekken per gebouw) worden voorgeschreven voor ontwikkelende partijen. Dit helpt de buurt te transformeren naar een buurt waar alles binnen fiets- en loopafstand bereikbaar is.”

Toevoeging:

De fietsen krijgen een parkeerplek binnen de nieuwbouw en niet op straat. In de nieuwbouw willen we een koppeling met de interne lift of trap. Zo biedt het gemak worden ‘zwerffietsen’ zo veel mogelijk voorkomen. Fietsen in het Sacré Coeur is geen onderdeel van de visie. De auto gaat uit de Esperantolaan en dit wordt een fiets- en wandelpad. Dat maakt de overgang naar het park zo groen mogelijk. Om het fiets- en wandelpad goed te verbinden met onder andere het station, willen we dit pad om Casimir State en het Sacré Coeurgebouw heen leiden. Zodat niet alle fietsers door het ‘hof’ komen. Hoe dit precies vorm gaat krijgen wordt in de volgende fase (het stedenbouwkundig plan) uitgewerkt. Daarbij nemen we deze binnengekomen reactie mee.

76. Aantallen in de Verwervingen

- Niet 25 woningen maar 70 woningen. Foei gemeente Arnhem er ligt een amendement

76. Beantwoording verwervingen

De optelling klopt, maar werkt niet helemaal hetzelfde. Vivare is verplicht om voor hun woningen alternatieve woonruimte te verzorgen. Daarom zijn deze woonaantallen uit de totalen gehaald. Ze komen immers in dezelfde aantallen terug. Dit geldt ook voor de 180 zorgwoningen van Innoforte.

77. Overige opmerkingen

- De plannen die ik gezien heb zien er TOP uit.

78. Veiligheid van de nieuwe fietsoversteek bij de Laan van Presikhaaf.

“De gemeente Arnhem ontwikkelt een Duurzaam Mobiliteitsbeleid, waarbij de voetganger op 1 gezet wordt, de fietser op 2 en het openbaar vervoer op 3. In de stad doet de auto een stapje terug, om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad en de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers te verbeteren. En om ruimte te creëren voor meer groen. Het past in dat kader dat fietsers op steeds meer plaatsen voorrang krijgen op autoverkeer, zodat Arnhemmers en bezoekers de stad vlot en comfortabel op de fiets kunnen bereiken. Door de fietser op steeds meer plekken voorrang te geven wordt het aantrekkelijker om op de fiets naar de stad te gaan en de auto te laten staan. We doen dat door comfortabele, doorgaande fietsroutes aan te leggen. Deze routes zijn voldoende breed, vlak geasfalteerd en hebben zo weinig mogelijk scherpe bochten. En de fietser krijgt dus op zo veel mogelijk plaatsen voorrang bij het kruisen van autoverkeer. De fietsroute via de Ruitenberglaan en Amerstraat is zo’n doorgaande route. Met de doortrekking vanaf de Lange Water langs het spoor naar Velp wordt de route ook aantrekkelijk voor bezoekers uit Velp.

Uiteraard is de veiligheid van fietsers en overige verkeersdeelnemers een randvoorwaarde voor het omdraaien van de voorrang. Om die reden hebben we in de Laan van Presikhaaf en Wichard van Pontlaan 3 verkeersdrempels aangelegd en brengen we de snelheid terug van 50 naar 30 km/u. Daarnaast zijn aanvullende borden geplaatst, waardoor de fietsoversteek beter op zal vallen. Een dergelijke verandering als het wijzigen van de voorrangssituatie heeft altijd enige gewenningstijd nodig. Gedurende die periode (gebruikelijk 3 tot 6 maanden) plaatsen we extra (gele) borden, om weggebruikers te attenderen op de gewijzigde situatie. In het geval van Laan van Presikhaaf en Lange Water plaatsen we extra grote, extra opvallende tijdelijke borden, omdat dit de eerste locaties in Arnhem zijn waar de snelheid van het autoverkeer verlaagd wordt om de voorrang op een veilige manier te kunnen wijzigen, ten gunste van de fietser (en voetganger). Ook wordt er een monitoringsplan ingezet, zodat we, indien nodig, doelgerichte maatregelen kunnen treffen.”
De monitoring bestaat uit tellingen van auto- en fietsverkeer en uit observaties van verkeersgedrag bij de fietsoversteek, zowel vóór de reconstructie (juni/ juli) als erna (november). Tevens wordt in november een verkeersveiligheidsaudit uitgevoerd (fase 4, na openstelling), door onafhankelijke, gecertificeerde auditoren. Hierbij beoordelen de auditoren het verkeersgedrag en leggen daarbij risicovolle gedragingen vast, tezamen met (mogelijke) oorzaken door infrastructurele gebreken.
De monitoring richt zich met name op evaluatie van de verkeersveiligheid, maar biedt tevens input voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling. Naar verwachting zal het monitoringsrapport eind december kunnen worden aangeboden aan de verantwoordelijk wethouder Mobiliteit.

Stappenplan sociaal maatwerk

Datum : Dinsdag 28 november 2023

Betreft : Stappenplan sociaal maatwerk

De consequenties vanuit de gebiedsvisie zijn voor eigenaren, huurders en gebruikers van panden in Schaapsdrift e.o. die niet behouden blijven groot. Het college vindt het belangrijk om hen maatwerk te bieden, waarbij de oplossing centraal staat. Om hier invulling aan te kunnen geven, heeft het college ervoor gekozen dit ‘Stappenplan sociaal maatwerk’ op te stellen. Dit stappenplan beschrijft hoe wij het gesprek gaan voeren met eigenaren van woningen, bedrijfspanden, hun huurders, als ook ondernemers, na het vaststellen van de gebiedsvisie over (onder andere) mogelijkheden om terug te keren in het gebied.

Laat voorop staan dat we nog heel vroeg in het proces zijn en er nog veel stappen voor ons liggen alvorens we tot de realisatie van de plannen uit de gebiedsvisie over kunnen gaan. Dat gaat niet over weken of maanden, maar over jaren. We willen met alle betrokkenen persoonlijk in gesprek om tot overeenstemming te komen. De persoonlijke situatie van betrokkenen is daarmee de basis van de gesprekken.

De raad heeft in amendement 23A13 besloten dat huidige bewoners die dat wensen in gesprek kunnen met de gemeente over de mogelijkheden om met voorrang binnen het plan terug te keren. Daarnaast heeft de raad op 1 juni 2022 motie 22M64 aangenomen, waarin het college wordt gevraagd met bewoners het gesprek te voeren over mogelijkheden om binnen het plan terug te keren. Tot slot heeft het college (bij monde van wethouder Bouwkamp) tijdens de raadsbehandeling over de startnotitie Schaapsdrift op 10 mei 2023 toegezegd met bewoners in gesprek te treden over nadere invulling van een mogelijk om terug te keren in het gebied. Deze punten uit het amendement, de motie en de toezegging worden meegenomen in de persoonlijke gesprekken met eigenaren en huurders nadat de gebiedsvisie is vastgesteld. In dit gesprek zullen we ook uitleg geven over de wettelijke schadevergoedingen en waar mogelijk maatwerk leveren afhankelijk van de individuele situatie.

Huurders van Innoforte en Vivare
Dit geldt ook voor de huurders van de zorgwoningen van Innoforte en Vivare. Innoforte en Vivare zullen de gesprekken met deze bewoners zelf oppakken. Het is daarbij de bedoeling dat de bewoners van Vreedenhoff en Vivare het liefst maar een keer hoeven te verhuizen.

In de gesprekken gaan we eerst gedetailleerder in op alle mogelijkheden die er zijn, bijvoorbeeld (maar niet beperkt tot) een mogelijke voorkeur om in de wijk te blijven. Wij inventariseren persoonlijke wensen, nemen alle aangedragen oplossingen mee. Binnen de kaders van de wet, staan we overal voor open. Het gemeentelijke vastgoed in de wijk kan daar desgewenst eventueel een rol in spelen. De bewoners, eigenaren, huurders en ondernemers kunnen uiteraard tijdens deze gesprekken gebruik maken van hun eigen adviseurs.

Na de eerste verkennende gesprekken zullen we de oplossingsrichting per betrokkene in overleg verder onderzoeken en uitwerken. Vanzelfsprekend kan deze richting van persoon tot persoon verschillen. En nemen we de tijd om de benodigde stappen goed en zorgvuldig samen met de betrokkene te doorlopen.

Planning op hoofdlijnen (in geval van raadsbesluit gebiedsvisie):

2024	start gesprekken met bewoners, eigenaren, huurders en ondernemers
2024 – **2025**	uitwerken visie tot omgevingsplan Schaapsdrift e.o.
Herfst 2025 of later	Voorbereiding start uitvoering als alle procedures op tijd worden doorlopen

Pas na het vaststellen van het omgevingsplan door de gemeenteraad (en het daarna onherroepelijk worden van het omgevingsplan) is het definitief dat de grond nodig is bij het opnieuw inrichten van de wijk. Desalniettemin zetten wij erop in om zo snel als mogelijk met alle betrokkenen in gesprek te gaan. Hoe eerder we met gesprekken kunnen beginnen, hoe meer mogelijkheden er zijn.

We zijn zeer terughoudend om de raad te vragen over te gaan tot onteigening zoals ook door de raad zelf gevraagd is in motie 22M64. Tegelijkertijd kent ook dit traject 2 fases. De eerste fase, minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening, hebben we hierboven uitvoerig beschreven. Komen wij er in de gesprekken niet uit, dan pas zal de gemeente de stap zetten naar onteigening, conform de aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

Organisatie

Deze aanpak kost tijd en capaciteit. Een gemeentelijke verwerver zal als aanspreekpunt dienen. Deze persoon heeft de ruimte en tijd om met iedereen persoonlijk in gesprek te gaan. Ook neemt deze persoon deel aan het projectteam Schaapsdrift e.o. om ook binnen de planontwikkeling naar oplossingen te kunnen zoeken.

INTENTIEOVEREENKOMST VREEDENHOFF

Partijen:

1) de stichting **Stichting Innoforte**, statutair gevestigd te (6881 TA) Velp, kantoorhoudende te (6881 TA), aldaar kantoorhoudende aan de Hoofdstraat 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09141342, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. S. van der Lyke, bestuurder, hierna te noemen: 'Innoforte';

2) de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Arnhem**, statutair gevestigd te (6811 DG) Arnhem, aldaar kantoorhoudende aan de Koningstraat 38, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09214908, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders op 26 november 2019 genomen algemeen mandaat-, volmacht-, en machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195, het algemeen ondermandaat- ondervolmacht- en ondermachtigingsbesluit gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2020 d.d. 27 november 2019, zaaknummer 421939, hierna te noemen: "Gemeente"-,

Innoforte en Gemeente hierna gezamenlijk te noemen "partijen"

<u>Nemen het volgende in aanmerking:</u>

a) Gemeente en Innoforte spreken met elkaar uit dat zij samen willen werken aan een kwalitatieve versterking van de wijk Schaapsdrift en de plek van Vreedenhoff en Nijenstede in deze wijk.
b) Innoforte is in de wijk Schaapsdrift eigenaar van een tweetal zorggebouwen, te weten Vreedenhoff en Nijenstede. Innoforte spreekt uit dat Vreedenhoff in de huidige vorm niet meer voldoet aan de zorginhoudelijke en vastgoed technische eisen van deze tijd. Innoforte wenst dat de zorg die geboden wordt vanuit de locatie Vreedenhoff in de wijk behouden blijft. Innoforte heeft in dat kader een onderzoek gestart naar de realisatie van een toekomstbestendig én betaalbare exploitatie van Vreedenhoff.
c) Gemeente spreekt uit dat zij een toekomstbestendige wijk willen maken van Schaapsdrift, waarin de huidige bewoners inclusief de bewoners van Innoforte voorop staan in de ontwikkeling van de wijk. Gemeente spreekt uit dat zij de zorg die Innoforte biedt aan haar cliënten van toegevoegde waarde vindt voor de stad en de wijk Schaapsdrift.
d) Innoforte en de Gemeente hebben een sterke voorkeur voor nieuwbouw van Vreedenhoff, maar Innoforte sluit een renovatie van Vreedenhoff om haar moverende redenen niet uit. Gemeente is hiermee bekend. Partijen streven ernaar de planontwikkeling op elkaar af te stemmen.
e) Innoforte geeft aan dat in de afweging voor renovatie óf nieuwbouw de financiële afweging naast de zorginhoudelijke afweging moet worden gemaakt, wat bepalend gaat zijn voor de uiteindelijke keuze voor nieuwbouw of renovatie.
f) Gemeente heeft vanuit de bovenomschreven belangen van Innoforte in het stedenbouwkundig ontwerp een gebied aangegeven waar Innoforte haar planontwikkeling zoveel als mogelijk op eigen grond kan vormgeven. Daarbij is voor Innoforte van belang dat de ontwikkeling een korte

doorlooptijd heeft, mede met oog op het beperken van overlast voor haar bewoners, medewerkers en andere betrokkenen.

g) De gemeente zich zal inspannen om de eventueel benodigde gronden voor de nieuwbouw van Vreedenhoff te verwerven.
h) Partijen wensen de gemaakte afspraken in deze intentieovereenkomst vast te leggen.

<u>Komen het volgende overeen</u>

1) Gemeente en Innoforte gaan gezamenlijk optrekken in de uitwerking van de plannen en zullen hierin bovenstaande belangen als uitgangspunt nemen.
2) Gemeente en Innoforte nemen 6 maanden de tijd om vanuit bovenstaande afspraken en belangen tot een uitwerking te komen, waarbij:
   a) Gemeente in overleg treedt met Innoforte teneinde in gezamenlijkheid een ontwikkelkader voor de nieuwbouw van Vreedenhoff vorm te geven als uitwerking van de gebiedsvisie.
   b) Innoforte uiterlijk in januari 2024 de keuze maakt voor nieuwbouw of renovatie van Vreedenhoff ten behoeve van +/- 180 cliënten, dagbesteding en ontmoeting in de breedste zin van het woord.
   c) Gemeente de gebiedsvisie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorlegt in november 2023.
   d) Gemeente in de eerste helft van 2024 voorbereidingen treft om te komen tot een omgevingsplan waarin de keuze van Innoforte geborgd wordt;
   e) De financiële afspraken tussen de Gemeente en Innoforte worden uitgewerkt om vast te leggen in een vervolgovereenkomst uiterlijk maart 2024.
   f) Innoforte gehouden blijft aan de richtlijnen van College sanering Zorginstellingen bij vervreemding van haar eigendommen. Voor de realisatie van sociale huurwoningen is daarbij de doelgroepenverordening van Gemeente ook van toepassing.
   g) Innoforte en Gemeente met elkaar de voor Vreedenhoff benodigde parkeervoorzieningen verkennen, als onderdeel van de financiële afspraken en passend binnen de gebiedsvisie.
   h) Innoforte en gemeente voeren de benodigde werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit.
3) Deze intentieovereenkomst eindigt van rechtswege indien na deze 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst geen vervolgafspraken zijn gemaakt, tenzij partijen anders overeenkomen.
4) Innoforte behoudt haar strategische vrijheid om richtlijnen op te stellen voor de toewijzing van nieuw te ontwikkelen woonruimte op haar toekomstige gebouw, mede met oog op het voorkomen van overlast-gevende situaties die de kwaliteit van zorg kunnen aantasten.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud,

Op ....17 November.....2023

Innoforte

.....

Mevrouw S. van der Lyke

De gemeente

.....

Mevrouw E.W.M. van der Graaf-Peerenboom

Deelnemers rondetafelgesprek (vanaf ca. 20.00-20.15)

1	Van den Bogaerdt	Namens verschillende ondernemers in het gebied
2	Peter Donders	Namens complex Casimir State
3	Ronny Rouwenhorst	Namens de wijkvereniging behoud schaapsdrift en omstreken
4	Angelique Jansen	Bewoner schaapsdrift
5	Frans Damen	Ondenemer en bewoner van een bedrijfsobject aan de Velperweg
6	Liesbeth Kruijsen	
7	Jurgen Jansen	Bewoner schaapsdrift
8	Jan Willem van der Eijk	
9	Stefani Hilferink	Innoforte

Inbreng Karla Meijers, bewoner Tuinstede op de inspreekavond 13 december 2023

Door de korte voorbereidingstijd voel ik me, als burger van Arnhem en bovenal als bewoner van het gebouw Tuinstede enorm onder druk gezet. Mijn wantrouwen naar de overheid is groot en om vanuit de gemeente vorige week geïnformeerd te worden dat er op 13 december in de gemeenteraad een bijeenkomst er tussen wordt gepropt waarop burgers kunnen inspreken helpt daar geenszins aan bij. Ik heb het gevoel dat besluiten er doorheen gejast gaan worden. Met stoom en kokend water. Daarnaast valt het me iedere keer op dat belangrijke informatie vaak op vrijdagmiddag rond 17.30 wordt verstuurd; mensen krijgen stukken toegestuurd en/of informatie die voor hen gepaard kunnen gaan met grote emoties net voor het weekend te slikken en kunnen vervolgens met prangende vragen nergens meer terecht want het ambtelijk apparaat heeft ondertussen de deuren gesloten voor een fijn weekend…….Of we krijgen een paar uur vooraf te horen dat je huis onder je kont vandaan wordt getrokken….

Ik weet dat voor veel bewoners van de Schaapsdrift de plannen van de gemeente en de WVG op hun huizen al bijna anderhalf jaar bij hen voor heftige emoties zorgt. Ikzelf was gewoon veel te naïef. Ik heb heel lang gedacht dat het om de Schaapsdrift e.o. ging en dat Tuinstede daar niet eens bij hoorde. En als je dan een woningbouwcooperatie zoals Vivare hebt, die haar bewoners pas in juli 2023 voor het eerst , wat informatie verschaft en zich duidelijk op het standpunt stelt dat zolang Innoforte nog niets heeft besloten het geen zin heeft om bewoners goed geïnformeerd te maken, dan komt de concept-gebiedsvisie, waar het gebouw Tuinstede op is weggevaagd, als een enorme schok. Mijn bestaan schudt in ieder geval op haar grondvesten. Ik verwijt de ontwikkelaars van de plannen, de wethouder, de ambtenaren die er bij betrokken zijn dat ze ons de bewoners heel lang niet hebben mee genomen in de plannen en ons niet veel actiever hebben betrokken bij wat er boven ons hoofd kwam te hangen. De ambtenaren hadden de schildpadhouding van Vivare in een eerder stadium moeten doorbreken en eisen dat de bewoners van Tuinstede zouden worden meegenomen in de ontwikkeling van de plannen. Ook al waren het maar de sociale huurwoningen i.p.v. koopwoningen. De bewoners van Tuinstede hebben zich de afgelopen anderhalf niet georganiseerd, hebben niet eens een bewonerscommissie. Wij, bewoners van Tuinstede werden tot nu toe niet betrokken bij de plannen. Ons werd niets gevraagd. 48 sociale huurwoningen voor ouderen die voornamelijk variëren in de leeftijd tussen de 80- en de 100 jaar en bovendien een medische indicatie hebben worden in deze plannen verdreven, gewoon weggevaagd, hun huis, hun thuis, wordt opgeofferd voor het belang van anderen. Ik heb 4 avonden bijgewoond in juni 2023. Op 2 avonden was alleen ik er vanuit Tuinstede, op de laatste 2 andere avonden was er 1 persoon meer. De stedenbouwkundige vroeg ons niet om ideeën, om onze visie… Is niet bij ons langs gekomen. Maar trok de laatste avond grote groene golven op het whiteboard. Grote groene golven, dwars door mijn gebouw Tuinstede. Om de Schaapsdrift te verbinden met het park Sacre Cooeur. Aan de overkant bij de oude Velperweg ligt het fantastische park Angerenstijn. Aan het einde van de Schaapsdrift aan de tegengestelde kant begint het grote park Presikhaa. Nee hoor dat is allemaal niet goed genoeg er moet ook nog een grote groene golf waarmee Tuinstede wordt weggevaagd. Mijn ‘**Thuisstede’ wordt weggevaagd. Pas toen eind juli viel voor mij het kwartje. Gelijk met mijn thuis.**

De hoeveelheid stress die op mij afkomt, de zorgen over mijn toekomst, waar ik eventueel gedwongen word naar toe te verhuizen is afschuwelijk. De mensen die deze plannen hebben gemaakt, het gebouw Tuinstede van de kaart hebben geveegd zullen er geen nacht minder om slapen, maar zorgen bij mij nu al voor vele slapeloze nachten……. En ja, alles is relatief. Ik woon gelukkig niet in Gaza en ik hoef ook niet onder een brug te slapen…. Maar mijn huis is mijn veilige plek waar ik ben geworteld, van waaruit ik de wereld tegemoet treed. Die plek wil ik niet verliezen.

Als Rotterdammer, die van dichtbij heeft meegemaakt wat de sloop van sociale huurwoningen doet met mensen individueel en met de cohesie van een groep bewoners die uit elkaar wordt gerukt is gigantisch. En beloftes van mogen terugkeren, dat de oude bewoners met voorrang worden teruggeplaatst; weinig van die beloftes werden bewaarheid. Ik hou dan ook mijn hart vast voor ons, bewoners van het complex Tuinstede. Ouderen die al een bijzonder klein netwerk hebben, die welbewust hebben gekozen om te wonen in een rustige omgeving aan de rand van het park Sacre Coeur. Waar je de vogels hoort fluiten in het park. De rust die alleen een paar keer per uur wordt onderbroken door de Intercity of de sprinter maar waar ik zelfs het roodborstje in de struiken naast de spoorbaan niet meer bij zie opvliegen. Ik ben er ook aan gewend geraakt.

Vele partijen winnen bij die plannen in de concept gebiedsvisie. De gemeente kan noodzakelijke woningen toevoegen, Vivare kan haar sociale huurwoningenbestand uitbreiden met 30% maar de huidige bewoners hebben het nakijken. Zij mogen de komende maanden eerst nog in onzekerheid verkeren hoe het uiteindelijke plan wordt vorm gegeven, zij mogen vervolgens een paar jaar in een bouwput gaan wonen met alle afschuwelijke herrie en gigantische overlast die dat met zich meebrengt. Vervolgens kunnen de mensen die nog niet van of door de stress zijn overleden en zich de vanzelfsprekende grote huurverhoging die Vivare bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen zal toepassen, eventueel nog kunnen permitteren, in een flatgebouw van 10 hoog terecht komen. Of je kijkt de laatste jaren van je leven tegen zo'n flatgebouw aan. Het idee dat andere mensen denken dat het een win-win concept is om 'verplicht' te moeten gaan mixen met mensen die in een andere fase in hun leven verkeren en er logischerwijs een ander levensritme op na houden staat mij enorm tegen.

Heel welbewust heb ik gekozen voor het gebouw Tuinstede, ik heb vooraf in wijken rondgereden, onderzoek gedaan. ik heb woningen bezichtigd en heel geduldig gewacht op de perfecte woning voor mij. Kleinschalig wonen voor 55-plussers met een medische indicatie. Tweehoog, niemand boven mijn hoofd, een balkon op het zuiden/zuidoosten en een groene wal die inkijk van andere mensen tegengaat. Ik ben er ongelooflijk blij en dankbaar voor dat ik hier oud mag worden en hopelijk nog lang mag blijven wonen. Misschien kunnen jullie je nu iets meer voorstellen wat deze pennenveeg met mij, als individuele bewoner, doet. Maar er zijn 48 woningen met ouderen in de laatste fase van hun leven. Die zitten er echt niet op te wachten dat hun leven omver wordt gegooid, die nog een keer moeten gaan verhuizen. Al het vertrouwde achter zich moeten laten. Ik gun mezelf in ieder geval rust. Gewoon RUST.

Van: J.H.W.Oostendorp
Verzonden: Wednesday, December 13, 2023
Aan: Willem Lammers
Onderwerp: Aanvullende reactie bewoners Sacre Coeur

Geachte heer Lammers,
Bijgevoegd een aanvullende reactie betreffende Sacre Coeur op de beantwoording van de gemeente op onze eerste reactie op de Gebiedsvisie van 24 oktober 2023.
In deze aanvullende reactie vragen we extra aandacht op ons verzoek de geplande impact op ons terrein (eigendom) zo snel mogelijk te verwijderen uit de plannen in verband met de impact op de waarde van onze appartementen.
Voor uw gemak hebben wij ook een kopie bijgevoegd van ons gedeelte van het beantwoordingsdocument, alsmede twee reeds eerder toegezonden plattegronden van ons terrein.
Ondergetekende is niet in de gelegenheid op de vergadering van woensdag in te spreken.
In verband met de urgentie verzoeken wij u onze aanvullende reactie aan de projectleider de heer Ronald Gubbens en de wethoudster mevrouw Bouwkamp door te sturen.
Met vriendelijke groeten,
Jan Oostendorp

231211 Vervolgreactie op Beantwoording Gemeente inzake Onze reactie op Gebiedsvisie van 24 oktober 2023

Sacré Coeur

Punten uit de reactie van Sacré Coeur en de beantwoording van de gemeente hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.
Onze aanvullende reacties op de antwoorden van de gemeente zijn van hetzelfde nummer voorzien en onderstreept.

24. Beantwoording Wvg en de plangrens

> *"Het klopt dat Casimir State en het gebouw Sacré Coeur geen onderdeel van het gebied zijn waarop het voorkeursrecht (Wvg) rust. Wel liggen beide complexen binnen de plangrens van het ontwikkelgebied. Binnen dit gebied kunnen verbeteringen aan de openbare ruimte worden voorgesteld, als die belangrijk zijn voor het algemeen belang en het grotere geheel van de gebiedsvisie."*

24. Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:

".....Binnen dit gebied kunnen verbeteringen aan de openbare ruimte worden voorgesteld,……"
Ons gebouw en terrein omvatten 4 kadastrale secties:

- Q06993 :middengedeelte waarop het gebouw zich bevindt
- Q07734 : een noordelijke strook voor de ingang
- Q07733 : een zuidelijke strook tegen het spoorterrein

Deze 3 kadastersecties zijn eigendom van de bewoners
Een vierde deel ligt een de oostzijde en is een strook aan het einde van Q07732,
het oorspronkelijke einde van de Esperantolaan. Dit gedeelte is afgescheiden en door de gemeente in bruikleen gegeven aan de bewoners van het Sacré Coeur complex.
In het plan zijn ingrepen voorzien op de secties die ons eigendom zijn. Dit zijn dus geen "verbeteringen aan de openbare ruimte", en zullen ook duidelijk impact hebben op de waarde van onze appartementen, te beginnen met de WOZ waarde per 1 januari 2024 en mogelijk met terugwerkende kracht op de WOZ waarde per 1 januari 2023 (effect op kosten 2024).
Er dient rekening te worden gehouden met verkoop van appartementen op korte termijn, mede gezien de leeftijd van veel bewoners.
Het is dus voor iedereen, ook de gemeente, van belang om de geplande ingrepen op ons terrein op zo kort mogelijke termijn uit het plan te verwijderen.

25. Beantwoording fietspad langs Sacré Coeur

> *"……Er is door u aandacht gevraagd voor de voorgestelde verbinding voor voetganger en fietser tussen Park Sacré Coeur en het woongebouw Sacré Coeur….".*

25. Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:

Zoals reeds door ons vermeld is ons gebouw onderdeel van het park. Dit is door de gemeente als zodanig gedefinieerd. De voorgestelde verbinding loopt dus over de zuidkant (sectie Q07733), **een strook die ook eigendom is van de bewoners**. Op de Noordoosthoek zou dit fiets/voetgangerspad op enkele meters langs een inpandig terras lopen. Een fiets/wandelpad, dat in feite duidelijk in zicht komt van de bewoners van 11 appartementen, zou ook **aanzienlijk impact hebben op de waarde van onze appartementen.** De suggestie dat ook over dit pad calamiteiten verkeer mogelijk zal zijn, maakt het daar niet beter op.
Dit is dus een van de geplande ingrepen waarvoor wij verzoeken om deze op korte termijn uit het plan te verwijderen.

26. Beantwoording Passage over het spoor

> *"……U heeft zorgen over een spoor overgang of onderdoorgang…."*
> *"……Of deze verbinding er zal komen en waar en hoe, zoeken we verder uit in de vervolgfase…."*

26. Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:
In aansluiting op onze aanvullende reacties op uw beantwoordingen 24, 25 en 27 :
Deze in het plan gesuggereerde mogelijke overgang heeft ook een directe impact op ons terrein. Wij verzoeken u om eerder genoemde redenen deze specifieke optie zo spoedig mogelijk uit het plan te verwijderen.

27. Beantwoording Bereikbaarheid woongebouw

> *"……In de gebiedsvisie is nog niet opgenomen hoe de herinrichting precies zal worden, behalve dat de in- en uitgang voor de auto verplaatst wordt (via de Esperantolaan). Daarmee verandert de entree van het gebouw niet en blijft het te voet en met de fiets vanuit het noorden bereikbaar……"*

27. Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:
Handhaving van de entree van ons gebouw is uiteraard geen onderwerp van discussie.
Echter, verplaatsing van de in- en uitgang voor auto's en andere onmisbare voertuigen als vrachtwagens en hoogwerkers etc. van de noordkant (Esperantolaan/Ernst Casimirlaan) naar de zuidkant (via de Eleonarastraat) is niet mogelijk zonder ingrijpende veranderingen op het terrein, inclusief verplaatsing van aangelegde parkeerplaatsen die specifiek eigendom zijn van de bewoners. Ook de ruimte om dan met auto's en vrachtwagens te manoeuvreren is gewoon ontoereikend.
Ook dit plan zal **aanzienlijk impact hebben op de waarde van onze appartementen en is dus een van de geplande ingrepen waarvoor wij verzoeken om deze op korte termijn uit het plan te verwijderen.**

28. Beantwoording Inrichting Esperantolaan

> *"……Uitgangspunt is dat de Esperantolaan onderdeel wordt van de beleving van het park. En daar hoort de auto niet in thuis en dus ook geen oversteken met stoplichten en zebrapaden. In de visie is het dan een eis dat de Esperantolaan een fietspad met voetgangers wordt. Dus zonder bereikbaarheid van de auto……."*

Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:
In aansluiting op onze aanvullende opmerkingen hiervoor zal het ons inziens **onvermijdelijk zijn om een beperkt gebruik van de Esperantolaan voor auto's en dienstverlenend verkeer, waaronder vrachtvervoer en hoogwerkers, toe te staan**. De frequentie zal laag zijn. Een ontwerp met een middenstrook van bijvoorbeeld 2,20 meter voor auto's is dan voldoende.
Stoplichten voor beveiliging van fietsers en voetgangers is bij die lage frequentie overbodig.
Echter, een lang fietspad over de hele Esperantolaan is aantrekkelijk voor te snel fietsen.
Voetgangers vanuit de wijk naar de wandelpaden in het park zullen dit fietspad kruisen.
Veiligheidsmaatregelen zoals bijvoorbeeld zebrapaden zullen ook daarom onvermijdelijk zijn.

Arnhem, 11 december 2023

Namens de bewoners van het gebouw Sacré Coeur,
J. H.W. Oostendorp

231201 Beantwoording reacties/vragen op de concept gebiedsvisie van 24 oktober 2023

Uit de inhoudsopgave:

SACRÉ COEUR 30
24. WVG EN DE PLANGRENS
..... 30
25. FIETSPAD LANGS SACRÉ COEUR
..... 31
26. PASSAGE OVER HET SPOOR
..... 32
27. BEREIKBAARHEID WOONGEBOUW
..... 32
28. INRICHTING ESPERANTOLAAN
..... 33
29. AANPASSING VELPERWEG
..... 34
30. PARKEERPLEKKEN
..... 34
31. ELEKTRISCHE LAADPLEKKEN
..... 35

Sacré Coeur

Punten uit de reactie van Sacré Coeur hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering (**en zijn inmiddels blauw gekleurd)**

Reactie
Onze reactie op de concept-gebiedsvisie:

24. Wvg en de plangrens

A. Plannen die het appartementengebouw Sacré Coeur direct raken
A1. Wij, bewoners van het appartementengebouw Sacré Coeur, hebben opgemerkt dat op een eerdere afbeelding van het Schaapsdrift gebied te zien was dat de zuidoostelijke hoek met het sociale corporatie huurwoningen complex Casimirstate en ons appartementengebouw met koopwoningen geen onderdeel waren van het Wvg gebied (zie ook begrenzing op pagina 20 van het Gebiedsvisie document).
Inmiddels is gebleken dat het complex Casimirstate en het appartementengebouw Sacré Coeur wel onderdeel zijn van het conceptplan.
A2. De bouwvergunning voor het appartementencomplex Sacré Coeur dateert van 20 januari 2003 (Gem.doc. UCM 418723). Op dat moment stonden er rondom en op het terrein in totaal 11 platanen. In het bestuurlijke besluitvormingstraject is door de gemeente daarna alsnog opdracht gegeven voor het formuleren van heldere eisen met als doel het bouw- en inrichtingsplan aan kwaliteit te doen winnen. Het volgende citaat vinden we in het resultaat van deze studie (Gem.doc. UCM418714 van 9 april 2003) :
De conclusie uit deze studie is dat het appartementengebouw op een wat grotere afstand tot het huidige gebouw aan de Ernst Casimirlaan moet komen te staan. Hierdoor ontstaat rondom het gebouw ruimte die door een parkachtige inrichting onderdeel wordt van het park. De verschuiving van 10 meter is mogelijk omdat recent is geconstateerd dat de platanen aan de Esperantolaan aangetast zijn door de honingzwam. Het doodlopende deel van de Esperantolaan wordt bij het park betrokken en de ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats via de Ernst Casimirlaan.

In het oorspronkelijke plan stonden het sociale corporatie huurwoningencomplex Casimirstate (eigendom Vivare) en ons appartementengebouw met koopwoningen heel dicht op elkaar. Door deze verschuiving van het appartementencomplex met koopwoningen naar het park werd de beoogde integratie met het park bereikt. De beplanting met bomen moest dit verder ondersteunen. Met de bomenaanplant aan de westkant werd beoogd het zicht op het Casimirstate-complex te minimaliseren.

24. Beantwoording Wvg en de plangrens

Het klopt dat Casimir State en het gebouw Sacré Coeur geen onderdeel van het gebied zijn waarop het voorkeursrecht (Wvg) rust. Wel liggen beide complexen binnen de plangrens van het ontwikkelgebied. Binnen dit gebied kunnen verbeteringen aan de openbare ruimte worden voorgesteld, als die belangrijk zijn voor het algemeen belang en het grotere geheel van de gebiedsvisie.
(Pagina 31 van de beantwoording)
Plangrenskaart uit de startnotitie (januari 2023).

25. fietspad langs Sacré Coeur

A3. De bewoners van het appartementengebouw Sacré Coeur voelen zich net als het complex Regina Pacis verbonden met het park. In het beeld getoond op pag. 38 wordt ons appartementengebouw echter planmatig gescheiden van het park, wat dus ook in tegenspraak is met de oorspronkelijke bedoeling en opzet van de gemeente.
A4. De stedenbouwkundige verbeelding op pagina 36 toont ter hoogte van ons appartementengebouw bomen langs de afrastering met de spoorlijn. Deze bomenrij (op het plan pag.48 overigens weer verdwenen ?) is van fundamenteel belang om het zicht op het spoor en de geluidsoverlast binnen de perken te houden. Het voorgestelde fietspad daarbinnen en om de hoek oostelijk richting Esperantolaan loopt dan zeer dicht langs ons appartementengebouw. Dit resulteert in een onacceptabele inbreuk op de privacy en een considerabele aantasting van de waarde van de appartementen. Aan de oostzijde hebben 11 appartementen een groot (inpandig) balkon. Aan de zuidzijde is een terras op de eerste verdieping bovenop de ingang van 8 inpandige garages.

25. Beantwoording fietspad langs Sacré Coeur

Er is door u aandacht gevraagd voor de voorgestelde verbinding voor voetganger en fietser tussen Park Sacré Coeur en het woongebouw Sacré Coeur. Voor nu is dit is een wens (ambitie) vanuit de gebiedsvisie. Wij zien juist om het gebouw kansen voor veilig fietsen en wandelen en niet via het 'hof' tussen Sacré Coeur gebouw en Casimir State. Die weg is voor auto's namelijk wel bereikbaar. De precieze fiets- en wandelpaden worden pas in de vervolgfase verder uitgewerkt. Dat is de fase dat er een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt. Hierbij zullen wij uw zorgen over de ligging en uw privacy meenemen. Graag gaan

(Pagina 32 van de beantwoording)

we met u in overleg over de verschillende mogelijkheden. En u heeft dan uiteraard weer de mogelijkheid om te reageren op het plan.

26. Passage over het spoor

A5. In de plannen wordt ook gesproken over een passage over het spoor ter hoogte van de zuidoost hoek van het appartementengebouw Sacré Coeur. Deze hoek zal niet meer toegankelijk zijn als conform ons verzoek het fietspad rond de zuid- en oostkant komt te vervallen. Bovendien zou deze oversteek eindigen in het Heempark dat alleen overdag bij licht geopend is. Ook om veiligheidsredenen zou dit geen goede plek zijn.

26. Beantwoording Passage over het spoor

U heeft zorgen over een spoor overgang of onderdoorgang. Voor nu geeft de gebiedsvisie enkel aan dat we graag een verbinding zouden zien (een ambitie) voor het beter functioneren van het station. En voor de gebruikers zoals de HAN-studenten en de bewoners van Schaapsdrift e.o. Of deze verbinding er zal komen en waar en hoe, zoeken we verder uit in de vervolgfase: het stedenbouwkundig plan. Dat doen we graag samen met de partners in het gebied en omwonenden. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn.

27. bereikbaarheid woongebouw

A6. Ook een heel belangrijk bezwaar tegen het plan is dat de voorgestelde ingang tot ons complex wordt verplaatst naar de zuidwest hoek.
De westelijke rij parkeerplaatsen (8 stuks) en de 7 parkeerplaatsen langs de zuidkant liggen in de zuidwest hoek tegen elkaar. Deze parkeerplaatsen, die alle privé eigendom zijn van bewoners, geven dus geen enkele ruimte voor de voorgestelde verplaatsing van de ingang van het complex.
Ook is er veel ruimte nodig voor hoogwerkers: glazenwassers, schilders en overige onderhoudswerken aan de buitengevels (hogere etages) wanneer nodig. Bij een zuidwest ingang is de passage van bijvoorbeeld hoogwerkers onmogelijk.
Op de bijlagen 1 en 2 bij dit reactieformulier is dit punt in beeld gebracht met gebruikmaking van de kaarten op de pagina's 80 en 42 van de gebiedsvisie∫
A7. Momenteel is de ingang aan de noordzijde. Deze wordt beschermd met de aanduiding "verboden voor onbevoegden" . Het eerste niet afgesloten gedeelte wordt veelvuldig gebruikt voor dienstverlening thuiszorg/wijkverpleging (dagelijks), pakketbezorgers, boodschappendienst AH en onderhoudsdiensten. Ook voor verhuizers en hoogwerkers is dit de enig mogelijke toegang.
Op dit eerste gedeelte zijn drie parkeerplaatsen voor de wijkverpleging en andere bezoekers.
Verdere toegang tot ons complex is beperkt door een slagboom (privé eigendom).
Al het verkeer met bestemming appartementengebouw Sacré Coeur komt dus via de Esperantolaan.
Dit verkeer via de achterzijde (Eleonorastraat) naar de ingang aan de noordzijde leiden is zeer inefficiënt en wat betreft het zwaardere verkeer niet haalbaar. De doorgang tussen de gebouwen is daarvoor te smal.

(Pagina 33 van de beantwoording)

De bewoners van Casimirstate en Sacré Coeur maken gebruik van meerdere afvalcontainers (5 in totaal). De vuilophaaldienst komt ook via de Esperantolaan.
Ook auto's van de bewoners van Casimirstate komen veelal via de Esperantolaan.

27. Beantwoording Bereikbaarheid woongebouw

In de gebiedsvisie is nog niet opgenomen hoe de herinrichting precies zal worden, behalve dat de in- en uitgang voor de auto verplaatst wordt (via de Esperantolaan). Daarmee verandert de entree van het gebouw niet en blijft het te voet en met de fiets vanuit het noorden bereikbaar. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn. De volgende fase is de uitwerking van een stedenbouwkundig plan. Dan kijken we zorgvuldig naar de blijvende bereikbaarheid van de complexen. Voor zowel bewoners, bezoekers en dienstverlening (zorg, boodschappen etc.). Specifiek zullen we onderzoeken hoe de bestaande parkeerplaatsen bereikbaar kunnen blijven.

28. Inrichting Esperantolaan

B. Inrichting Esperantolaan
In de gebiedsvisie worden auto's van de Esperantolaan geweerd. Dat zal ons inziens niet

haalbaar zijn. Wel zal de Esperantolaan gezien de plannen veel minder autoverkeer te verwerken krijgen.
Overdag is bijna de gehele laan aan de kant van het park bezet met geparkeerde auto's. Deze zijn op uitzonderingen na van het personeel en bezoekers van Vreedenhoff. Ook dienstverleners zorgen voor regelmatig verkeer naar de ingang. De verplaatsing van het complex Vreedenhoff en het opheffen van woongebouw Tuinstede zal veel veranderen. De frequentie van het over blijvende zware verkeer (zie hiervoor) is in ieder geval ook heel beperkt.
Ons voorstel zou zijn om de Esperantolaan te voorzien van een smalle middenbaan voor auto's met fiets- en voetpaden aan beide zijden. Geen parkeer faciliteiten meer.
Het plan om de wijk te openen richting park kan toch gerealiseerd worden door beveiligde oversteken richting het park.
Bij het einde van de Esperantolaan is een ingang naar het park. Deze passage wordt veel gebruikt door fietsers richting station via de Ernst Casimirlaan naar de Eleonorastraat.
De overgang van de Esperantolaan naar de Ernst Casimirlaan vraagt wel om verbetering, o.a. een verruiming van de bocht.
Tegenover deze parkingang is een nieuw woongebouw voorzien. Dit gebouw zou misschien verkleind kunnen worden en/of iets verplaatst in verband met de benodigde ruimte voor het verkeer.

(Pagina 34 van de beantwoording)

28. Beantwoording Inrichting Esperantolaan
De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn. Zie ook het antwoord op vraag 26 over de bereikbaarheid van het woongebouw. In een volgende fase gaan we het plan verder uitwerken. Uitgangspunt is dat de Esperantolaan onderdeel wordt van de beleving van het park. En daar hoort de auto niet in thuis en dus ook geen oversteken met stoplichten en zebrapaden. In de visie is het dan een eis dat de Esperantolaan een fietspad met voetgangers wordt. Dus zonder bereikbaarheid van de auto.

C. Algemene opmerkingen.

29. Aanpassing Velperweg
C1. Aanpassing Velperweg.
Zoals hiervoor duidelijk is gemaakt, is o.i. een beperkt autoverkeer (inclusief Vrachtwagens) op de Esperantolaan onvermijdelijk. Binnenkort wordt de inrichting van de Velperweg aangepast. Wij vragen ons af of bij die inrichting voldoende rekening is gehouden met afslaand autoverkeer naar de Esperantolaan (bijvoorbeeld een korte voorsorteerstrook) .

29. Beantwoording Aanpassing Velperweg
De gebiedsvisie toont de bouwvelden en het wegennetwerk. Daarin komt er geen afslag naar de Esperantolaan. Als de gebiedsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad gaan we een volgende fase in. Dan kunnen we alles verder uitwerken tot een stedenbouwkundig plan. Zoals het kruispunt op de Velperweg met de beoogde afslag naar de Middenstraat. De Velperweg wordt dan ook hierop ingericht.

30. Parkeerplekken
C2. Parkeerplekken.
De inzet van de plannen is minder auto's en stimuleren fietsverkeer. We moeten echter niet vergeten dat de bevolking verouderd. Veel ouderen wagen zich liever niet op de fiets omdat hun stabiliteit verminderd. Het aantal (benodigde) auto's zal waarschijnlijk niet minder worden.

Voldoende parkeerplaatsen dicht bij huis zullen dus zeer wenselijk zijn en blijven.
De verplaatsing van het Vreedenhoff complex betekent ook een verplaatsing van benodigde parkeerplekken. Overwogen zou kunnen worden deze (grotendeels) ondergronds te maken.
Dit kan onder de gebouwen en misschien deels onder de open terreinen.
Ook voor de geplande nieuwe gebouwen is een veilige inschatting van benodigde parkeerplekken nodig. Ondergronds parkeren zou daarbij ook een optie kunnen zijn.

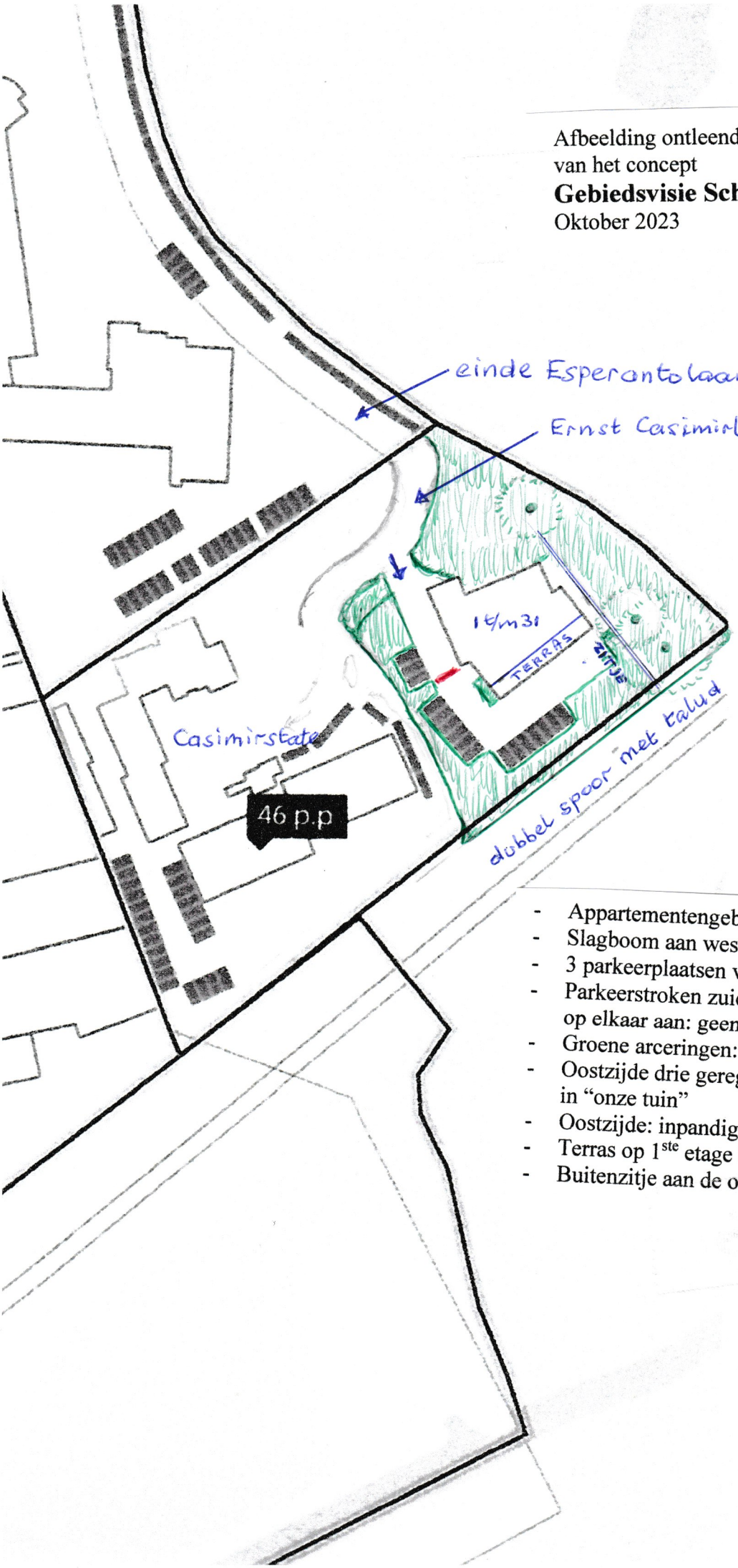
30. Beantwoording Parkeerplekken
De auto en parkeren blijft altijd een aandachtspunt. De opzet van de visie is een autoluwe wijk. Autoluw betekent dat auto's niet zichtbaar op straat staan, maar er wel voldoende parkeergelegenheid is in het plan. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd met aandacht voor het behoud van auto's in de buurt. We roepen Innoforte ook op tot het maken van parkeerplaatsen op hun terrein bij nieuwbouw. In de gebiedsvisie wordt ongeveer 50% van de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen opgelost binnen het nieuw te bouwen bouwblok; de overige 50% zal in de parkeergarage komen.

(Pagina 35 van de beantwoording)

31. Elektrische laadplekken
C3. Elektrische laadplekken.
Het aantal elektrische auto's zal gestaag toenemen. Het aantal benodigde laadpalen / laadplekken dus ook. Gezien de langere tijd die voor opladen nodig is, wordt de plek dus door de bestuurder verlaten. Bij te weinig plekken zorgt dat voor irritaties. Dit betekent o.i. dat toch gestreefd moet worden naar zoveel mogelijk "eigen oplaadplaatsen" . Bij nieuwe flatgebouwen zou een aantal "eigen" laadplekken o.i. zeer wenselijk zijn/worden.
Wij verzoeken de gemeente serieuze aandacht te besteden aan onze bezwaren en vernemen graag zo spoedig mogelijk of aan de "Plannen die het appartementengebouw Sacré Coeur direct raken" wordt tegemoet gekomen.

31. Beantwoording Elektrische laadplekken
Dit is een aandachtspunt voor de volgende fase: de stedenbouwkundige uitwerking. Daarin worden voldoende laadplekken meegenomen.

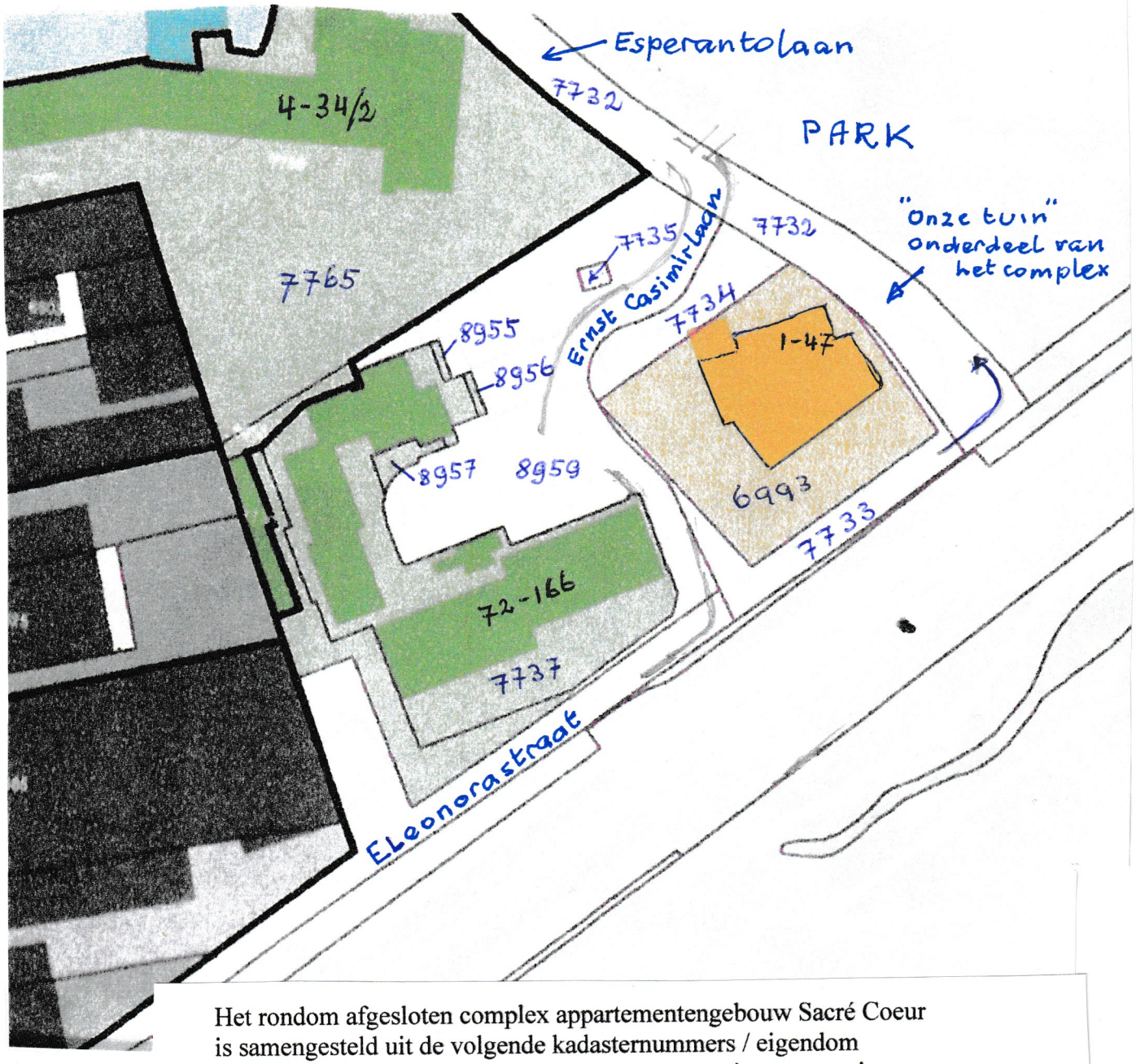
Afbeelding ontleend aan pag. 80 (links)
van het concept
Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.
Oktober 2023



- Appartementengebouw Sacré Coeur
- Slagboom aan westzijde
- 3 parkeerplaatsen voor bezoekers
- Parkeerstroken zuid en west sluiten op elkaar aan: geen tussenruimte
- Groene arceringen: gevuld met bomen
- Oostzijde drie geregistreerde bomen in “onze tuin”
- Oostzijde: inpandige balkons
- Terras op 1ste etage boven ingang 8 garages
- Buitenzitje aan de oostzijde

Bijlage 2

Afbeelding ontleend aan pag. 42
van het concept
Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.
Oktober 2023
Kadasternummers ingevuld op basis van
Kadasterkaart Nederland



Het rondom afgesloten complex appartementengebouw Sacré Coeur
is samengesteld uit de volgende kadasternummers / eigendom
7734 **eigendom bewoners Sacré Coeur** met o.a. ingang terrein
6993 **eigendom bewoners Sacré Coeur** : gebouw, parkeerplaatsen en
onmisbare ruimte voor onderhoud en verhuizingen etc
7733 **eigendom bewoners Sacré Coeur** met bomen tegen geluid en
zicht op het spoor. Ligt in de verlenging van de Eleonorastraat
7732 : laatste deel (**eigendom gemeente**) Oostelijk gedeelte,
aansluitend op het park, in gebruik als "onze tuin"
Het rechtuit doortrekken van de Eleonorastraat met een fiets-wandelpad
zou dus gaan over een strook die in het bezit is van de bewoners en dan linksaf
over "onze tuin" (wel eigendom gemeente) naar de autovrije Esperantolaan.

(inspreek Frans Damen, rondetafelgesprek concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift, 13 december 2023)

Geacht College, Beste Raad der gemeente Arnhem,

Mijn naam is Frans Damen en spreek mede namens mijn broer Jos Damen, wij zijn beiden ondernemers, gevestigd op de bedrijfslocatie Velperweg 152 te Arnhem, waar mijn broer Jos ook woonachtig is.

Wij zijn een trotst familiebedrijf, waarvan het aannemersbedrijf al 50 jaar op deze locatie is gevestigd en de handel in Historische Bouwmaterialen ruim 25 jaar.

Toen 50 jaar geleden, ook het Spijkerkwartier door de gemeente Arnhem werd geschoond van bedrijven, zijn wij indertijd in overleg naar het bedrijventerrein Schaapsdrift verhuisd. Nu dreigt ook hier, dat wij weer gedwongen dienen te vertrekken.

Door het megalomane stedenbouwkundigplan, waarbij de “Rotterdamse sloopmethode” wordt gehanteerd, dreigen er nu velen bedrijven, welke zijn gevestigd op het officiële bedrijventerrein Schaapsdrift, ernstig gedupeerd te worden.

Tot op heden is er misschien wel door de plannenmakers over de bedrijven gesproken, maar is er niet of nauwelijks met de bedrijven zelf gesproken. Bedrijven zijn al 1,5 jaar in onzekerheid en in geen van de stukken van de plannenmakers, lees gemeente, wordt er überhaupt gesproken over de bedrijven. Het lijkt er op dat de gemeente de tientallen bedrijven op het bedrijventerrein Schaapsdrift bewust niet informeert en in het ongewisse laat. De financiële schade is inmiddels groot, bedrijven staan stil en weten niet waar zij aan toe zijn, terwijl de betrokken eigenaren hier veel stress van onder vinden. Achter deze bedrijven zitten ondernemers, mensen van vlees en bloed, die ook mensenrechten hebben, die door deze werkwijze wijze van de gemeente Arnhem wordt geschonden.

De financiële onderbouwing van het voornoemde plan ontbreekt en er dreigen onnodig voor tientallen miljoenen, vaak nog goede (sociale-) woningen en een al grotendeels gerenoveerd verzorgingshuis, te worden gesloopt.

Wij zoeken dan ook de raad der gemeente Arnhem dit onzalige concept stedenbouwkundigplan als zodanig niet te accepteren.

Arnhem, 13 december 2023

- Aannemingsbedrijf F.A. Damen B.V.
  Jos Damen
  Velperweg 152
  6824 MC Arnhem

- Bouwkundig Adviesbureau Damen B.V.
  Frans Damen Historische Bouwmaterialen
  Frans Damen
  Oude Velperweg 50
  6824 HE Arnhem

Beste raadsleden en fractievolgers,

In onderstaande mail verzoekt mevrouw Meijers om de mail bij de stukken over Schaapsdrift te voegen. Het betreft een mail aan een ambtenaar van de gemeente over het aanleveren van een fysiek exemplaar van de gebiedsvisie.

Met vriendelijke groet,

De griffie

Van: K. Meijers
Verzonden: woensdag 13 december 2023 11:15
Aan:
CC: Willem Lammers <willem.lammers@arnhem.nl>
Onderwerp: Re: verdeel en heers bij de concept-gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Beste ,

Daar gaan we weer: het voelt als verdeel en heers. Burgers proberen onbewust te houden. Laat ik van het goede uitgaan; dat het van jullie, ambtenaren bij de gemeente Arnhem, geen 'bewuste' tactiek is. In Tuinstede woont een groep ouderen, het merendeel in de leeftijdscategorie tussen de 80 en 100 jaar. Het merendeel zonder digitale kennis. Ik vraag me af hoeveel van hen zich reeds bij jou gemeld hebben voor de digitale nieuwsbrief?!?

Er staat me nogal wat op het spel zeg: onze woningen worden van de kaart geveegd in de concept-gebiedsvisie. Hebben niet ALLE bewoners DIRECT en GELIJKTIJDIG GEWOON RECHT op deze informatie??

Of ze nu wel of niet digitaal vaardig zijn en de vraag digitaal kunnen stellen, of ze nu wel of niet de telefoon gebruiken om de brochure aan te vragen of op de bijeenkomst zijn geweest op 24 oktober of zich hebben laten informeren vooraf dat onze woningen op de nominatie staan om gesloopt te worden? 48 sociale huurwoningen van een bevolkingsgroep die door leeftijd en persoonlijke omstandigheden zich tot nu toe niet meegenomen voelen in de concept-gebiedsvisie.

Er is geen bewonerscommissie die bij de bewoners individueel langs gaat om het belang van de concept-gebiedsvisie uit te leggen. Vivare heeft dat waarschijnlijk ook liever niet. Ik kan je nu al vertellen dat de ongelijkheid in het meenemen van ons als bewoners van Tuinstede de gemeente uiteindelijk gaat opbreken bij de rechter.

IOp de insprekers lijst van vanavond staat geen enkele bewoner van Tuinstede. Hoe komt dat denk je? Geen interesse? Of geen vertegenwoordiging omdat bewoners geen informatie hebben gekregen en weten wat er op het spel staat?

Ik heb je nu al een paar keer aangegeven dat je te maken hebt met OUDE mensen, met mobiliteitsproblemen, met kleine netwerken, met weinig digitale kennis,vaak zonder smartphone, zelfs zonder pc. Sommigen met beginnende dementie, ook een paar allochtonen met te weinig kennis van de Nederlandse taal.

Waarom niet gewoon bij iedere woning van Tuinstede de concept-gebiedsvisie in de bus. Zodat IEDEREEN hetzelfde recht op informatie krijgt. Het liefst met een brief er bij dat onze woningen in de concept-gebiedsvisie worden weggevaagd. Dan wordt het speelveld eerlijk. Dan weet iedere bewoner wat er op het spel staat.

Verschuilen achter de wensen van Vivare kan de gemeente Arnhem niet doen.De overheid, zeker een lokale overheid moet betrouwbaar zijn, moet burgers beschermen, moet ALLE burgers en in dit geval de bewoners van Tuinstede TIJDIG informeren. Ik hoor het onze burgervader allemaal vertellen op de televisie naar aanleiding van zijn rapport. Lessons to be learned, zou ik zo zeggen.

Zoals de brief door jou is opgesteld lijk ik nu, tussen de regels door, de taak te krijgen om de bewoners van informatie te voorzien, zodat ze gaan bellen of digitaal een verzoek gaan doen. Die taak ga ik niet op mij nemen. Ik heb geen informatieplicht aan de bewoners, die heeft Vivare en zeker de gemeente Arnhem.

Het is nu 13 december. De informatie achterstand van ons als bewoners wordt steeds groter. Daar worden jullie uiteindelijk op afgerekend.

Omdat ik geen zin heb om mee te spelen stuur ik deze brief aan jou in de cc naar de gemeente Arnhem, naar de raadsadviseur van de griffie Arnhem, zodat dit bij de stukken aan de gemeenteraad kan voor vanavond.

Daarnaast kan ik door het sterke gevoel van onrechtvaardigheid nu niet eens mijn huisnummer doorgeven omdat ik een gelijke behandeling wil voor ALLE 48 sociale huurwoningen voor ouderen met een medische indicatie. Gewoon de concept-gebiedsvisie bij ons allen in de bus graag!

Vriendelijke groet,

K. Meijers

Op 13 dec. 2023 10:05 schreef ;

Geachte mevrouw Meijers, Beste ,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek heb ik met verschillende personen waaronder bij Vivare afgestemd. Op uw verzoek doe ik graag de gebiedsvisie bij u in de bus. Als andere bewoners de gebiedsvisie ook willen ontvangen dan kunnen zij dit aangeven aan ons via Schaapsdrift@arnhem.nl of mij bellen via het algemene nummer van de gemeente. Ook kan men langskomen op mijn spreekuur waar ik ook gedrukte exemplaren heb liggen.

Kan jij mij jouw huisnummer doorgeven zodat wij de gebiedsvisie bij jou kunnen bezorgen?

Met vriendelijke groet,

Projectmanager

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 5465
6802 EL Arnhem

telefoon

mobiel

e-mail

internet
www.arnhem.nl



Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o

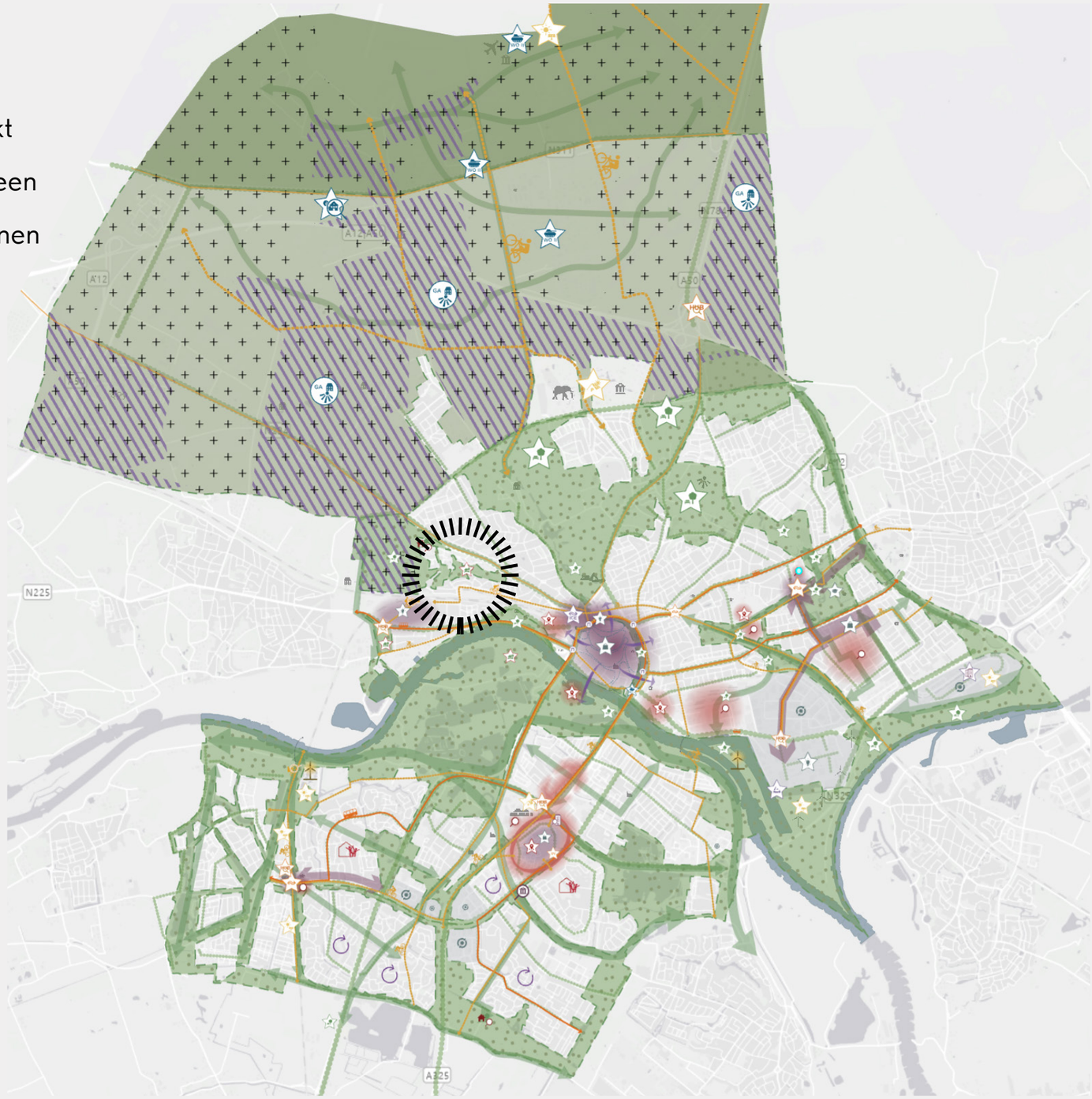
Presentatie t.b.v. de gemeente raad

13 december 2023

Ziegler | Branderhorst

Ontwerp-Omgevingsvisie Arnhem 2040

OV knooppunt Presikhaaf:
Schaapsdrift e.o. aangemerkt
als onderzoekslocatie voor een
woon-werk milieu, (flex-)wonen
en voorzieningen.



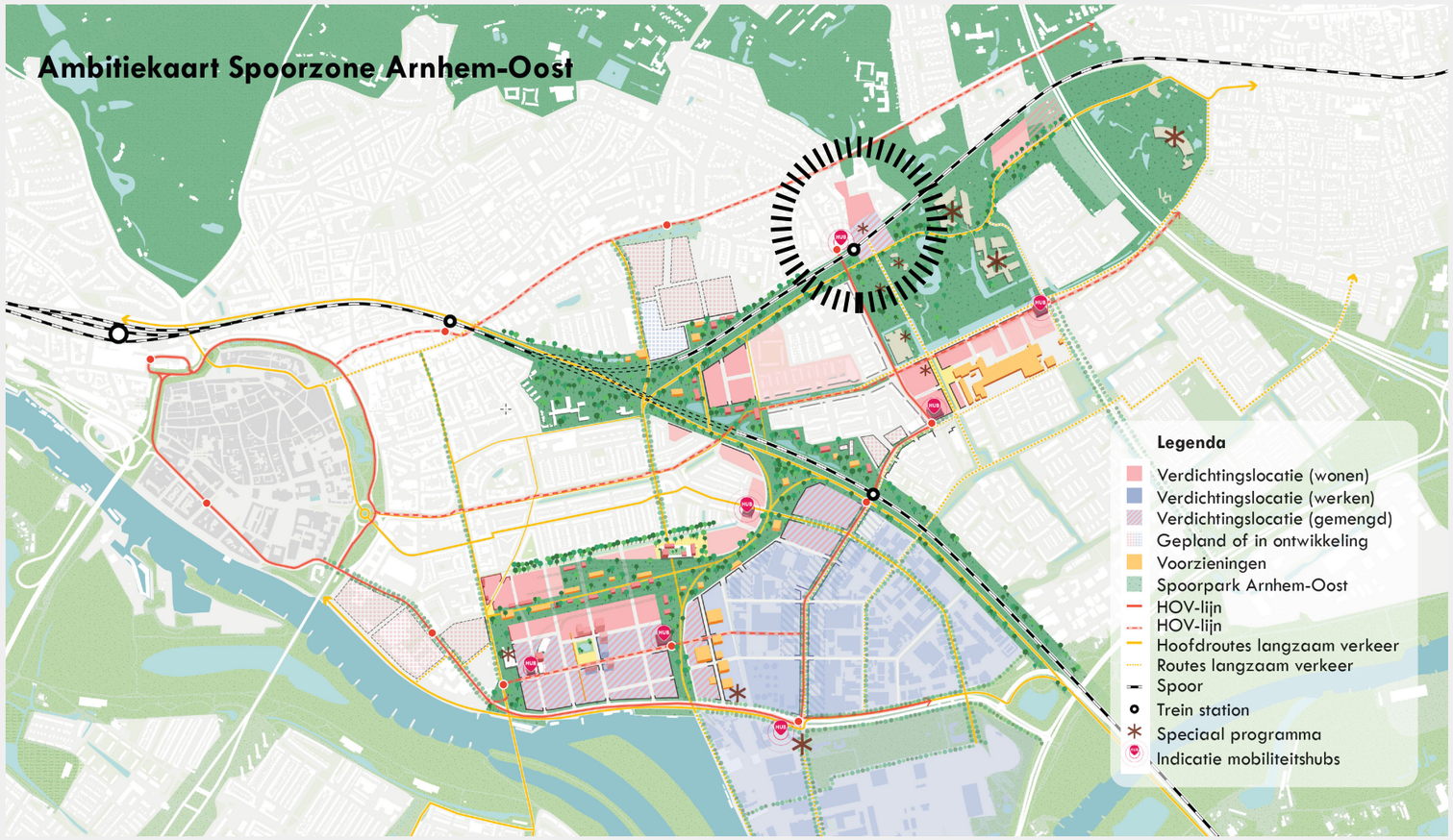


Ontwerp-Omgevingsvisie Arnhem 2040 “Stapelen van ambities vergt keuzes” (hoofdstuk 3.2)

Ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost (mei 2021)

Waarom ontwikkeling Schaapsdrift e.o.?

Voor 2040 streeft de gemeente Arnhem naar het toevoegen van ongeveer 16.000 woningen om de groei aan inwoners op te vangen. Ook het aantal banen is dan toegenomen. Een groot deel van de extra woningen kan volgens het college in de spoorzone oost gerealiseerd. Hierbij dient station Arnhem Presikhaaf als een belangrijke aanleiding voor de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. Schaapsdrift e.o. is niet alleen het bouwen van nieuwe woningen maar juist de combinatie tussen het bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren van de leefomgeving voor de hele buurt. Hierbij krijgt het stationsgebied extra aandacht om het station met de tijd te laten meegaan.



Ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost

Huidige situatie



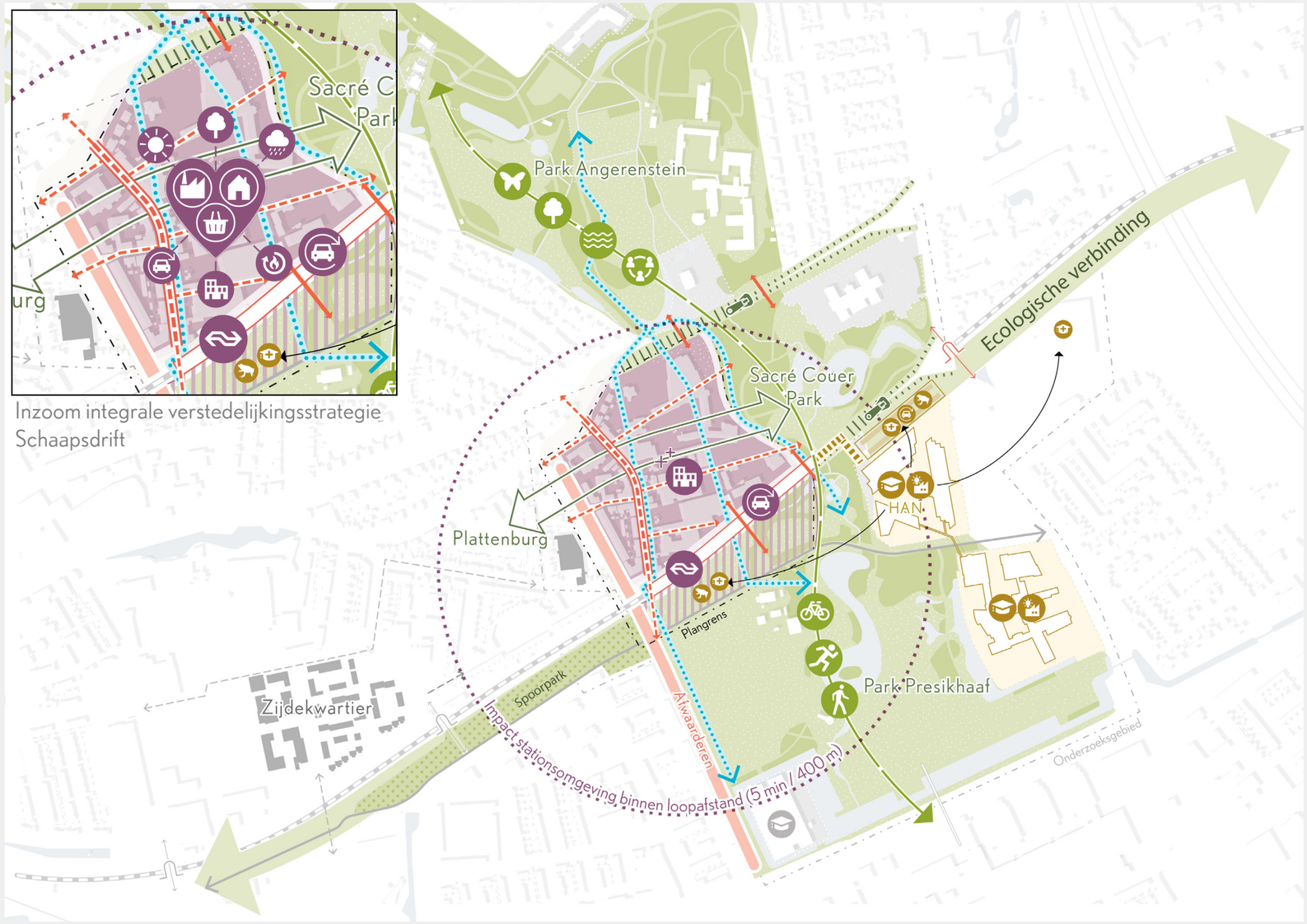






De groene stadsbuurt

Fijn wonen in een heerlijke, gezellige en groene stadsbuurt in Arnhem-noord. Op steenworp afstand wonen aan één van de groene vingers van Arnhem (Park Angerenstein, Park Sacré Coeur en Park Presikhaaf). Goed verbonden met de binnenstad en de omgeving middels spoor en fietspaden. Station Presikhaaf is de poort naar de kenniscampus HAN en winkelcentrum Presikhaaf is op loopafstand.



Inzoom integrale verstedelijkingsstrategie Schaapsdrift

Uitgangspunten startnotitie

Verbonden

Gebiedsontwikkeling Schaapsdrift aan laten sluiten op de omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, eigen signatuur en de ligging nabij het station.

De wijken Plattenburg en Schaapsdrift (hernieuwd) verbinden met park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen en door een samenhangende uitstraling en sfeer te creëren.

Opwaardering station Arnhem Presikhaaf; door een functionele verbetering en een kwaliteitsimpuls van station en stationsomgeving in balans met de direct woon- en leefomgeving.

- Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipe STOMP en onderzoek welke reductie ten aanzien van de parkeernorm mogelijk is gezien de nabijheid van het station Presikhaaf.

Nieuwe Arnhemse Mix

Wonen, werken en voorzieningen gemengd voor een aantrekkelijk stadswijk als aanvulling op omliggende wijken.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in combinatie met het toepassen van het 3-30-300 principe voor een groene duurzame stadswijk.

Kans om stedelijke ambitie te versmelten met het kleinschalige karakter van Schaapsdrift en omgeving.

Waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelstellingen in Schaapsdrift.

Uitwerken van het werk- en voorzieningenprogramma passend bij het aantal woningen met een bandbreedte van 500-1000 woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad. In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger onderwijsfaciliteiten.

Energiek

Koppel de ontwikkelopgave aan de energie- en circulariteitsopgave (bouw circulair, gasloos en energieneutraal)

Vergroot het innovatieklimaat en ondernemerschap. Door de HAN-campus te laten floreren met het toevoegen van hoger onderwijsfaciliteiten in het gebied rondom het station Presikhaaf.

Trots op oost

Versterken en verbinden van de ketting van stadsparken en groengebieden middels het slechten van barrières en het verbinden van groen, water en routes (fiets/voet) met meer ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.

Ambitie is te komen tot een gezonde groene en veilige woonwijk waarbij voetgangers en fietsers (autoluw) voorrang hebben. Mobiliteitstransitie inzetten met het benutten van de ligging nabij station Presikhaaf en het onderzoeken van de haalbaarheid van een buurthub.

Ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen verenigen met de kwaliteitsimpuls op en rondom station Presikhaaf en de HAN-campus met behoud en versterken van de Heemtuin.

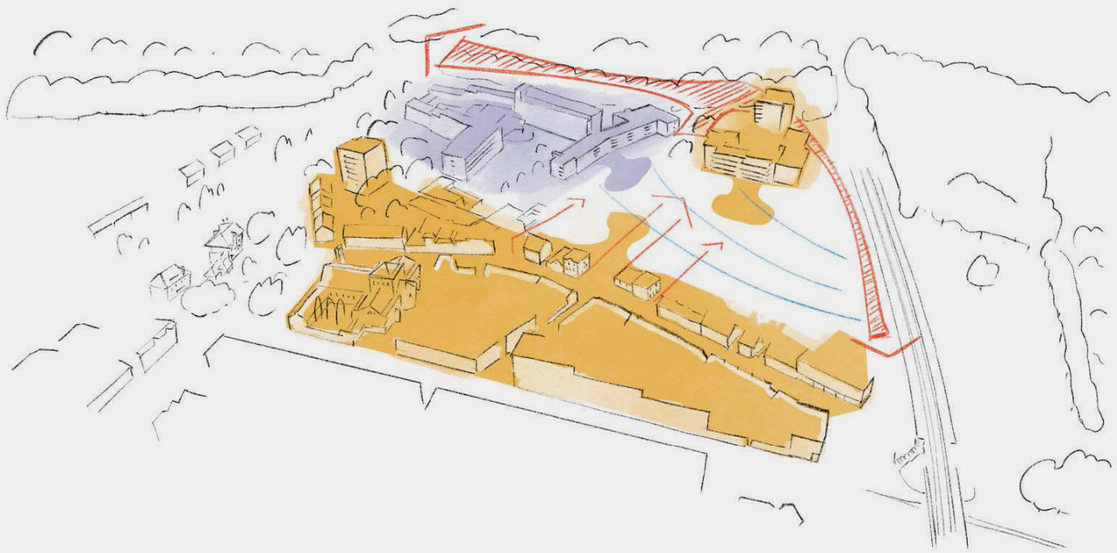
Herstellen/zichtbaar maken van de voormalige beek in Schaapsdrift. Onderzoeken waar de beekloop gerealiseerd kan worden in relatie met de klimaatopgave in en om het gebied.

Een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

Verhaal van de Schaapsdrift e.o.

(bewoners juni 2023)

De bewoners hebben samen met het buro OpenKaart het verhaal van Schaapsdrift opgesteld. Hierin hebben zij vier ambities benoemd voor hun wijk in de toekomst. Onderdeel van deze ambities is ook het behoud van alle woningen.



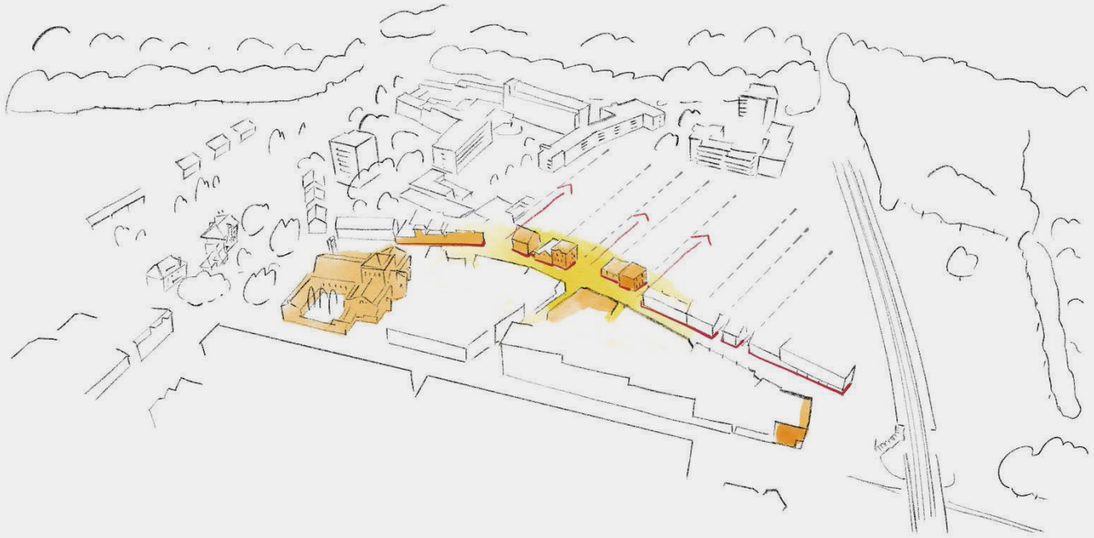
Schaapsdrift als één buurt (tekening Openkaart)



Groen en water als verbindende elementen (tekening Openkaart)

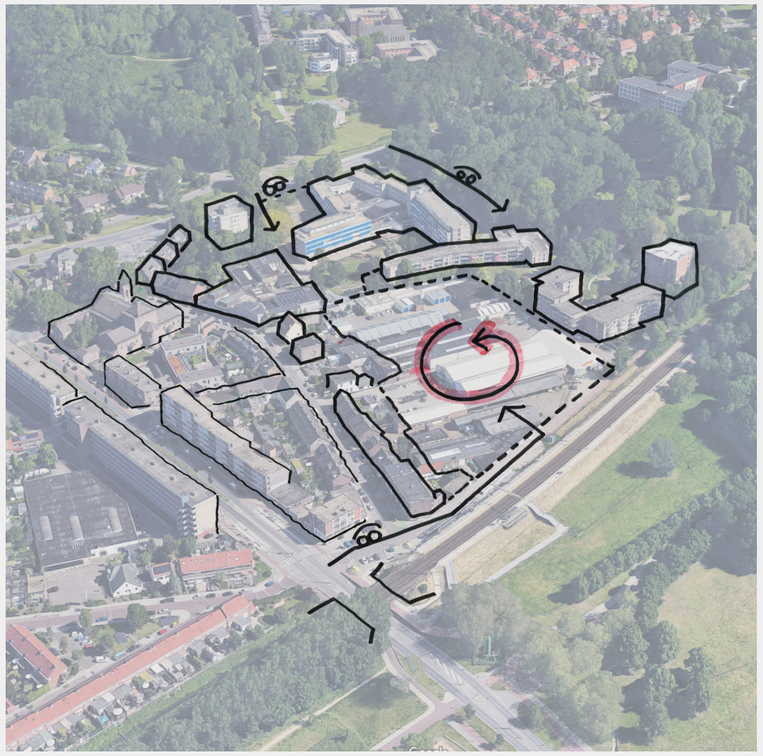


Diversiteit als kracht (tekening Openkaart)



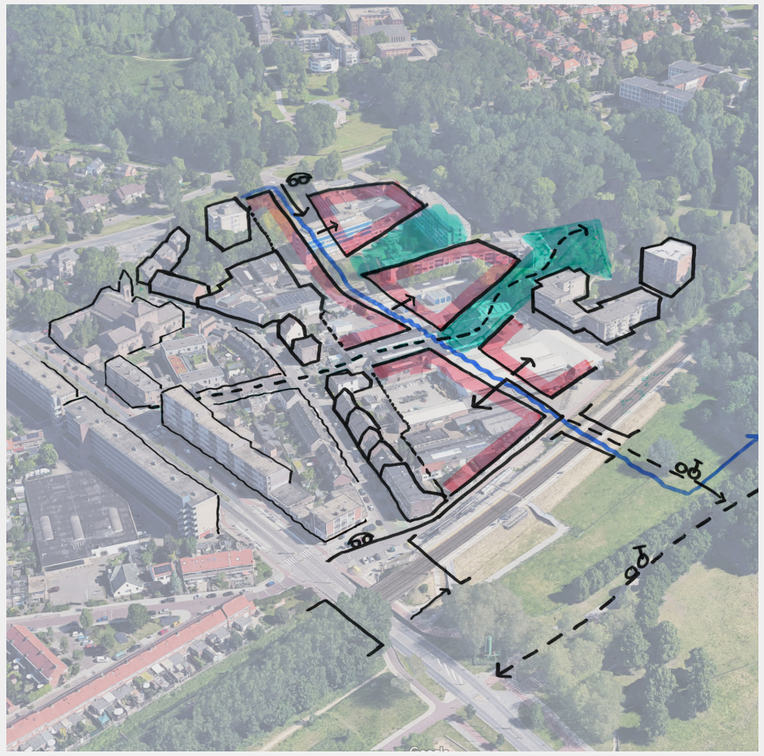
Schaapsdrift als hart van de buurt (tekening Openkaart

Ambities waarmaken in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.



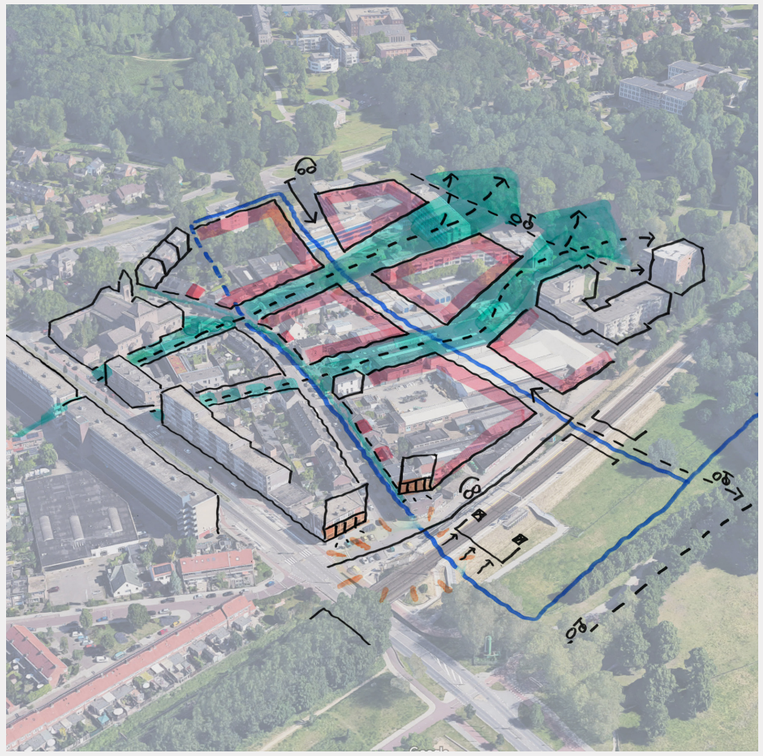
Ieder voor zich ontwikkelen:

Geen gestapelde ambities



Gescheiden werelden, nieuwe rand

langs het park



Integraal plan voor de samenhang en

gestapelde ambities waarmaken

Deze afbeeldingen zijn gepresenteerd in de

gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2023

De gebiedsvisiekaart Schaapsdrift e.o.

Het stapelen van ambities



Gebiedsvisiekaart Schaapsdrift e.o.

We kiezen voor:

1. Een toekomstbedendige stationsomgeving

2. Stadsbrede woon- en bouwopgave

3. Het vergroten van de leefbaarheid

4. Een nieuwe ontsluiting (weg in en uit de wijken).

5. Het nieuwe gezicht van de buurt Schaapsdrift en omgeving

Verkleining Wvg gebied



WVG gebied Gebiedsvisie (december 2023)



WVG gebied oorspronkelijk (2022)



WVG gebied aangepast (zomer 2023)

Mogelijke stedenbouwkundige verbeelding

Verdieping van de visie die de mogelijkheden laat zien



Stedenbouwkundige verbeelding van Schaapsdrift e.o.

Ambities:

Arnhemse mix

wonen, werken en voorzieningen

Autoluwe stadsbuurt

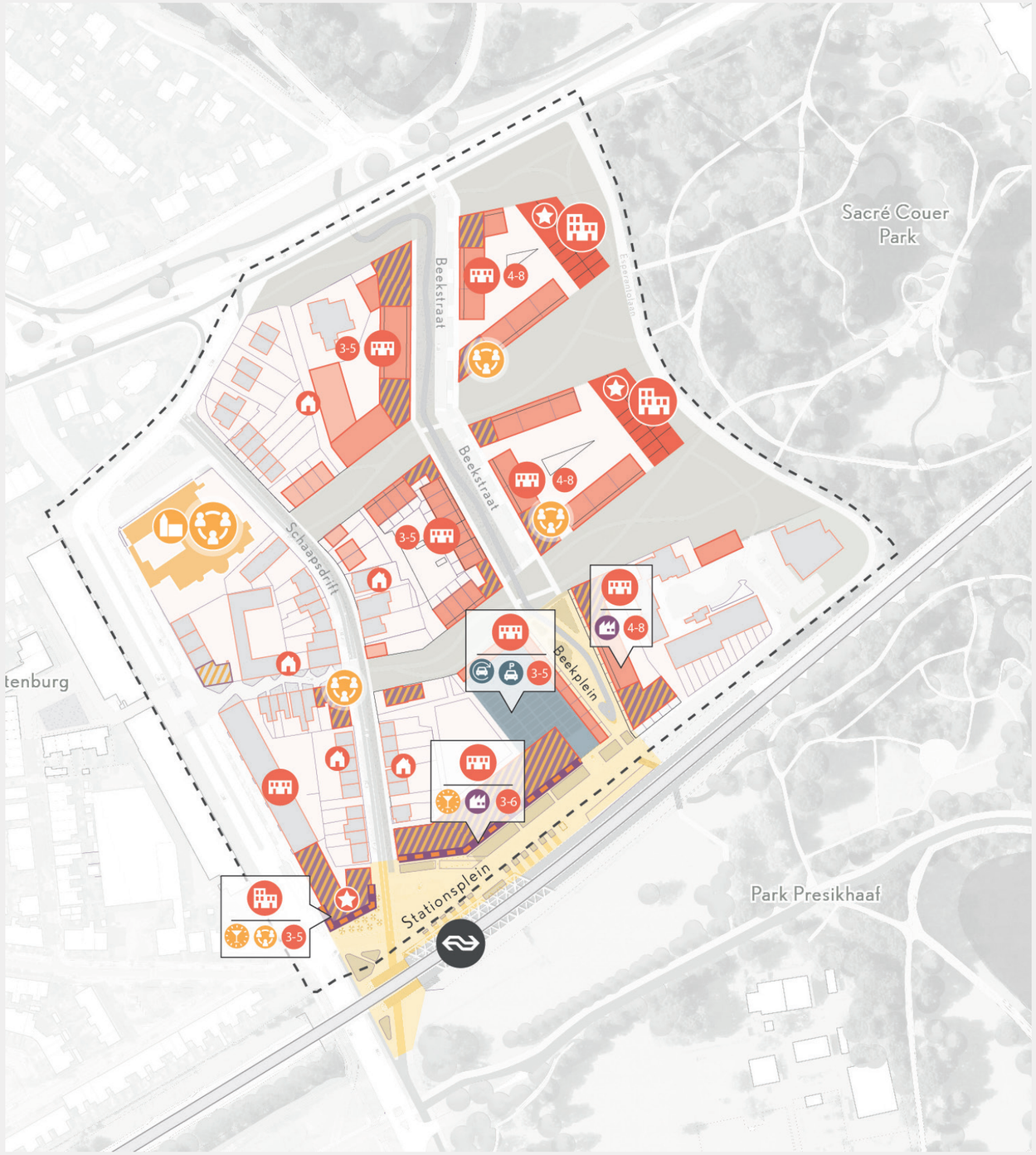
Mobiliteitstransitie - toekomstbestendige stationsomgeving

Zonder vergroening geen verdichting

Een energieke wijk

Arnhemse mix

Wonen, werken en voorzieningen



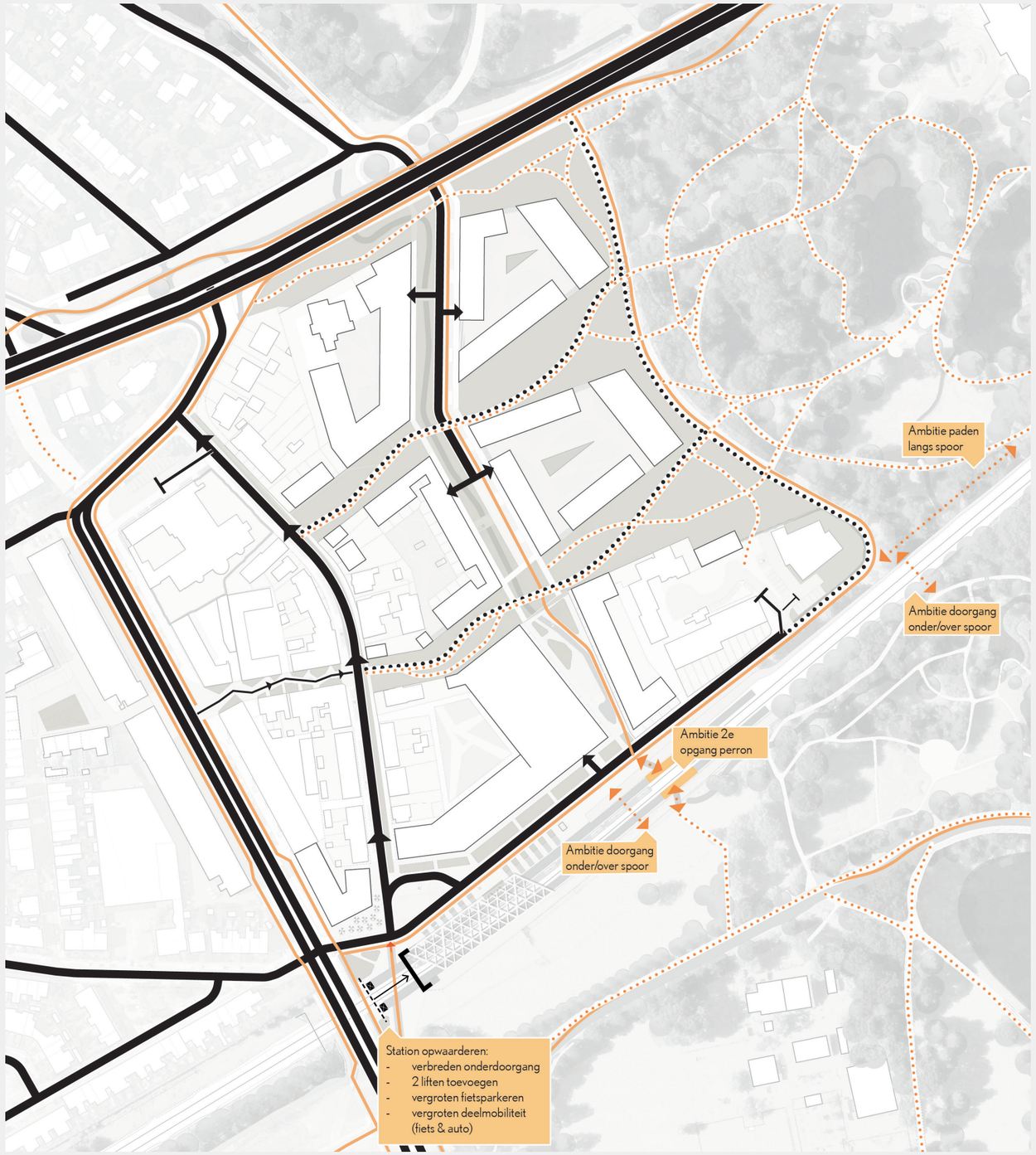
- Binnenstedelijke verdichting van ca. 450 woningen t.o.v. huidige situatie
- Nieuw woonzorgcentrum (180 woonzorg eenheden)
- Betaalbaar wonen gecombineerd met werken en voorzieningen op prominente plekken
- Geen programma dat auto's aantrekt
- Ruimte voor horeca rondom het stationsplein
- Plek voor een buurthuis

Middenstraat



Autoluwe stadsbuurt

Mobiliteitstransitie - toekomstbestendige stationsomgeving



Hoe zorgen we voor een autoluwe buurt, inzetten op STOMP:

- Voetganger op 1
- Fietsgebruik stimuleren (routing, stalling en normeringen)
- Gereguleerd autoparkeren
- Geen doorlopende straten (voor autoverkeer)
- Buurthub voor circa 50% van het parkeren / dubbelfunctie P+R in de toekomst en minder parkeren in de huidige straten Schaapsdrift en Reinaldstraat zoals ook opgenomen in de omgevingsvisie
- Verlagen van de parkeernorm
- Inzetten op deelmobiliteit



Parkeerhub met woningen op de kop

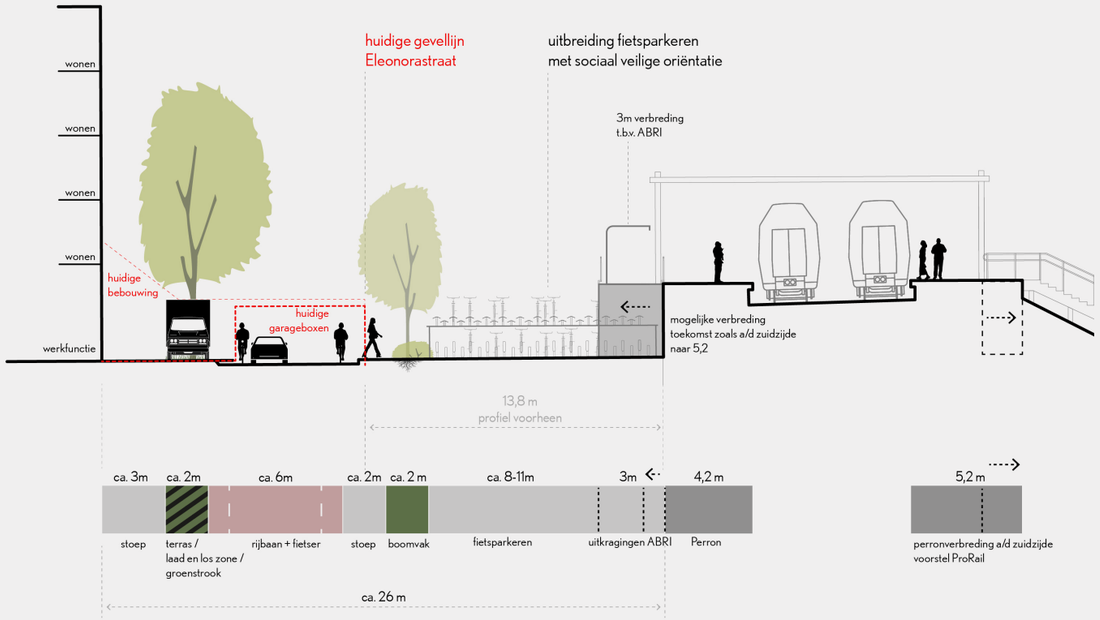


Groene binnenwereld op parkeerdek

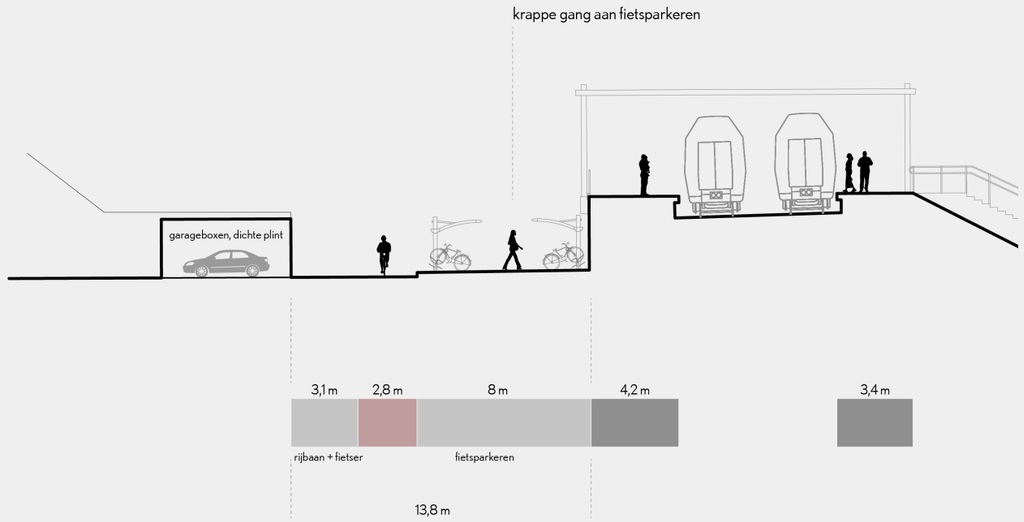


Verbreding Eleonorastraat





Principe profiel voor de toekomstige ruimte behoefte aan de Eleonorastraat



Huidige krappe profiel van de Eleonorastraat

Esperantolaan van parkeerstraat naar parkway



Esperantolaan

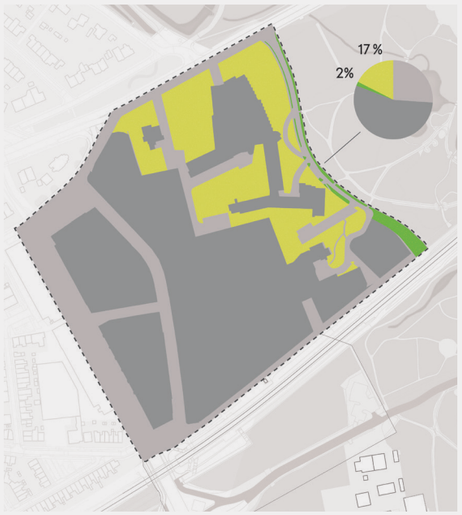
Zonder vergroening geen verdichting



Schets van de openbare ruimte in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

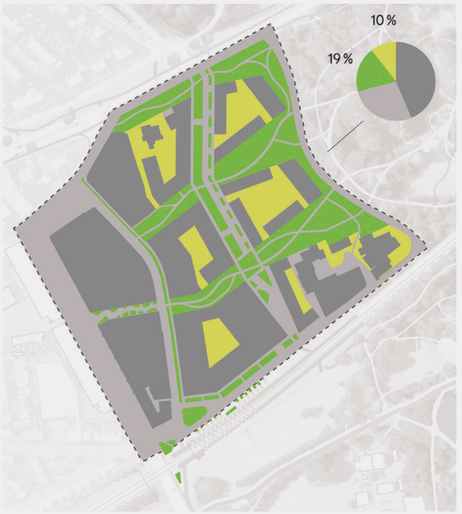
- ca. 200 nieuwe bomen
- ca. 10 keer zoveel openbaar groen
- Groene lopers zijn samen met de Middenstraat de verbindende elementen
- Parkinrichting geeft ruimte en aanleiding tot sporten, spelen en ontmoeting

Groen en water als verbindende elementen
(Verhaal van de Schaapsdrift e.o.)



Huidig

Onverhard	
openbaar groen	1.400 m²
collectief groen	16.200 m²



Raamwerk

Onverhard	
openbaar groen	17.500 m²
collectief groen	9.500 m²

Van doodlopende stegen naar Groene lopers



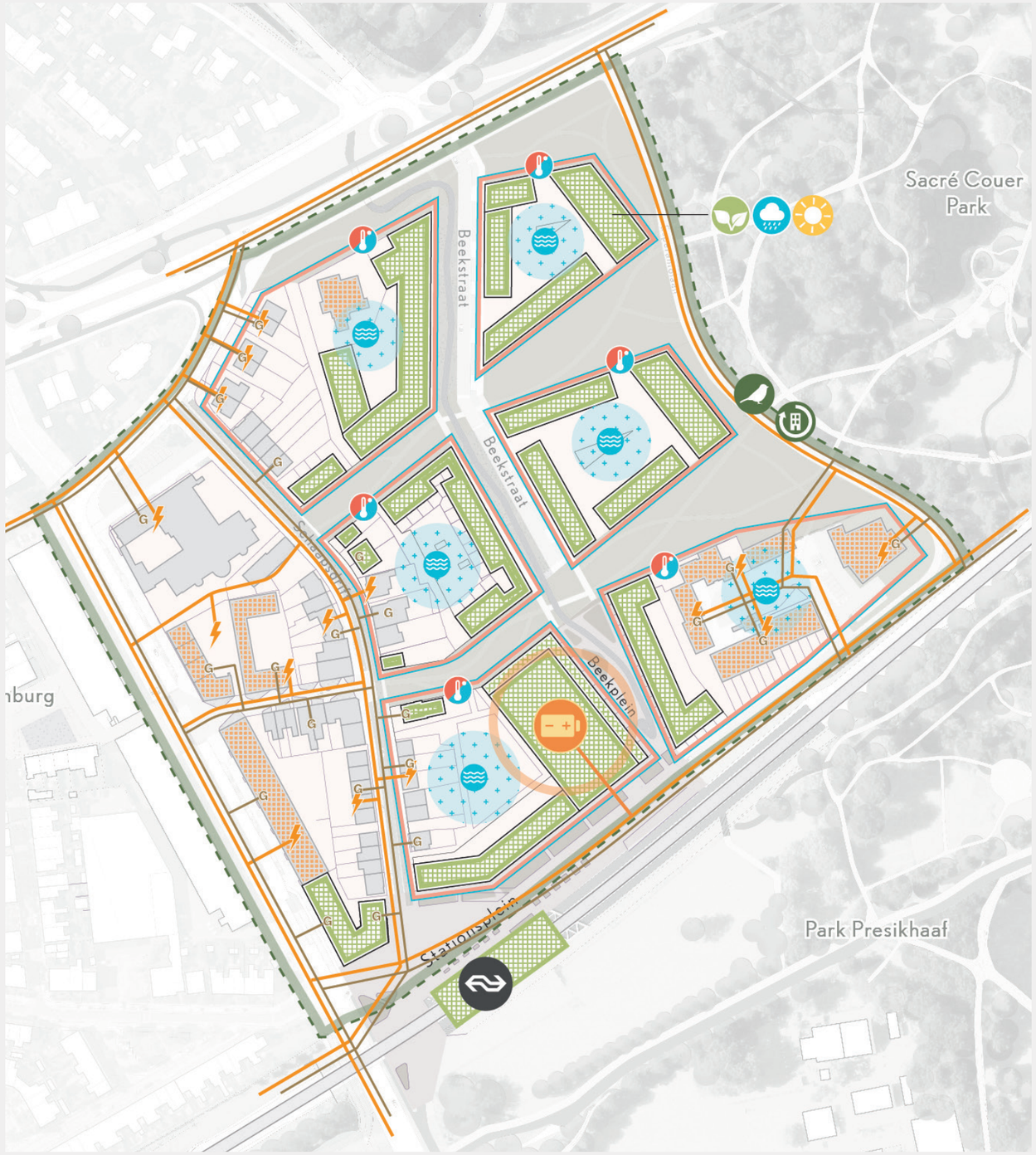
Groene lopers

Schaapsdrift



Schaapsdrift

Een energieke buurt



De buurt moet meeprofiteren van de energiestrategie van deze gebiedsontwikkeling

- Warmte en energie: onderzoek naar een collectief warmtesysteem om naar een optimaal energie systeem te komen
- Onderzoek naar hoe de bestaande buurt hiervan kan profiteren.
- Energie strategie wordt beïnvloed door de netcongestie. Onderzoek naar collectieve opslag van energie.

Daklandschap

- Daklandschap Nieuwbouw:
  - Groene daken
  - Afkoppelen hemelwaterafvo
  - PV panelen
- PV panelen op bestaande bouw

Collectief energiesysteem

- Collectieve Warmte-koudeopslag
- Buurtbatterij, voorkomen netcong

Natuurinclusief bouwen

- Circulair bouwen
- Natuurinclusief bouwen
- Hemelwater bergen en vertraagd afvoeren op binnenterreinen

Kabels en leidingen

- electriciteits kabels + aansluiting
- gasleidingen + aansluiting

Verwerven/slopen

Verwerven bij “zeer groot belang”

We kunnen alleen verwerven als er sprake is van een ‘zeer groot belang’. Bij een zeer groot belang is het algemene belang voor ontwikkeling van de buurt, wijk of zelfs de stad groter dan een individueel belang. In dit plan betekent dit dat een verwerving van een woning op meerdere punten moet bijdragen aan:

1. Een toekomstbedendige stationsomgeving

Een toekomstbestendige stationsomgeving, waarbij de ontwikkeling van station Arnhem Presikhaaf als stimulans voor de ontwikkeling van Arnhem-Oost kan werken. Hiervoor is rond het station ruimte nodig voor o.a. verkeersbewegingen, fietsenstalling, opgangen naar de perrons en een sociaal veilige omgeving.

2. Stadsbrede woon- en bouwopgave

De opgave om meer woningen te bouwen in Arnhem. En het toevoegen van een flink aantal aan betaalbare woningen binnen de grenzen van de bestaande stad Arnhem. Naast wonen moet ook ruimte zijn voor werken. Zo kan het aantal banen in Arnhem meegroeien met de toename van het aantal inwoners.

3. Het vergroten van de leefbaarheid

Met verdichting komt ook de verplichting om voor de bestaande en nieuwe bewoners een leefbare omgeving te behouden en te versterken. Door het maken van grote groene stroken (lopers) en twee doorsteken in de wijk om een extra groene openbare ruimte te creëren voor alle (extra) inwoners. Zo worden ook bestaande en omliggende buurten voetgangersvriendelijk verbonden met Park Sacré Coeur. Op deze manier vormen straks de bestaande en nieuwe woningen één nieuwe groene wijk.

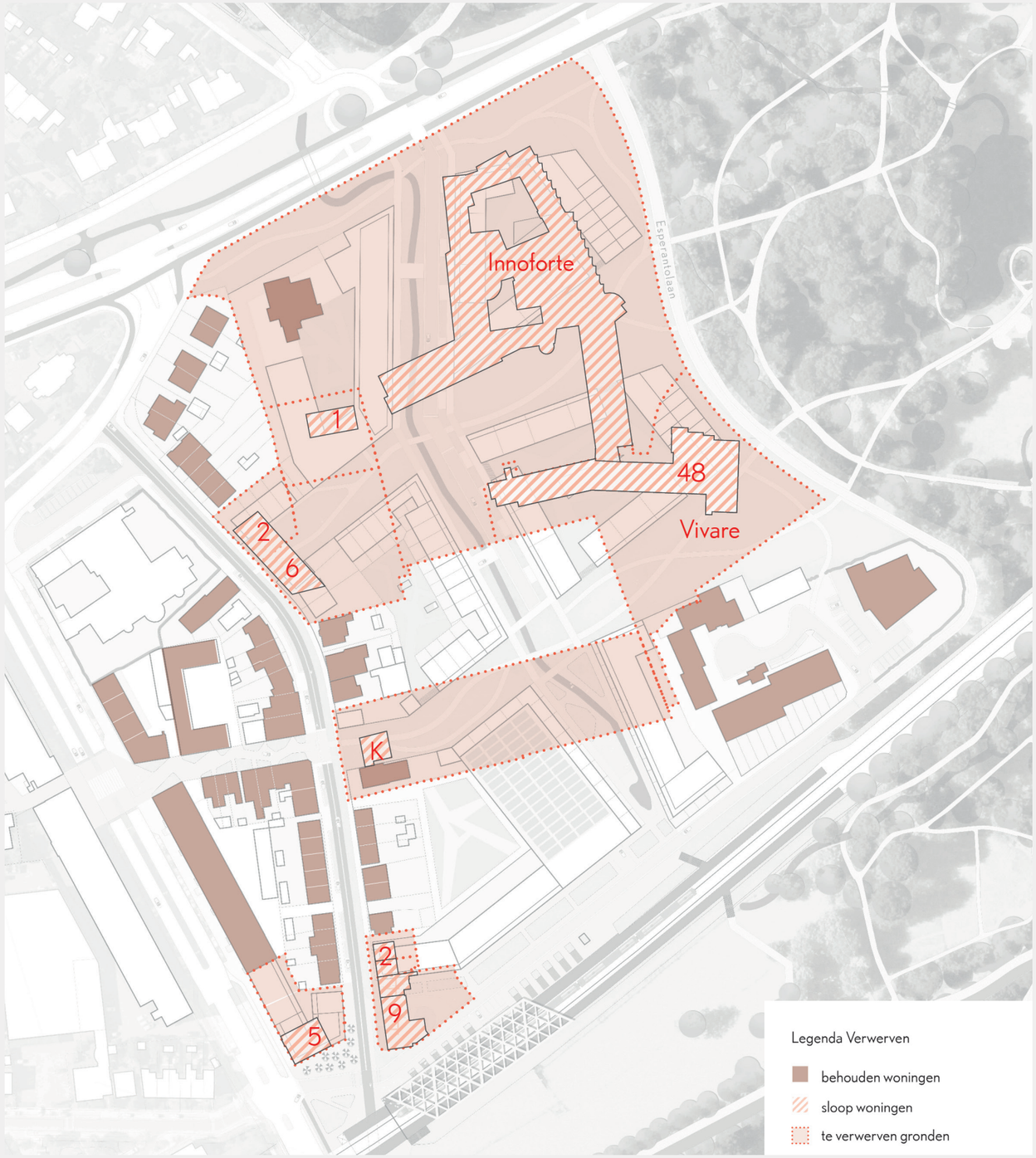
4. Een nieuwe ontsluiting (weg in en uit de wijken).

De bereikbaarheid van Arnhem is een groot aandachtspunt zeker door de toevoeging van woningen in bestaand gebied. Dus investeringen in het station maar in de bereikbaarheid van wijken en buurten is noodzakelijk. Dit is om bestaande wegen te ontlasten en verkeersopstoppingen te voorkomen. Directe aansluiting op de Velperweg en een autoverbinding van de Eleonorastraat op de Wichard van Pontlaan zijn hierbij een voorwaarde.

5. Het nieuwe gezicht van de buurt Schaapsdrift en omgeving

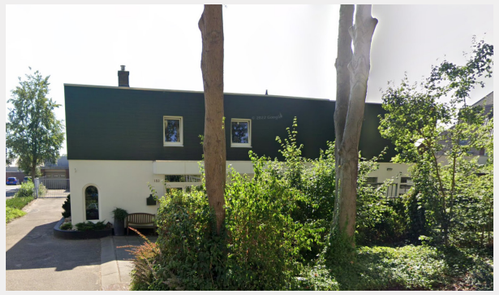
De bedoeling is de wijk op drie plekken een nog duidelijker gezicht naar buiten te geven: de Willibrordkerk op de Schaapsdrift, de nieuwe ingang van de Middenstraat en het station. Bij het station betekent dit dat we van een achterkant van de wijk een voorkant maken. Dicht bij het station kan de functie ‘werken’ een plek krijgen. De reden hiervoor is bereikbaarheid, spoorweggeluid en trillinghinder. Ook aan de Wichard van Pontlaan geven we de vernieuwde buurt een duidelijk gezicht.

Verwerven van **8 panden** waarvan: 2 particulier bewoonde woningen, 5 gebouwen met o.a. particulier verhuurde woningen en 1 bedrijfswoning





Schaapsdrift 41-45
Schaapsdrift 47-49



Bedrijfswoning Velperweg 152



Schaapsdrift 81
Schaapsdrift 83



Esperantolaan 2 (Innoforte)
Esperantolaan 4-34 (Vivare)

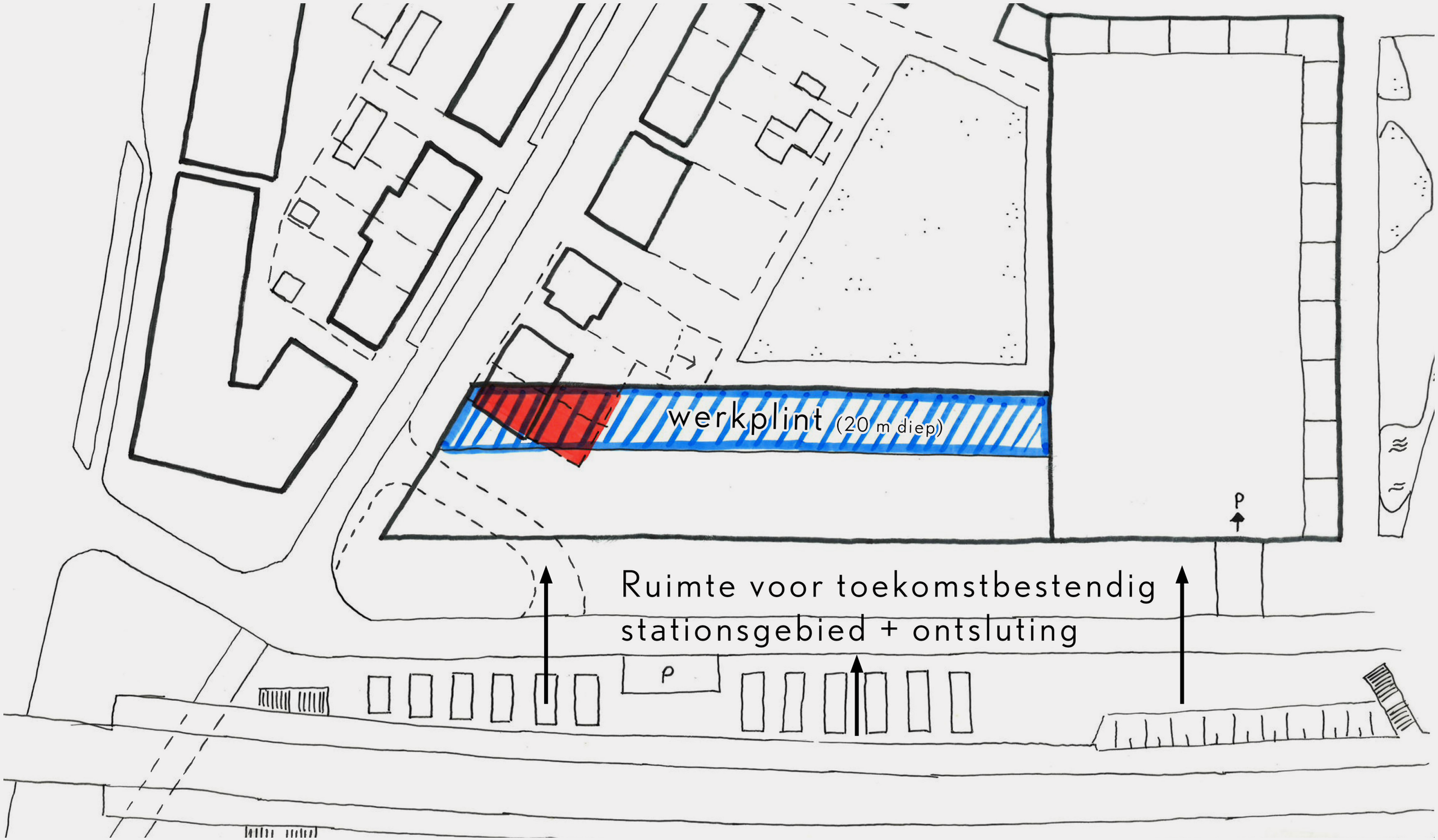


Wichard van Pontlaan 2, 4 , 6, 8, 10, 12 14



Schaapsdrift 109 en 111
Schaapsdrift 113, 115 en 117
Schaapsdrift 96

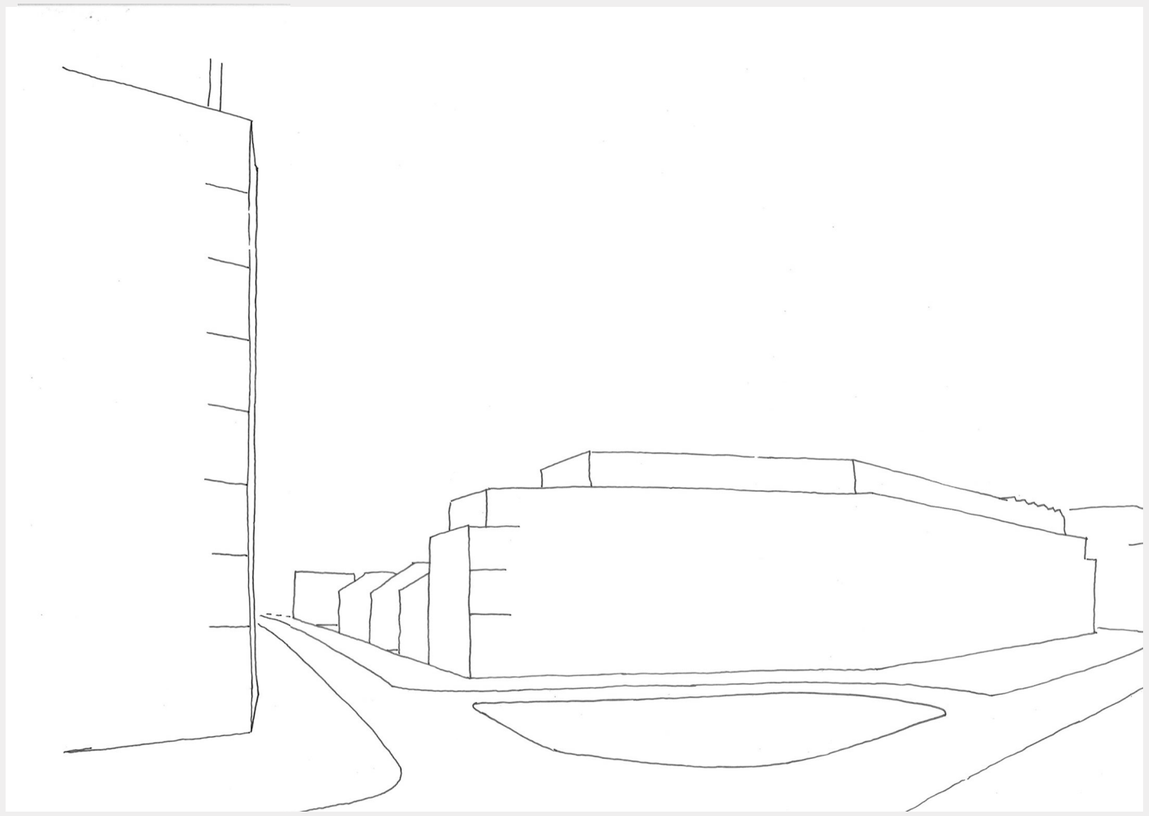
Eleonorastraat, zonder knik



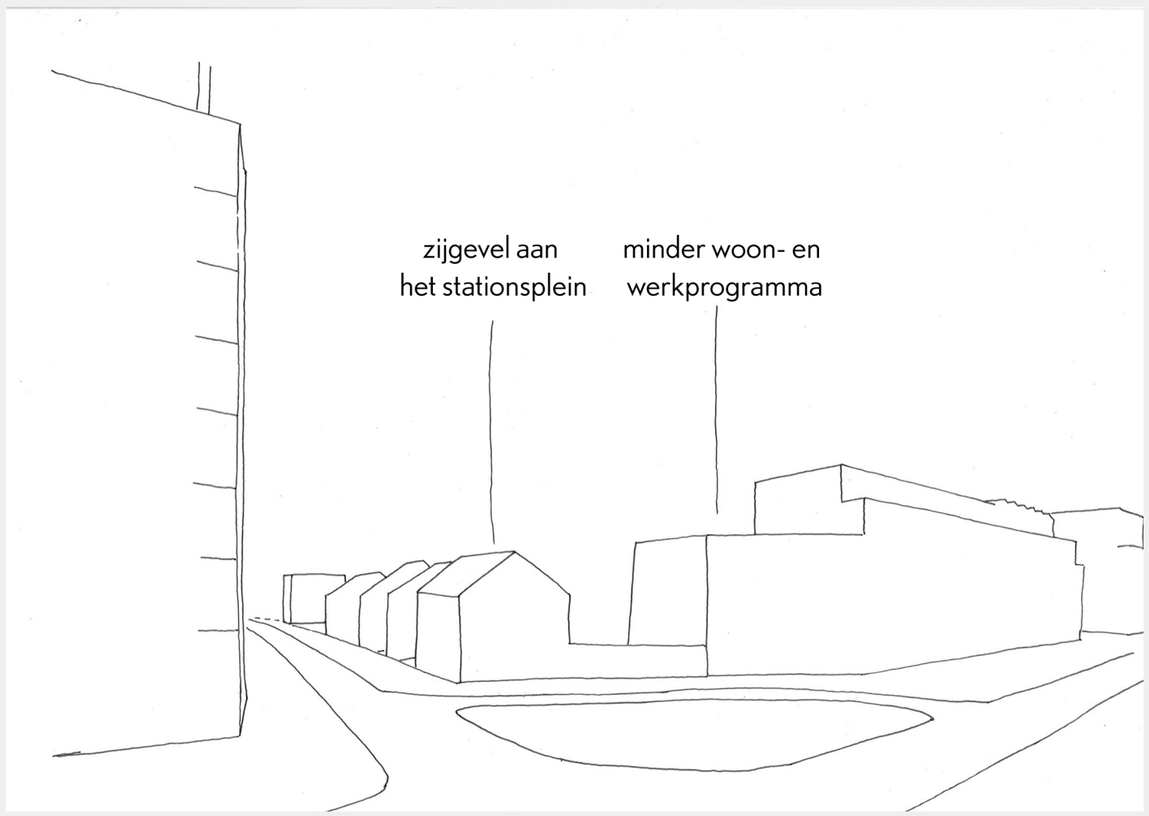
Behoud deel v/d woningen



Impressie in gebiedsvisie

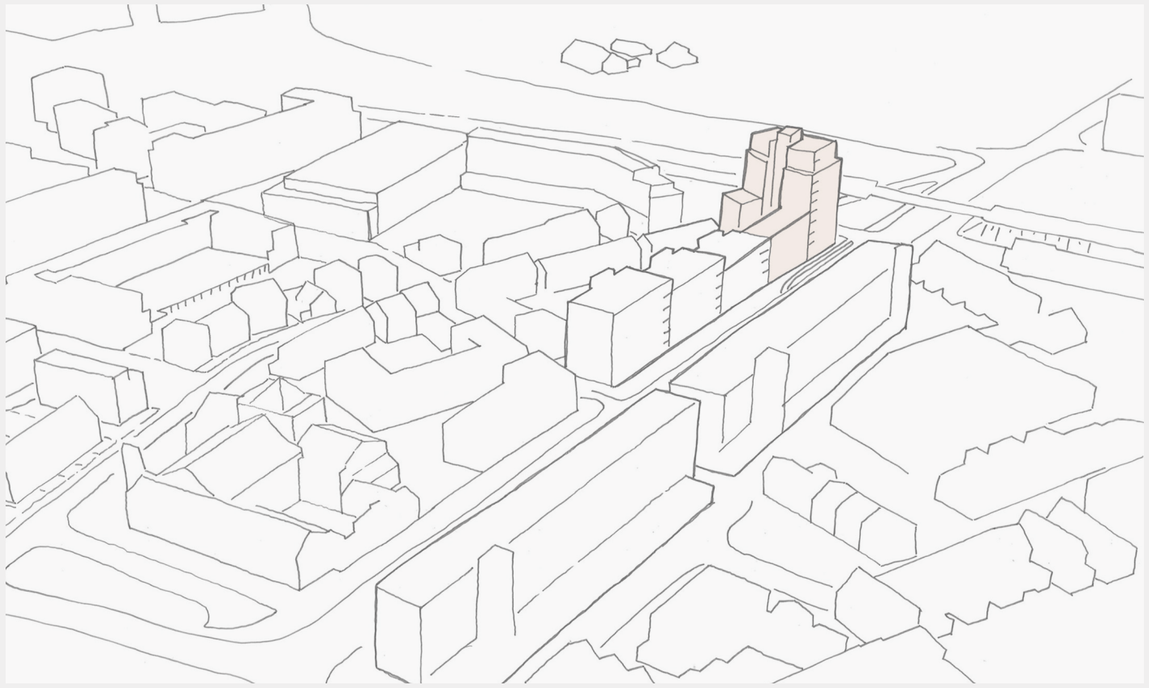


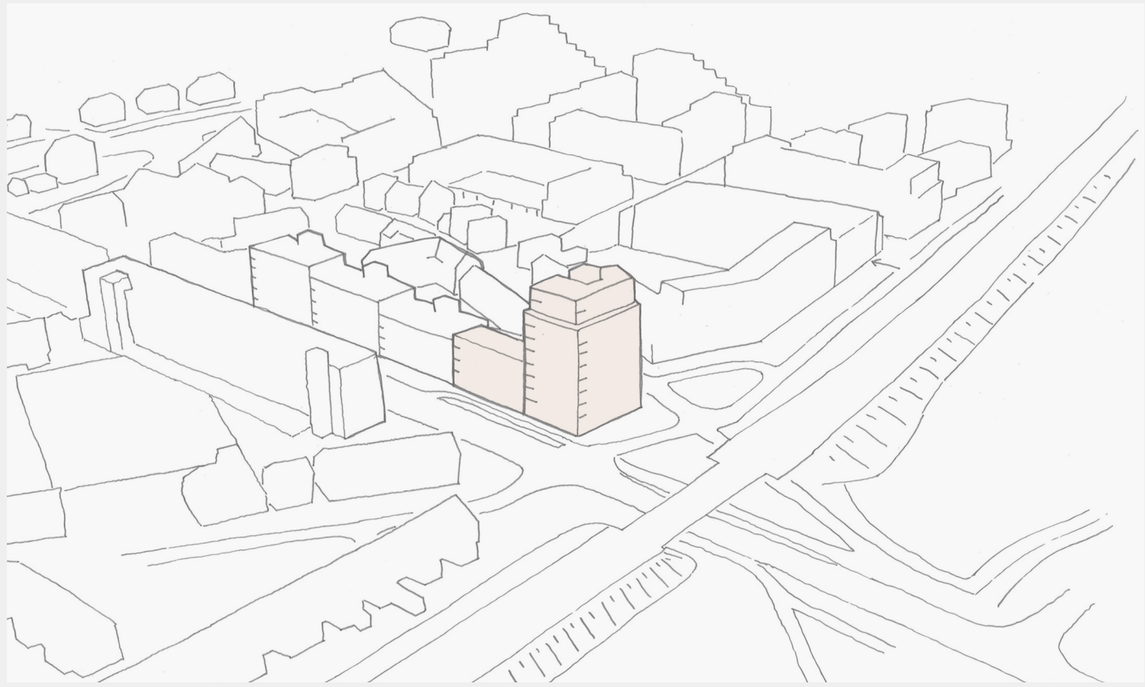
Massa/ruimte voorstel stationsplein gebiedsvisie



Massaruimte voorstel bij behoud deel v/d woningen

Bouwhoogten aan de Wichard van Pontlaan



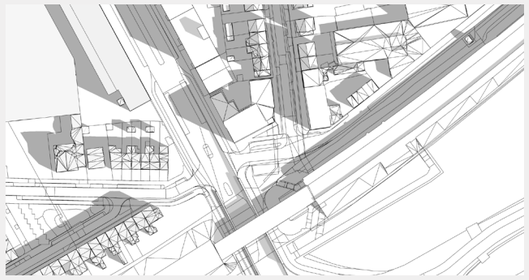




Aanzicht Wichard van Pontlaan

Schaduwwerking voorjaar/najaar

Conclusies: In het vroege voorjaar (21 maart) en het late najaar (ca. eind sep.). Is er in de middag extra schaduwwerking te verwachten. Dat is niet enkel te verklaren door het hoogteaccent, maar ook door de ca. 4 lagen aan de Wichard van Pontlaan, voorheen éénlaags.



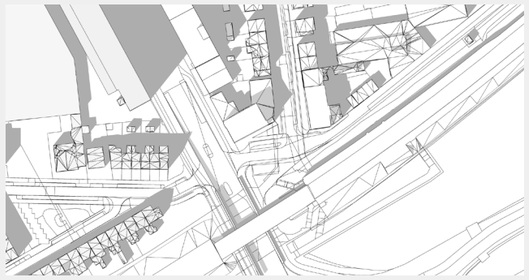
21 maart - 09:00 uur
huidige situatie



21 maart - 09:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

21 maart - 12:00 uur
huidige situatie

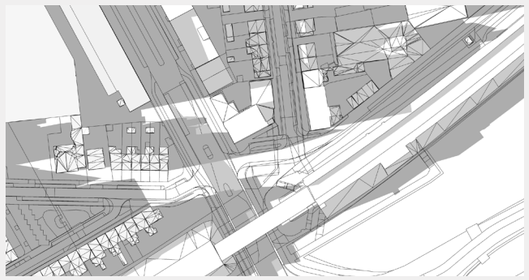
21 maart - 12:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding



21 maart - 15:00 uur
huidige situatie



21 maart - 15:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding



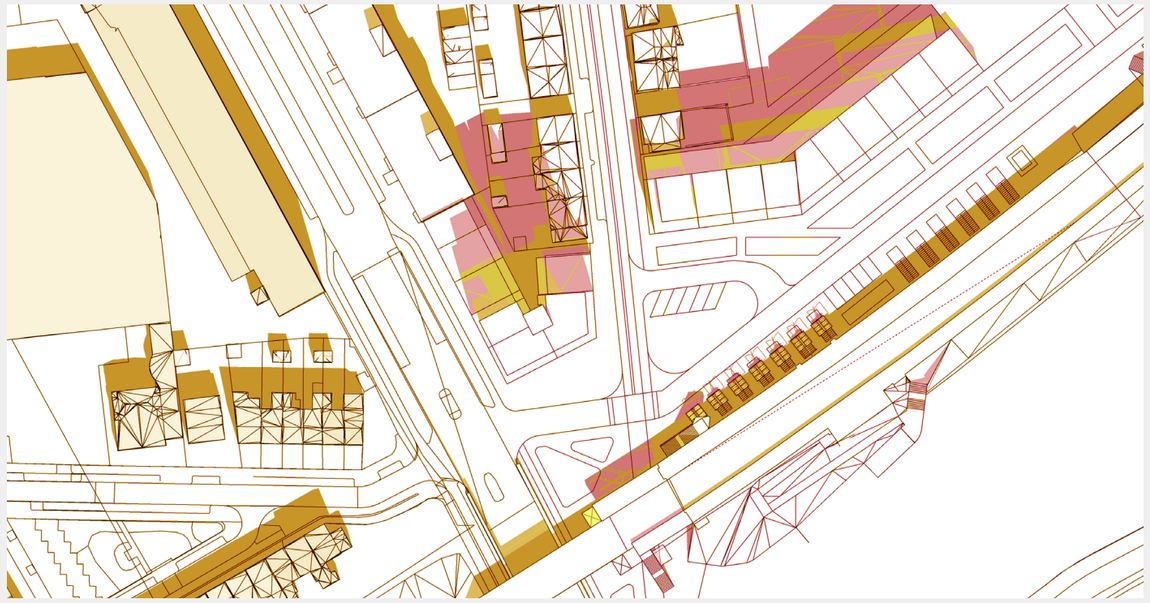
21 maart - 18:00 uur
huidige situatie



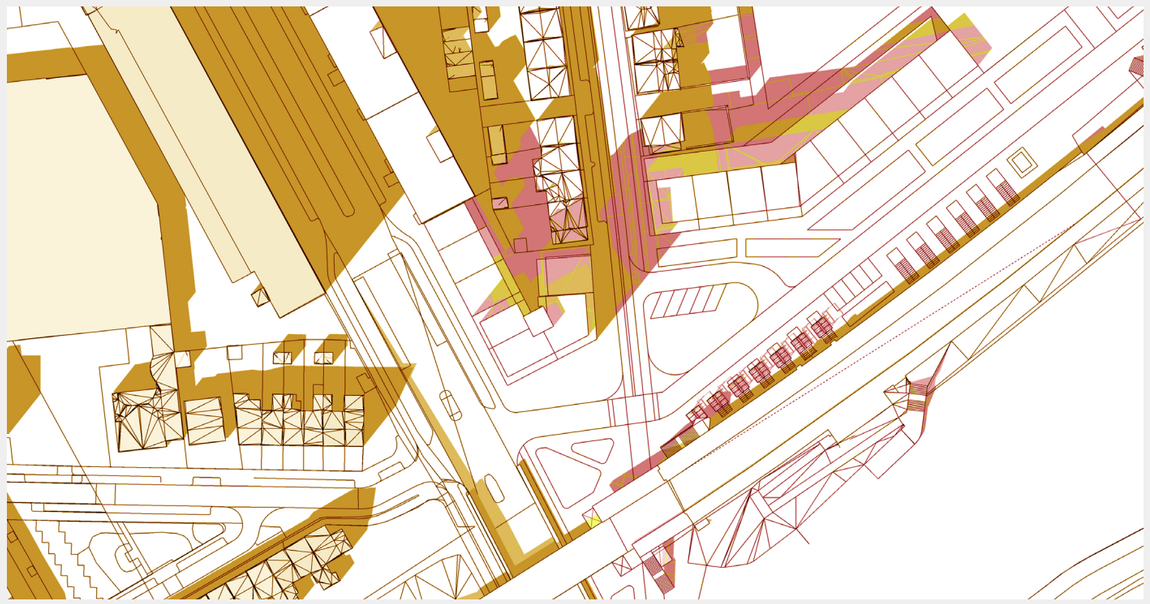
21 maart - 18:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

Schaduw huidige situatie

Aanvullende schaduw stedenbouwkundige verbeelding



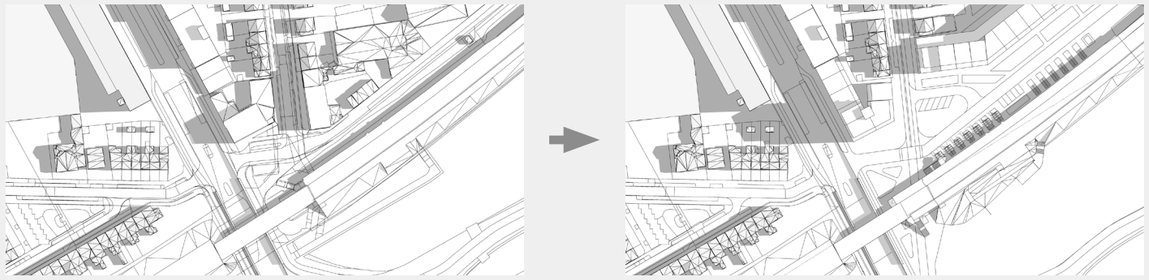
21 maart - 12:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. In het vroege voorjaar, is er in de middag extra schaduwwerking te verwachten.



21 maart - 15:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. Extra schaduw achtertuinen niet door hoogteaccent maar door de ca. 4 lagen aan de Wichard van Pontlaan.

Schaduwwerking zomer

Conclusies: In de zomer geeft de vierlaagse bebouwing aan de Wichard van Pontlaan in de avond uren extra schaduw in de achtertuinen. De hoogbouw speelt hier amper een rol. Het hoogteaccent werpt wel kort in de ochtend schaduw op de achtertuinen van een aantal woningen aan de Plattenburgerweg.

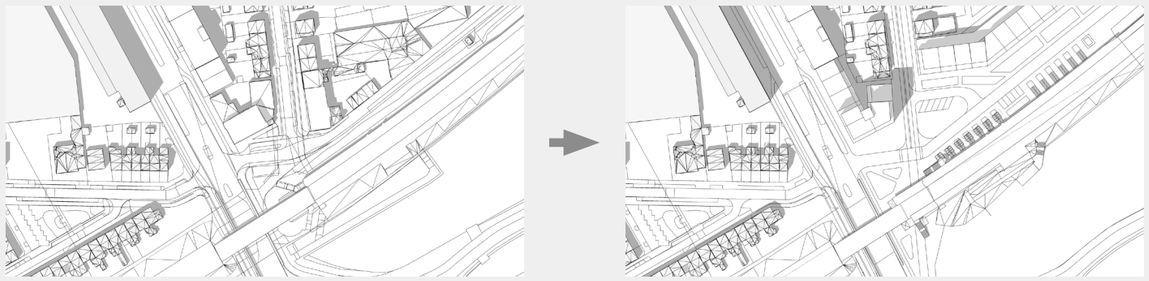


21 juni - 09:00 uur
huidige situatie

21 juni - 09:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

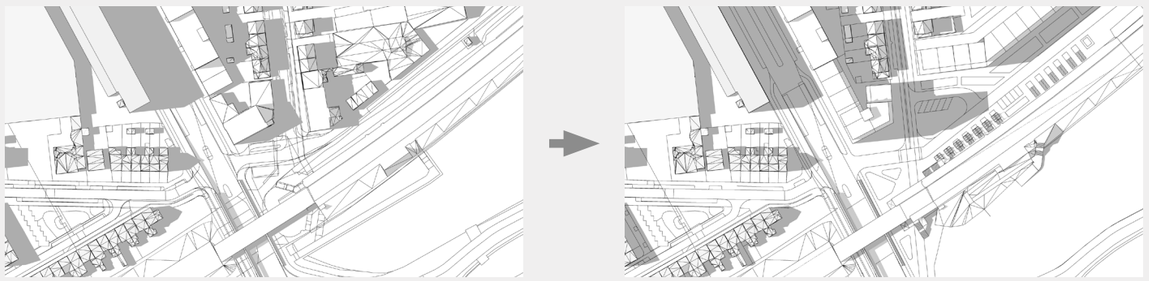
21 juni - 12:00 uur
huidige situatie

21 juni - 12:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding



21 juni - 15:00 uur
huidige situatie

21 juni - 15:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

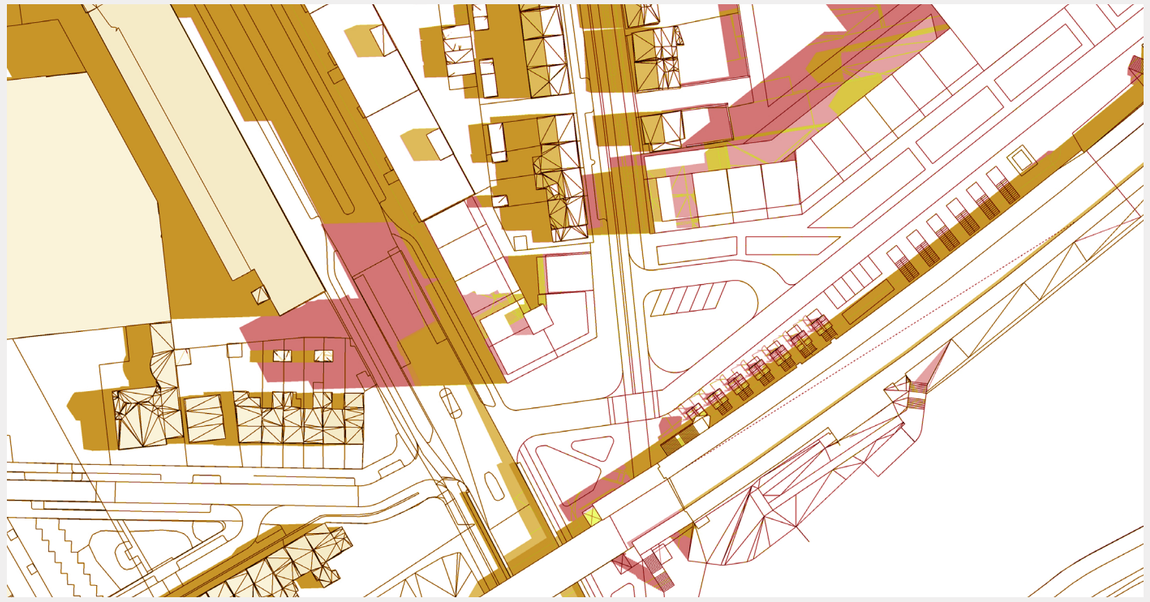


21 juni- 18:00 uur
huidige situatie

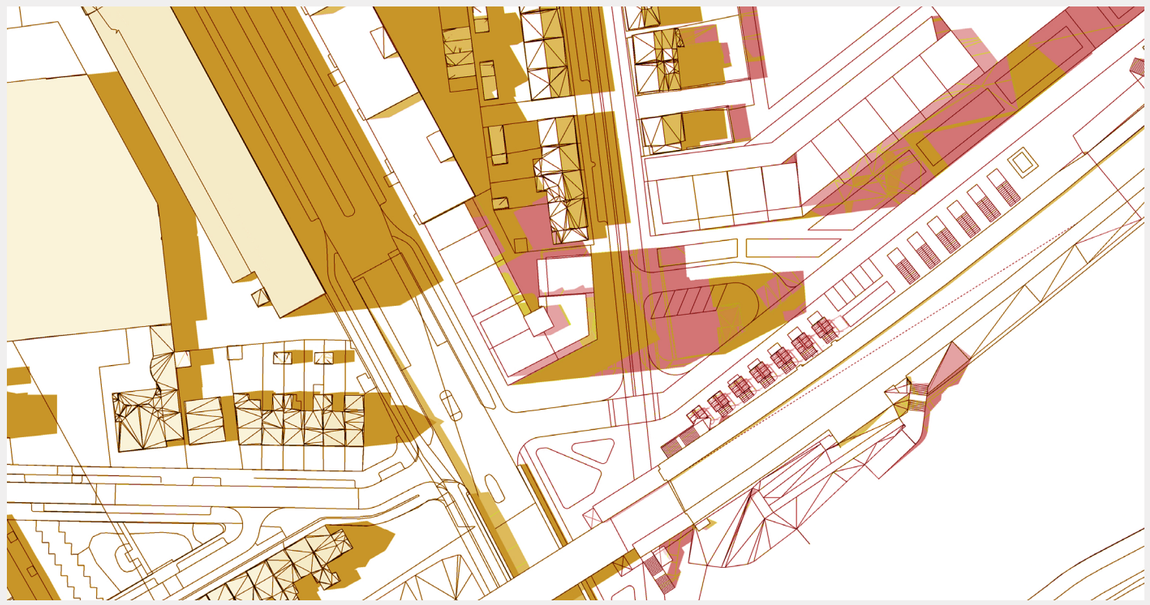
21 juni - 18:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

Schaduw huidige situatie

Aanvullende schaduw stedenbouwkundige verbeelding

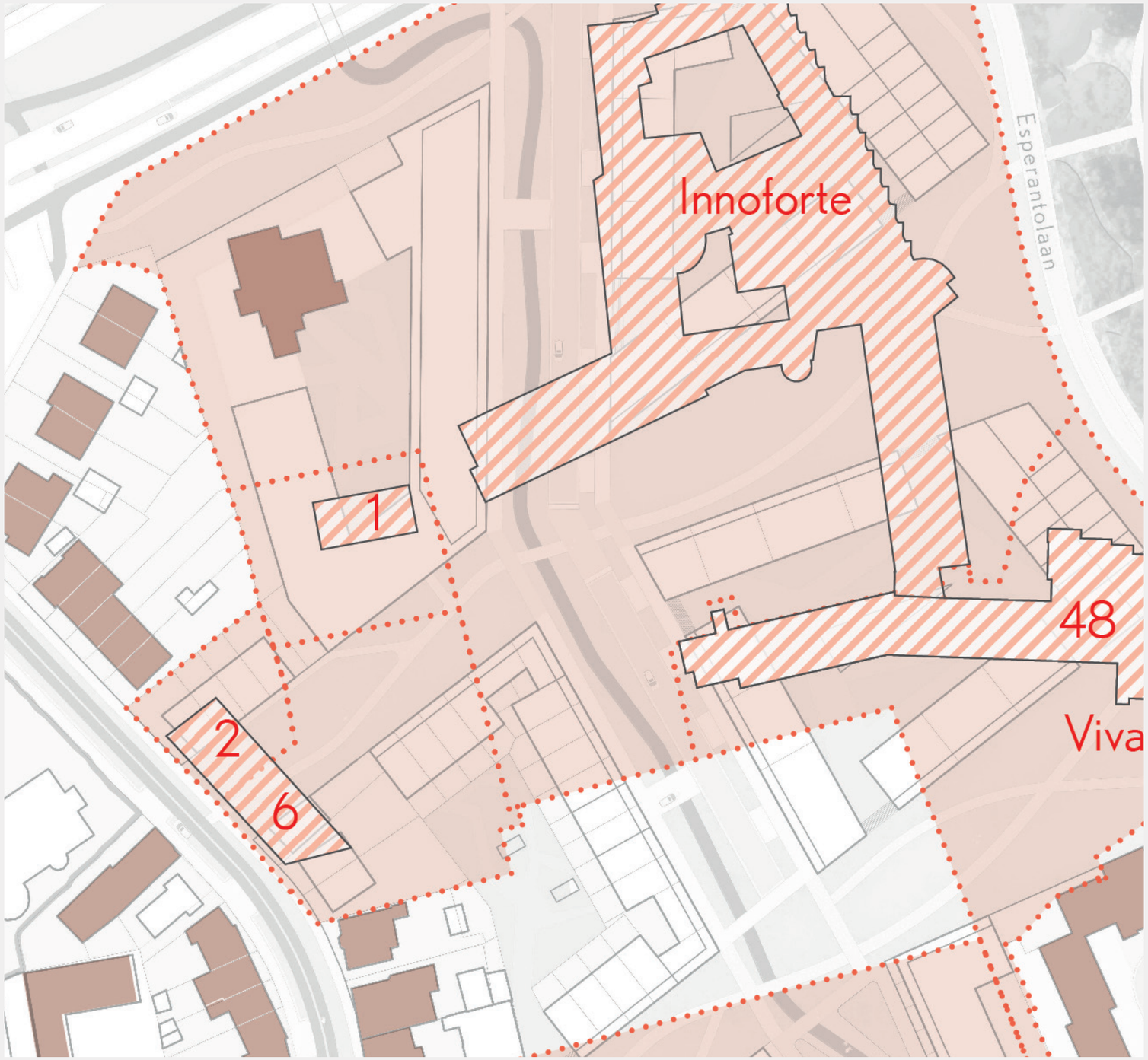


21 juni - 09:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. Het hoogteaccent werpt in de ochtend schaduw op de achtertuinen aan de Plattenburgerweg.



21 juni - 18:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. In de avond uren is er extra schaduw in de achtertuinen Schaapsdrift, niet door hoogteaccent maar door de ca. 4 lagen aan de Wichard van Pontlaan.

Noordelijke groene loper



- vergroening middels bomen vergt een minimale breedte van de groene loper
- doorwaadbaarheid van het gebied
- meer woningen aan het groen
- aansluiten in maat en korrel op Schaapsdrift

Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

4-8
3-5
4-8
3-5
4-8
3-6

- Verbindingen Park Sacré Coeur
- Vergroenen
- Beek herstellen en zichtbaar maken
- Wonen, werken en voorzieningen mengen
- Circulair, gasloos, energieneutraal
- Kerken en monumenten
- Opbouw in aantal bouwlagen richting het park
- Hoogte accent van 10 lagen
- Omgeving Station opwaarderen
- Stationsplein
- Kansen voor toekomstige verbindingen
- Fietsroutes
- Auto ontsluiting
- Parkeerhub
- Plangrens

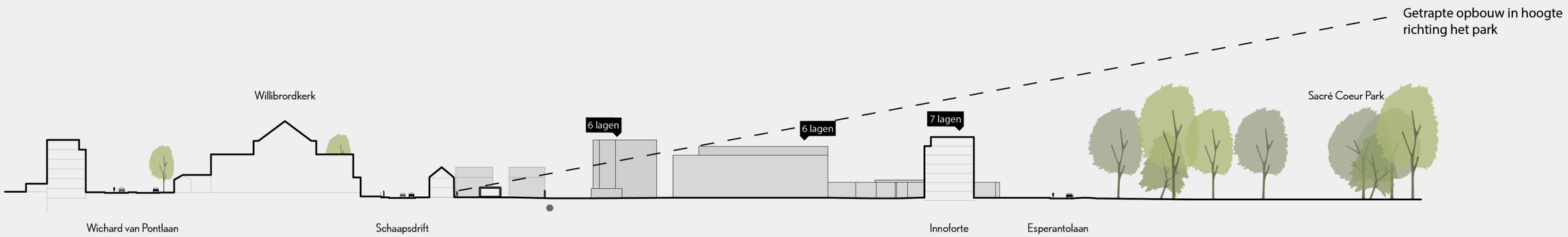
Ondersteunende beelden t.b.v. beantwoording vragenronde

Hoogte

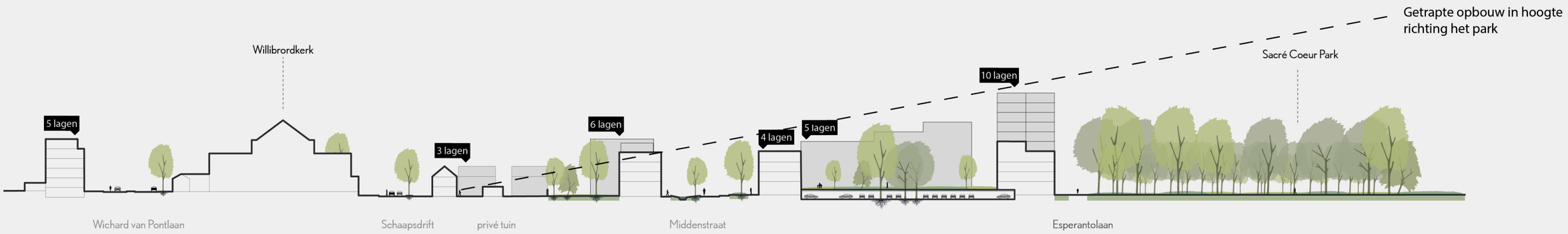


Innoforte complex - Links het 7-lagen deel en op de voor grond de entree met extra opbouw.

Hoogte opbouw



Huidig profiel



Voorstel in de gebiedsvisie met opbouw in hoogte

Van: J.W van der Eijk
Verzonden: woensdag 13 december 2023 08:09
Aan: Willem Lammers
Onderwerp: Ronde Tafel gesprek van hedenavond-jan Willem van der Eijk

Beste Willem Lammers,

Vanavond wil ik meer uitleg geven geven over twee onderwerpen:

1-financieele onderbouwing die ontbreekt .

2- Bewust rookgordijn gelegd van af het begin, doelstelling was tot sloop over te gaan en later - enigzins terug te komen met toezegging om zoveel mogelijk huizen te laten staan.

3- Bouwen op een gebied van beperkte omvang met toename van verkeer.

4- Onjuiste informatie omtrent Innoforte.

Groet van Jan Willem van der Eijk

Geachte leden van de Raad,

Mijn naam is Walter van den Bogaerdt, directeur van Kobold Instrumentatie.

Wij ondernemen sinds 1990 op de Schaapsdrift, direct naast station Presikhaaf.

Ik spreek in namens een aantal bedrijven waarvan de bestaanszekerheid wordt bedreigt door de voorgestelde sloop van hun werkplek.

Overigens:

Slechts één dag voor de presentatie van het plan werden wij hiervan telefonisch op de hoogte gesteld.

Ondernemers die het beste voor hebben met Arnhem.

Dat laatste voelt met deze Concept Gebiedsvisie niet meer als wederzijds.

Het Conceptplan is voor een aantal bedrijven een directe bedreiging voor hun bestaanszekerheid.

Zij hebben hun klantenkring in de directe omgeving en moeten bij sloop langdurig buiten hun werkgebied werken. Daardoor wordt hun klantenbestand aangetast.

Onacceptabel.

De bedrijven aan de Station zijde van de Schaapsdrift dienen te verdwijnen voor de inrichting van de OV Hub Presikhaaf.

Wist u dat Station Presikhaaf al tientallen jaren een OV-HUB is?

Trein, bus en op korte loopafstand de Trolleybus rijden af en aan. 12 bussen per uur rijden er naar het Centrum!

De werkelijkheid is dat de gebouwen gesloopt dienen te worden om daarvoor in de plaats zoveel mogelijk hoogbouw te plaatsten. En de HUB wordt er met de haren bijgesleept om de sloop voor u plausibel te maken. Immers zonder zeer groot belang geen sloop!

Dat pik je als ondernemer niet. Dan wordt je door een College met oneigenlijke argumenten af geserveerd.

De principiële vraag die wij ons stellen is:

Voldoet de Gebiedsvisie aan de uitgangspunten van uw eigen Amendement?

Het antwoord is : NEE

Het college biedt u een Concept Gebiedsvisie aan zonder de door de Raad geëiste “Zeer grote belangen” om tot sloop van gebouwen over te gaan.

Het “zeer grote belang” wordt op pagina 92 aangeduid met 5, soms wazige ambities en doelstellingen en “gestapeld” tot één zeer groot belang.

Een optelsom van vijf “niet zeer grote belangen” is….. vijf “niet zeer grote belangen”.

Als u als Raad de redenatie van de wethouder accepteert geldt dat voor de hele stad.

Het schept een uitdagende precedentwerking voor Arnhem.

Ik geef u een voorbeeld.

Arnhem heeft het voormalige Postbankgebouw omgevormd tot een fraaie woontoren.

Het voormalige AKZO terrein wordt getransformeerd tot Het Zijdekwartier.

Naast deze twee projecten ligt de woonwijk Molebeke, oude huizen met een paar tennisvelden en een sporthal.

Zet hier een stedenbouwkundige op met dezelfde definitie van “zeer groot belang” en hij transformeert deze wijk tot een mooi hoogbouwgebied waar veel meer mensen kunnen wonen. Op loopafstand van het centrum. Inclusief de nieuwe OV-HUB Velperpoort.

Gekkigheid?

Nee.

Want dit is precies wat er nu gebeurt met de Schaapsdrift.

De bedrijven begrijpen dat er woningen gebouwd moeten worden. Dit kan zeker in het gebied achter de Schaapsdrift. Wij zijn er van overtuigd dat dit kan zonder sloop van huizen en gebouwen aan de Schaapsdrift en Station zijde.

Alle gebouwen kunnen blijven staan!

Ik sluit af voorzitter.

Het College heeft u het plan gepresenteerd.

En we weten allemaal…. Het College, de wethouder gaat er niet over.

DE RAAD BEPAALT.

U bepaalt of u akkoord met deze zeer discutabele invulling van zeer groot belang en gaat over tot het slopen van huizen en gebouwen.

of

U biedt de bedrijven en bewoners binnen zeer korte tijd veiligheid en rust.

Om te leven, om te ondernemen.

Persoonlijk ben ik heel benieuwd wat u belangrijker vindt:

Coalitiepolitiek bedrijven of de burgers en bedrijven op de Schaapsdrift hun leven terug geven.

Ik wens u bij de besluitvorming van dit uitdagende dossier veel succes en wijsheid toe.

Onderwerp: FW: reactie Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Van: peter donders <peterdondersecl@live.nl>
Verzonden: zaterdag 4 november 2023 0:59
Aan: Gemeente Arnhem schaapsdrift@arnhem.nl

Onderwerp: FW: reactie Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Namens bewoners van de Ernst Casimirlaan, huurders van Casimirstate van Vivare.
Bijgevoegd is een handtekeningenlijst van bewoners.

Aan de gemeente Arnhem,

Hieronder vindt u de bezwaren van bewoners Casimirstate te Arnhem op het plan Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Bebouwing:
De geplande bebouwing aan de westzijde van complex Casimirstate staat te dicht op ons complex.
Hierdoor moeten 17 schuurtjes (waarin scootmobielen , brommers ect staan) verdwijnen.
Deze schuurtjes behoren tot complex Casimirstate seniorenkant. De hebben geen andere opslagmogelijkheid.

Parkeerplaatsen:
In het concept staat dat er 23 parkeerplaatsen vervallen.
De vraag is : waar kunnen wij de auto parkeren?
Waar gaan de bezoekers, de wijkverpleging en andere zorg, service werkers hun auto neerzetten. Op het pleintje parkeren is niet toegestaan.
Er zijn veel oudere bewoners die afhankelijk zijn van hun auto.
Gezien dit sociale woningbouwbouw is, verwachten wij dat er niet veel gebruik gemaakt gaat worden van het gereguleerd parkeren.

Vrije sector woningen:
Op de planning staat tussen Casimirstate seniorencomplex en park een “gebouw” getekend. Dit zouden 10 woningen worden. Formaat is nog onbekend. Zoals het nu in het concept ingetekend is, wordt de ruimte te veel afgesloten.
Er ontstaat daardoor te veel geluids-reflectie van de treinen en door minder luchtstroom wordt het pleintje warmer.

Wij vragen u dan ook bovenstaande zaken te herzien.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van deze email.

namens de bewoners Casimirstate

Nog enkele belangrijke aanmerkingen;

- Er wordt erg lichtzinnig met het bestaande groen, in bijzonder de volwassen bomen omgegaan. In directe omgeving van Casimir State, De bomen langs de Eleonorastraat, ter hoogte van ons complex dreigen te verdwijnen(3 hoge Italiaanse populieren , Acacia, Den Esdoorn en nog een naaldboom endiverse heesters) Ook het woonblok dat ingetekend staat tussen noordelijk pand van Casimir State en Complex aan park Sacre Coeur Gaat een groot stuk groen, bomen (15stuks) en struiken kosten. Een belangrijk stuk bosschage ca 50m x 10 tot 20m.
- Het plaatsen van nieuw groen is goed, maar weegt niet op tegen het verwijderen van dit blok groen!

Geachte leden van de Raad,

13 december jl. heb ik ingesproken op de avond van de behandeling van de Concept Gebiedsvisie Schaapsdrift eo.

Nogmaals dank voor de uitgebreide tijd en interesse van u allen.

Deze, soms emotionele avond, was voor mij persoonlijk leerzaam. De combinatie van moegestreden burgers, ongeruste ondernemers en betrokken raadsleden gaf een bijzondere inkijk in de dynamiek van de Arnhemse politiek.

Onder weg naar huis heb ik de avond nog eens afgespeeld en wil ik u het volgende in overweging geven.

Ik ben er van overtuigd dat in de huidige situatie het verder doorzetten van de Gebiedsvisie niet gaat leiden tot succes.

Er staan teveel onzekerheden in, teveel aannames, en niet meer te verenigingen belangen.

Ik heb deze avond geleerd dat de aanwonenden er door het voortslepende proces er met de Gemeente niet meer uitkomen.

Ik heb de mensen in deze omgeving leren kennen als plichtgetrouwe, gezagsgetrouwe en lieve mensen. De verandering in hun gedrag over dit onderwerp is exceptioneel maar begrijpelijk.

Het is voor mij een duidelijk indicatie dat het huidige plan de plank misslaat.

Voortzetten van dit traject leidt tot grote tijdvertraging en hoge kosten omdat het draagvlak ontbreekt.

Mijn voorstel vraagt moed van u als Raadslid, en biedt voor alle partijen een win-win situatie.

Stop met de huidige proces.

Daarvoor in de plaats benoemt u het proces Innoforte als een deelproject.

Hier zit beweging in en leidt tot een rechtvaardige, door omwonenden gedragen oplossing.

Het overige gebied laat u voor nu wat het is.

Wanneer deelproject Innoforte is afgerond gaat u vanaf een nul situatie opnieuw in gesprek met de bewoners.

Start met een schone lei.

De tussenliggende tijd kan worden ingezet om opnieuw met Prorail in contact te komen. Blijft het station? Komt er een nieuwe Hub elders? Wat kan en wat kan niet? Zonder Prorail als welwillende partij is ieder plan gedoemd te mislukken! Dan blijft het bij wensdenken.

De tussenliggende tijd kan worden ingezet om de burgers hun rust te gunnen en vanuit een nieuw perspectief de toekomst van het gebied in te kleuren. Niet vanuit een technische, te hoge ambitie zoals nu, maar vanuit “klantwens”. Wat wil de burger eigenlijk?

Het “not in my backyard” speelt hier niet. Maak daar gebruik van. Houdt de omwonenden aan boord. Laat ze leidend zijn in de oplossing.

Zoals gezegd:

Dit vergt moed van de Raad. Van u als Raadslid.

Het laat zien dat u visie en betrokkenheid heeft.

Stap over coalitiebelangen heen en besluit Raad breed.

Een besluit als dit opent later deuren die nu gesloten blijven.

Zie een herzien besluit als dit niet als nederlaag, maar als overwinning.

Ik schat in dat deze richting zelfs leidt tot een korter tijdpad en kostenbesparing in vergelijking met wat er ons nu te wachten staat.

Tot slot:

Ik heb mijn idee aan u voorgelegd.

Ik begrijp heel goed dat de kans bestaat hier geen reactie op te ontvangen.

Wanneer er wel behoefte is deze denkrichting met ondergetekende te willen bespreken waardeer ik dat zeer.

Veel succes met uw werkzaamheden.

Walter van den Bogaerdt

Directeur Kobold Instrumentatie BV

Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.



schaapsdrifteo@gmail.com
17 januari 2024

Geachte gemeenteraad,

‘We nemen bestaande bouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied en zijn terughoudend met sloop van woningen. Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer groot belang dient.’ Dit zijn de eerste zinnen in het amendement dat vorig jaar door u als gemeenteraad is aangenomen. Inmiddels ligt er een gebiedsvisie die in opdracht van de wethouder is gemaakt. In deze gebiedsvisie lezen we op pagina 50: ‘Om de herontwikkeling van Schaapsdrift e.o. succesvol te laten zijn – en om recht te doen aan alle wensen en ambities – is het (helaas) nodig om enkele panden te slopen. Iets verderop lezen we: ‘Er zijn vijf zwaarwegende overwegingen om voor dit project in sommige gevallen toch over te gaan tot sloop.’ Laten we die vijf overwegingen eens stuk voor stuk langsgaan.

Als eerste en kennelijk meest zwaarwegende argument wordt genoemd de ‘herontwikkeling van Station Presikhaaf’. Vanaf het begin heeft de wethouder het al over de OV-hub. Eveneens vanaf het begin verklaren NS en ProRail bij herhaling dat men geen voornemen heeft om Station Presikhaaf – of beter halte Presikhaaf, zoals zijzelf zeggen – te upgraden. Er is geen sprake van dat er meer treinen gaan stoppen, laat staan dat het een intercitystation wordt. Enkel wordt er op termijn wat gedaan om de halte bereikbaar te maken voor mensen met een beperking. Zelfs een overkapping staat niet op het programma. Meer bussen? Evenmin.

De tweede overweging luidt: ‘Er moet ook ruimte zijn voor werken. Zo kan het aantal banen meegroeien met de toename van het aantal inwoners.’ Als we de plannen goed begrijpen, gaat het bedrijventerrein niet plat voor banen maar voor woningen. Huizen met hooguit kleinschalige economische activiteit. Denk aan een bakkertje of thuiswerkende creatieveling. In eerdere vergaderingen heeft u als raad al aangegeven weinig heil te zien in het creëren van extra werkgelegenheid in het plangebied, maar los daarvan: waarom zouden bestaande huizen moeten wijken voor een beperkt aantal en dan nog speculatieve banen?

Argument drie is het ‘vergroten van de leefbaarheid’. Kennelijk ziet de wethouder de Schaapsdrift e.o. nog steeds als Klein België. Zeker, op het bedrijventerrein moet wat gebeuren en als wijk juichen wij de komst van woningen aldaar ook toe, maar onze buurt is nu al een prettige en gemêleerde leefomgeving omringd door drie mooie groene parken.

Argument vier: ‘de bereikbaarheid, met als bedoeling om bestaande wegen te ontlasten en verkeersopstoppingen te voorkomen’. Hoe valt dat te rijmen met een parkeergarage voor 400 auto’s bij het spoor en het weggummen of aanzienlijk versmallen van bestaande straten voor gemotoriseerd verkeer, zoals de gebiedsvisie tegenstrijdig genoeg bepleit.

Vijfde en laatste argument: het is de bedoeling om de wijk op drie plekken een ‘duidelijk gezicht naar buiten te geven’. Bij twee van die drie plekken - de Willibrordkerk en de nieuwe Middenstraat - staan geen woningen op de nominatie voor sloop. Dat is slechts op een van de drie plekken het geval, en wel bij het station, pardon, halte Presikhaaf. Voor uw beeld: dat nieuwe gezicht is een flat van tien verdiepingen. Dat kun je met enige fantasie inderdaad een duidelijk gezicht naar buiten noemen. Wie straks bovenin woont kan de hele wijk immers overzien en zwaaien naar degenen die de godganse dag in de schaduw zitten.

Geachte gemeenteraad, het moet ook voor u toch zo klaar als een klontje zijn dat deze vijf argumenten geen van alle als zwaarwegend betiteld kunnen worden? Ze zijn er met de haren bijgesleept. Er wordt door de wethouder met hagel geschoten in de hoop dat een paar van haar losse flodders doel raken. En wat de terughoudendheid met sloop van woningen betreft: volgens de gebiedsvisie moeten er maar liefst 25 tegen de vlakte, de 48 wooneenheden van Vivare nog niet eens meegeteld. Zoals eerder geciteerd, omschrijft de gebiedsvisie dat aantal eufemistisch als 'enkele panden' en 'in sommige gevallen', maar het komt in de praktijk neer op een derde van het bestaande volume. Voor ons als vereniging is één ding duidelijk: de wethouder heeft de opdracht die u haar meegaf in de vorm van het amendement naast zich neergelegd. Dat werd in feite erkend door stedenbouwkundige Ivar Branderhorst, toen deze aangaf: 'Natuurlijk kun je een gebiedsvisie maken waarin alle bestaande woningen behouden blijven. Het ligt er maar aan met welke opdracht je op pad wordt gestuurd'. Uit alle na lang aandringen vrijgegeven WOO-stukken blijkt ook dat het de wethouder simpelweg gaat om het realiseren van zoveel mogelijk nieuwbouw. Ook als dat ten koste gaat van degenen die met veel plezier op de Schaapsdrift e.o. wonen. Wij hopen oprecht dat u haar terugfluit en opnieuw naar de tekentafel stuurt volgens de strekking van het amendement.

Met vriendelijke groet,
Het bestuur Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.

BEHANDELRESULTAAT

18.45 uur - 21.45 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving, Informatief - 13-12-2023

Raadsvoorstel: “Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving”

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eliens (PvdD), Usta (DENK), Van den Broek (CDA), Maref (VVD), Heemskerk (D66), Malda (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Elfrink (SP) en Lukkassen/Luurssen (FVD).

De fracties van de PVV en BBA waren niet aanwezig.

Bespreking
De bespreking bestond uit de informatieve fase van het raadsvoorstel. Deze fase bestaat uit twee onderdelen:

1. Een technische briefing door Ivar Branderhorst. Hij heeft een presentatie gegeven, waarna er technische vragen zijn gesteld en beantwoord.
2. Een rondetafelgesprek met betrokkenen. Het gesprek is gestart met een inleidende pitch van de negen deelnemers. Vervolgens is met de deelnemers gesproken over hun inbreng, zijn vragen gesteld en beantwoord. De deelnemers aan het rondetafelgesprek staan vermeld op de lijst van deelnemers, die toegevoegd is aan de stukken.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de informatieve fase is afgerond.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

M. Loor

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 648581

Onderwerp: Gedeeltelijk intrekken Structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040 (voor deelgebied Schaapsdrift e.o.)

Voorstel

1. De structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040 voor het deelgebied Schaapsdrift e.o., zoals omschreven op de paginanummers 26, 27, 123 ,124, in te trekken.

Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2012 de structuurvisie Arnhem 2020-2040 vastgesteld. Hierin is de Schaapsdrift als ontwikkellocatie opgenomen. Er zijn nu plannen om het gebied aan en nabij de Schaapsdrift (zie figuur 1) een andere functie te geven en te herontwikkelen anders dan in de structuurvisie is aangegeven. De gemeenteraad heeft een Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost en Gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem-Oost vastgesteld.
Het gebied, zoals aangegeven op figuur 1, is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de invulling van een deel van de woningopgave van de gemeente Arnhem. De onderbouwing is verwerkt in het document ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o. dat is vastgesteld door college op 8 maart 2022’. De gemeente heeft een grotere integrale ontwikkeling voor ogen, dan in de structuurvisie is opgenomen, waarbij ook een andere verdeling van functies en bebouwing is voorzien. Nu de structuurvisie voor dit gebied niet meer de laatste ruimtelijke visie aangeeft, wordt voorgesteld de structuurvisie in te trekken voor het deelgebied Schaapsdrift e.o.. In de komende periode zullen het Ontwikkelperspectief en de Gebiedsuitwerking verder worden uitgewerkt naar een concreet plan.



Figuur 1: Contouren Schaapsdrift e.o.

GEMEENTE Arnhem

Beoogd effect

Door het gedeeltelijk intrekken van de structuurvisie voor de Schaapsdrift e.o. wordt duidelijk aangegeven dat de plannen met de Schaapsdrift en omgeving zijn gewijzigd ten opzichte van eerdere plannen voor het gebied.

Argumenten

1.1 Het gebied Schaapsdrift e.o. omvat een groter gebied dan in de structuurvisie is benoemd voor de Schaapsdrift.

De gemeenteraad heeft in het najaar van 2021 de Verstedelijkingsstrategie vastgesteld. Aan de hand daarvan is de gebiedsuitwerking van de Spoorzone Arnhem-Oost opgesteld. De locatie is hierin aangemerkt als “station verbeteren / transformatie en woningbouwlocatie’. Na het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost en de Gebiedsuitwerking Spoorzone-Oost heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden voor de grenzen van de locatie. De inhoud maar ook de begrenzing in de structuurvisie is om die reden ook niet voldoende. Om een goede ontwikkeling te kunnen realiseren met een goede inrichting is het nodig dat de locatie wordt begrensd door de Wichard van Pontlaan, de (oude) Velperweg, het Sacre Coeur Park en de spoorlijn.

1.2 Er zijn nieuwe ruimtelijke visies, niet-zijnde structuurvisies, opgesteld voor het gebied.

Naast het ontwikkelperspectief en de gebiedsuitwerking wordt er door de gemeente Arnhem een omgevingsvisie opgesteld. Het voorontwerp van de omgevingsvisie is besproken met de stad en in de zomer van 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. De definitieve omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. In het voorontwerp van de omgevingsvisie is de locatie van het station en het gebied rondom de Schaapsdrift aangewezen als: Ontwikkeling van het station tot dynamisch knooppunt waar ook de verstedelijkingsopgave aan gekoppeld kan worden als de woon-werkmilieus van de toekomst die zijn verbonden met de economische Hotspots van Arnhem. De omgevingsvisie heeft een globaal karakter. Verdere uitwerking zal moeten plaatsvinden voordat een ontwikkeling daadwerkelijk ter hand kan worden genomen. In het document 'Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.' is de afweging om tot ontwikkeling van deze locatie over te gaan opgenomen.

1.3 Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o. als leidraad voor verdere planologische uitwerking.

In 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Arnhem 2020 – 2040 vastgesteld. Ook deze voorzag in een ontwikkeling van het gebied Schaapsdrift en omgeving. De huidige ruimtelijke plannen wijken af van hetgeen in deze structuurvisie is opgenomen. De gemeente heeft een grotere integrale ontwikkeling voor ogen, dan in de structuurvisie is opgenomen. Nu de structuurvisie voor dit gebied niet meer de laatste ruimtelijke visie aangeeft, wordt voorgesteld de structuurvisie in te trekken voor het deelgebied Schaapsdrift e.o. De meest recente ruimtelijke uitwerking is door het college vastgesteld op 8 maart 2022 in de vorm van de ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.’

Kanttekeningen en risico's

1.1 Wanneer er voor dit gebied geen structuurvisie meer geldt, moet er worden gewerkt aan een nieuwe uitwerking van het ruimtelijk kader.

Hiermee is al begonnen met de verschillende plandocumenten die er inmiddels zijn.

Participatie

Op het op dit onderdeel intrekken van de structuurvisie is participatie niet van toepassing. Participatie vindt plaats tijdens de verdere uitwerking van de planologische kaders.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

- Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.
- De reeds gepubliceerde en digitale documenten van de structuurvisie worden aangepast aan de hand van dit besluit voor het deelgebied Schaapsdrift e.o.

Communicatie

Zie uitvoering

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	648581

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2022, nummer: 648581;

gelet op artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040 voor het deelgebied Schaapsdrift e.o., zoals omschreven op de paginanummers 26, 27, 123 ,124, in te trekken.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

Raadsvoorstel "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o."

GROENLINKS ARNHEM	D66 arnhem	VVD Arnhem	Partij voor de Dieren Arnhem
Bouwkamp	Loor	Pape	De Groot
Coenders	Kemperman	Maref	Eliëns
Simonis	Brandts	Eppich	Hogenhout
Prinsen	Heemskerk	Kumaş	SP
De Boef	Zwijnepoel	Van Engelenburg	Elfrink
Dayioğlu	PvdA	Arnhem Centraal	Dobbe
Quint	Visser	Roelofs	CDA ARNHEM
Fractie Arnhemse Ouderen Partij	Aït Chrif	Van der Laak	Koorn
Wiggers	Van Munster	Manders	Van den Broek
Volt	DENK	Groot	Partij voor de Vrijheid | Arnhem
Scholten	Usta	Christen Unie Arnhem	Verheij
Neutkens	Bal	Nede	Luurssen

Voor: 21 Tegen: 18 Totaal: 39

Gemeente Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Besluit van	1 juni 2022
Zaaknummer	644509

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 april 2022 nummer: 644509;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en een intensiever en beter gebruik is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

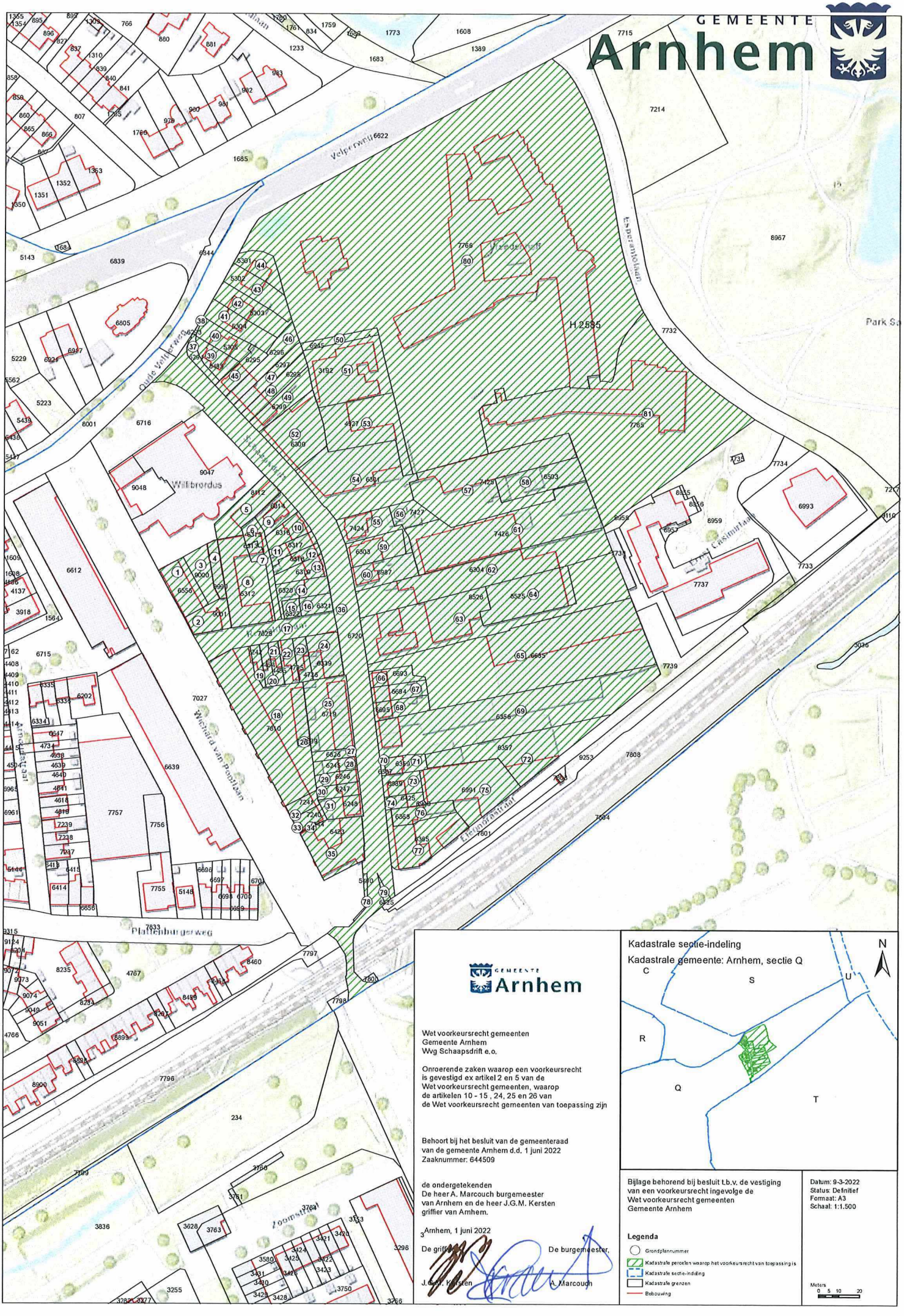
1. Op de locatie aan de Schaapsdrift e.o. de ruimtelijke kaders zoals verwoord in 'Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.' als leidraad te nemen voor de verdere planologische uitwerking.
2. De percelen op de bij het besluit behorende lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg.
3. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

De griffier,



De voorzitter,




GEMEENTE
Arnhem
H 2585
Velperbeek 6622
Oude Velperweg
Wilhelmina van Pruisenlaan
Wilhelmina van Pruisenlaan
Wilhelmina van Pruisenlaan

Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem
Wvg Schaapsdrift e.o.

Onroerende zaken waarop een voorkeursrecht
is gevestigd ex artikel 2 en 5 van de
Wet voorkeursrecht gemeenten, waarop
de artikelen 10 - 15 , 24, 25 en 26 van
de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van de gemeente Arnhem d.d. 1 juni 2022
Zaaknummer: 644509

de ondergetekenden
De heer A. Marcouch burgemeester
van Arnhem en de heer J.G.M. Kersten
griffier van Arnhem.

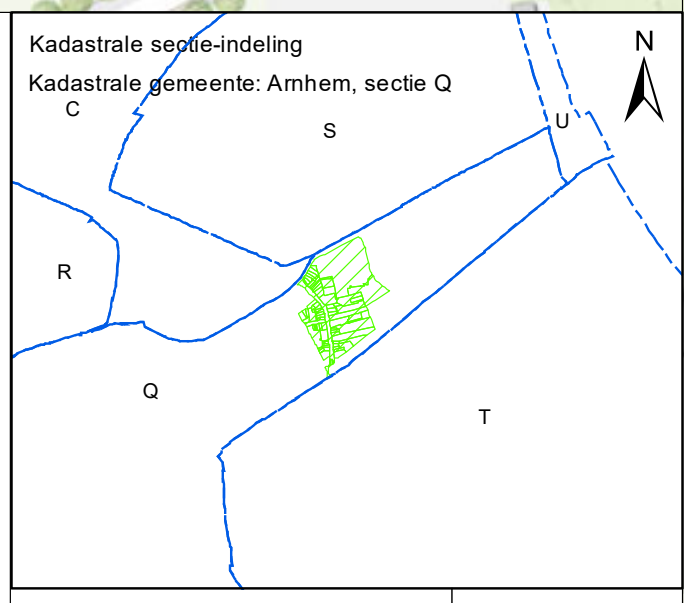
Arnhem, 1 juni 2022

De griffier, J.G.M. Kersten

De burgemeester, A. Marcouch

Kadastrale sectie-indeling

Kadastrale gemeente: Arnhem, sectie Q



Bijlage behorend bij besluit t.b.v. de vestiging
van een voorkeursrecht ingevolge de
Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem

Legenda

- Grondplannummer
- Kadastrale percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing is
- Kadastrale sectie-indeling
- Kadastrale grenzen
- Bebouwing

Datum: 9-3-2022
Status: Definitief
Formaat: A3
Schaal: 1:1.500

Meters 0 5 10 20

Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is Wvg Schaapsdrift e.o. (zaaknummer 644509)

Behorende bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Arnhem van 1 juni 2022 tot het aanwijzen van gronden op grond

van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Eén en ander conform de kadastrale registers van 13 april 2022.
Deze aanwijzing vervalt van rechtswege 3 jaar na dagtekening van dit besluit tenzij binnen deze termijn een bestemmingsplan / omgevingsplan is vastgesteld.

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
1	Arnhem	Q	6556	348	348			Vereniging van Eigenaars Vereniging Wichard van Pontlaan 118, 120, 122, 128, 130, 132, 138, 140, 142 te Arnhem	
			6561 A1			Eigendom	1	[redacted]	
			6561 A2			Eigendom	1		
			6561 A3			Eigendom	1		
			6561 A4			Eigendom	1		
			6561 A5			Eigendom	1		
			6561 A6			Eigendom	1		
			6561 A7			Eigendom	1		
			6561 A8			Eigendom	1		
			6561 A9			Eigendom	1		
2	Arnhem	Q	9001	253	253			Vereniging van Eigenaars Van De Wichard Van Pontlaan 114-116-124-126-134-136 Te Arnhem	
			7358 A1			Eigendom	1	Stichting Scout-Shop Arnhem	
			7358 A2			Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
			7358 A3			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7358 A4			Eigendom	1		
			7358 A5			Eigendom	1 van 3		
						Eigendom	1 van 3		
						Eigendom	1 van 3		
			7358 A6			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
3	Arnhem	Q	9000	233	233	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
4	Arnhem	Q	8999	137	137	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
5	Arnhem	Q	8112	385	385	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
6	Arnhem	Q	6315	215	215	Eigendom		Vereniging van Eigenaars 't Reinald	
			8760 A1			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A2			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A3			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A4			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A5			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A6			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A7			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A8			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A9			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A10			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A11			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A12			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A13			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A14			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A15			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A16			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A17			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A18			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A19			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A20			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A21			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A22			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A23			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A24			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A25			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A26			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A27			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A28			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
7	Arnhem	Q	6313	58	58	Eigendom		Vereniging van Eigenaars 't Reinald	
			8760 A1			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A2			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A3			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A4			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A5			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A6			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A7			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A8			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A9			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A10			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A11			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A12			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A13			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A14			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A15			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A16			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A17			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A18			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A19			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A20			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A21			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A22			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A23			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A24			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A25			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A26			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A27			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A28			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
8	Arnhem	Q	6312	795	795	Eigendom		vereniging van eigenaars 't reinald	
			8760 A1			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A2			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A3			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A4			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A5			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A6			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A7			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A8			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A9			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A10			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A11			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A12			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A13			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A14			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A15			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A16			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A17			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A18			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A19			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A20			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A21			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A22			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A23			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A24			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A25			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A26			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A27			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A28			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
9	Arnhem	Q	6314	208	208	Eigendom	1	Liander N.V.	
10	Arnhem	Q	6316	190	190	Eigendom	1		
11	Arnhem	Q	6317	147	147	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
12	Arnhem	Q	6318	136	136	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
13	Arnhem	Q	6319	185	185	Eigendom	1		
14	Arnhem	Q	6320	228	228	Eigendom		Vereniging Van Eigenaars Schaapsdrift 56/58 Te Arnhem	
			7748 A3			Eigendom	1		
			7748 A4			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7748 A5			Eigendom	1		
15	Arnhem	Q	6322	70	70	Eigendom	1		
16	Arnhem	Q	6321	128	128	Eigendom	1		

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
17	Arnhem	Q	7025	694	694	Eigendom	1	gemeente Arnhem	
18	Arnhem	Q	7810	1872	1872	Eigendom	1	Vereniging Van Eigenaars Wichard Van Pontlaan 16 T/M 112 (Even)	
			7299 A1			Eigendom	1		
			7299 A2			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A3			Eigendom	1		
			7299 A4			Eigendom	1		
			7299 A5			Eigendom	1		
			7299 A6			Eigendom	1		
			7299 A7			Eigendom	3 van 4		
						Eigendom	1 van 4		
			7299 A8			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A9			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A10			Eigendom	1		
			7299 A11			Eigendom	1		
			7299 A12			Eigendom	1		
			7299 A13			Eigendom	1		
			7299 A14			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A15			Eigendom	1		
			7299 A16			Eigendom	1		
			7299 A17			Eigendom	1		
			7299 A18			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A19			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A20			Eigendom	1		
			7299 A21			Eigendom	1		
			7299 A22			Eigendom	1		
			7299 A23			Eigendom	1		
			7299 A24			Eigendom	1	ARNOUD JAN GROOT B.V.	
			7299 A25			Eigendom	1	M3S Invest B.V.	
			7299 A26			Eigendom	1		
			7299 A27			Eigendom	1		
			7299 A28			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A29			Eigendom	1		
			7299 A30			Eigendom	1		
			7299 A31			Eigendom	1		
			7299 A32			Eigendom	1		
			7299 A33			Eigendom	1		
			7299 A34			Eigendom	1		
			7299 A35			Eigendom	1		
			7299 A36			Eigendom	1		
			7299 A37			Eigendom	1		
			7299 A38			Eigendom	1		
			7299 A39			Eigendom	1		
			7299 A40			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			7299 A41			Eigendom	1		
			7299 A42			Eigendom	1		
			7299 A43			Eigendom	1		
			7299 A44			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A45			Eigendom	1		
			7299 A46			Eigendom	1		
			7299 A47			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A48			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A49			Eigendom	1		
			7299 A50			Eigendom	1		
			7299 A51			Eigendom	1		
			7299 A52			Eigendom	1		
			7299 A53			Eigendom	1		
			7299 A54			Eigendom	1		
			7299 A55			Eigendom	1		
			7299 A56			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A57			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A58			Eigendom	1		
			7299 A59			Eigendom	1		
			7299 A60			Eigendom	1		
			7299 A61			Eigendom	1		
			7299 A62			Eigendom	1		
			7299 A63			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
19	Arnhem	Q	7242	82	82	Eigendom	1		
20	Arnhem	Q	4454	95	95	Eigendom	1		
21	Arnhem	Q	4455	97	97	Eigendom	1		
22	Arnhem	Q	4735	155	155	Eigendom		Vereniging Van Eigenaars Reinaldstraat 16 En 18,Te Arnhem	
			6799 A1			Eigendom	1		
			6799 A2			Eigendom	1		
23	Arnhem	Q	4736	131	131	Eigendom		Vereniging Van Eigenaars Reinaldstraat 20/22 Te Arnhem	
			7158 A1			Eigendom	1		
			7158 A2			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
24	Arnhem	Q	6339	322	322	Eigendom		Vereniging Van Eigenaars Schaapsdrift/Reinaldstraat Te Arnhem	
			7297 A1			Eigendom	1		
			7297 A2			Eigendom	1		
			7297 A3			Eigendom	1		
			7297 A4			Eigendom	1		
25	Arnhem	Q	6719	730	730	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
26	Arnhem	Q	7809	17	17	Eigendom	1		
27	Arnhem	Q	6826	93	93	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
28	Arnhem	Q	6245	131	131	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
29	Arnhem	Q	6246	126	126	Eigendom	1	[redacted]	
30	Arnhem	Q	6247	127	127	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
31	Arnhem	Q	6248	194	194	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
32	Arnhem	Q	7241	108	108	Eigendom	onbepaald		
						Eigendom	onbepaald		
						Eigendom	onbepaald		
33	Arnhem	Q	7240	112	112	Eigendom	onbepaald		
						Eigendom	onbepaald		
						Eigendom	onbepaald		
34	Arnhem	Q	7244	6	6	Eigendom		Vereniging van Eigenaars Wichard van Pontlaan 2 tot en met 12 en Schaapsdrift 96	
			7640 A1			Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A2			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A3			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A4			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A5			Eigendom	1		
			7640 A6			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A7			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A8			Eigendom	1		
35	Arnhem	Q	6423	634	634	Eigendom		Vereniging van Eigenaars Wichard van Pontlaan 2 tot en met 12 en Schaapsdrift 96	
			7640 A1			Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A2			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A3			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A4			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A5			Eigendom	1		
			7640 A6			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A7			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A8			Eigendom	1		
36	Arnhem	Q	6720	3665	3665	Eigendom	1	gemeente Arnhem	
37	Arnhem	Q	6294	78	78	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
38	Arnhem	Q	6293	6	6	Eigendom	1	gemeente Arnhem	
39	Arnhem	Q	5485	206	206	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
40	Arnhem	Q	5305	255	255	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
41	Arnhem	Q	5304	340	340	Eigendom	1	Stichting Pastoor F.Th. Te Braaken'S Opleidingsfonds Voor R.K.Priesters	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
42	Arnhem	Q	5303	365	365	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
43	Arnhem	Q	5302	340	340	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
44	Arnhem	Q	5301	230	230	Eigendom	1		
45	Arnhem	Q	6295	207	207	Eigendom	1		
46	Arnhem	Q	6296	311	311	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
47	Arnhem	Q	6297	231	231	Eigendom	1		
48	Arnhem	Q	6298	231	231	Eigendom belast met gebruik en bewoning	1 van 2		
						Eigendom belast met gebruik en bewoning	1 van 2		
						Recht van gebruik en bewoning			
49	Arnhem	Q	6299	300	300	Eigendom	1		
50	Arnhem	Q	6945	100	100	Eigendom	1	Aannemingsbedrijf F.A. Damen Bv	
51	Arnhem	Q	3192	1027	1027	Eigendom	1	Aannemingsbedrijf F.A. Damen Bv	
52	Arnhem	Q	6300	680	680	Eigendom	1	Stout Beheer B.V.	
53	Arnhem	Q	4927	885	885	Eigendom	1	Stout Beheer B.V.	
54	Arnhem	Q	6301	1410	1410	Eigendom	1	Beekhuizen Onroerend Goed B.V.	
55	Arnhem	Q	7424	355	355			Vereniging Van Eigenaars Schaapsdrift 59 T/M 63	
			7723 A1			Eigendom	1	[redacted]	
			7723 A2			Eigendom	1		
			7723 A3			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7723 A4			Eigendom	1		
56	Arnhem	Q	7427	194	194	Eigendom	1	Beleggingsmaatschappij Den Haan Arnhem B.V.	
57	Arnhem	Q	7425	1650	1650	Eigendom	1	Beleggingsmaatschappij Den Haan Arnhem B.V.	
58	Arnhem	Q	6503	514	514	Eigendom	1	Beleggingsmaatschappij Den Haan Arnhem B.V.	
59	Arnhem	Q	6303	333	333	Eigendom	1	[redacted]	
60	Arnhem	Q	6987	354	354	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
61	Arnhem	Q	7426	1832	1832	Eigendom	1	Beleggingsmaatschappij Den Haan Arnhem B.V.	
62	Arnhem	Q	6304	1615	1615	Eigendom	1	[redacted]	
63	Arnhem	Q	8526	2140	2140	Eigendom	1		
64	Arnhem	Q	8525	786	786	Eigendom	1	Olderaan Beheer B.V.	
65	Arnhem	Q	6685	3416	3416	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
66	Arnhem	Q	6693	195	195	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
67	Arnhem	Q	6694	196	196	Eigendom	1		
68	Arnhem	Q	6695	215	215	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
69	Arnhem	Q	6356	2450	2450	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
70	Arnhem	Q	6367	18	18	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
71	Arnhem	Q	6359	157	157	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
72	Arnhem	Q	6357	1033	1033	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
73	Arnhem	Q	6989	193	193	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
74	Arnhem	Q	6425	111	111	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
75	Arnhem	Q	6991	956	956	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
76	Arnhem	Q	6368	216	216	Eigendom	1	[redacted]	
77	Arnhem	Q	6365	657	657	Eigendom	1		
78	Arnhem	Q	5490	29	29	Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
79	Arnhem	Q	6325	37	37	Eigendom	1	Railinfratrust B.V.	
80	Arnhem	Q	7766	20820	20820	Eigendom	1	Stichting Innoforte	
81	Arnhem	Q	7765	5481	5481	Eigendom	1	Stichting Vivare	

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 23.45 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving - 17-01-2024

Raadsvoorstel: “Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving”

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eliens (PvdD), Van den Broek (CDA), Maref (VVD), Heemskerk (D66), Malda (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Elfrink (SP), Van Plateringen (BBA) en Lukkassen (FVD).

De fracties van DENK en de PVV was niet aanwezig.

Bespreking
Met de bespreking is een start gemaakt met de meningsvormende bespreking. Hierin is de eerste termijn aan de zijde van de raad afgerond. De bespreking moet worden voortgezet met de start van de eerste termijn aan de zijde van het college.

De fractie van CDA heeft aangekondigd een amendement in te dienen om sloop van panden te voorkomen.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende bespreking nog niet is afgerond en dat een vervolgbehandeling nodig is.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

K. Koorn

Arnhem, 30 januari 2024

Geacht College, Beste Raad der gemeente Arnhem,

Betreft: Concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. oktober 2023.

De kleine ondernemers uit de wijk Plattenburg-Schaapsdrift, zie voor de details de bijgaande bijlage, maken zich grote zorgen om de ontwikkelingen in de stad en in het bijzonder (bedrijventerrein) Schaapsdrift en omstreken. Het voorliggende concept plan, gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023 is daar een goed voorbeeld van.

Wat in tientallen jaren in deze wijk organisch is ontstaan, de combinatie van wonen en werken, wordt door dit plan met een pennenstreek vernietigd. De huidige bewoners en ondernemers ervaren deze combinatie van wonen en werken juist als prettig en supplementair aan hun leven en er wordt geen overlast ervaart. Dit geld niet voor de grote bedrijven in de wijk zoals de bouwmarkt Praxis en het bedrijventerrein van de heer Neijenhuis.

De wijk Plattenburg en het bijzonder het deel Schaapsdrift is een bevoorrecht woongebied, omgeven door een viertal (monumentale) parken, welke vrij toegankelijk zijn, te weten:

- Park Presikhaaf met kinderboerderij;
- Park Angerenstein;
- Park Sacré Coeur;
- Park/landgoed Insula Dei.

Op basis van het bovenstaande is het dan ook begrijpelijk dat er massief verzet is tegen het thans voorliggende concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., van niet alleen de bewoners en kleine ondernemers van (bedrijventerrein) Schaapsdrift, maar ook van de wijde omgeving.

De kleine ondernemers vragen zich onder andere het navolgende af:

- Als onze huisvesting op het bedrijventerrein Schaapsdrift en in deze wijk Schaapsdrift verdwijnt, waar kunnen wij met onze vaak unieke bedrijven nog heen in Arnhem? Bedrijven zitten hier soms al vijftig jaar en floreren juist door de unieke huisvesting situatie, die meestal ook nog betaalbaar is.
- De toegankelijkheid van de wijk wordt ernstig beperkt, door het schrappen van de toegangsstraat Esparantolaan met aansluitend de Ernst Casimirlaan. Hierdoor zullen de woningbouwcomplexen “Tuinstede” en “Casimirstate” en het appartementencomplex “Sacré Coeur” veel minder goed bereikbaar worden. Wij vinden dit totaal onnodig, niet realistisch en zal zeker op massief verzet stuiten van eigenaren/bewoners en overige belanghebbenden.
- De concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. is een typisch voorbeeld van een stedenbouwkundigplan dat op de tekentafel is ontwikkeld, door deskundigen die geen feeling hebben met de stad, laat staan met de wijk. Er is door de deskundigen en politiek vast veel gesproken over de bewoners en ondernemers in het plangebied, maar er is zeker niet naar deze belanghebbenden echt geluisterd.
- Door het toepassen van de “Rotterdams sloopmethode” wordt het fijne dorpse karakter van Schaapsdrift, als onderdeel van de wijk Plattenburg, grotendeels vernietigd. Er wordt onder druk van het College veel te veel nieuwbouw toegevoegd, lees hoogbouw, waardoor een wijk met beperkte problemen, in de toekomst juist een probleem wijk dreigt te worden.

- Er worden onnodig veel nieuwe groenenelementen toegevoegd, waar helemaal geen behoefte aan is, gezien de parkachtige omgeving van de wijk. Niet alleen de aanleg kost veel geld, maar wie gaat het in de toekomst allemaal onderhouden en betalen?
- Kortom de ambities van het Colleges zijn niet realistisch en gaan de draagkracht van de wijk ver te boven.

Wij hopen dan ook dat het College en de Raad van de gemeente Arnhem, uiteindelijk zullen besluiten om de huidige gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. , oktober 2023, als zodanig niet te accepteren. Zeker nu nog steeds niet duidelijk is wat Innoforte van plan is met het complex “Vreedenhoff” en Nijenstede, de Raad van toezicht neemt hierover pas vermoedelijk in maart 2024 een besluit over.

Arnhem, 30 januari 2024

Namens de kleine ondernemers
Schaapsdrift e.o.
Frans Damen

Bijlage: Lijst kleine ondernemers d.d. 27 januari 2024

PS: Het appartementen gebouw Nijenstede, 24 zelfstandige woonappartementen in de sociale huursector, onderdeel van Innoforte en gesitueerd op het terrein van Vreedenhoff, staat nu blijkbaar ook op de nominatie te worden gesloopt? De website is al uit de lucht gehaald en één der appartementen staat al enige tijd leeg en volgens de huidige bewoners zal er ook niet meer worden verhuurd. Wat is men hier mee van plan? Wordt er nog meer goede woningvoorraad gesloopt ten behoeve van een megalomaan stedenbouwkundig plan?

Lijst kleine ondernemers bedrijventerrein Schaapsdrift en omstreken:

- Estetica Cometics, schoonheidssalon;
- Harmsen Administratie- en Belastingadviesbureau;
- Harmsen Verholen Verhuur V.O.F.;
- Mariposa, zorgkantoor;
- Kappers zaak Arnhem;
- De Smulhoek, cafetaria;
- Kobold Instrumentatie B.V.;
- Kringloopwinkel In & Out;
- winkelunit (tijdelijke leegstand);
- Amcon staalwerken;
- Oostpool, cultuur werkplaats;
- Bij de Handjes, klussenbedrijf;
- Happy clean, gespecialiseerd bedrijf schoonmaak hardware;
- ABO ondersteuning, jeugdhulp organisatie;
- Peters dakbedekkingen;
- Veenendaal aannemer;
- 28 kleine bedrijfs-units, waar diverse kleine bedrijven de werkplaats en opslag hebben. Verder hebben er voor het overige buurtbewoners die bedrijven hebben aan huis een opslag of hebben er een privé opslag dan wel een stalling. Op deze locatie hebben in ieder geval de navolgende bedrijven een werkplaats en/of opslag:
  - Hoveniersbedrijf G. Jansen;
  - Stucadoorsbedrijf Busser;
  - Aannemersbedrijf Lavoo;
  - Klussenbedrijven, 2x;
  - Loodgietersbedrijven, 2 x;
  - Kringloopbedrijf In & Out, magazijn;
  - Stalling oldtimers;
  - Opslag en oefenruimte, circus artiesten;
  - Overige ruimten zijn op dit moment nog geen details beschikbaar.
- Aannemerbedrijf F.A. Damen, werkplaats en opslag;
- Frans Damen Historische bouwmaterialen, werkplaats en opslag.

N.b.: De bedrijfslocatie eigendom van de heer Nijenhuis, waaronder de Praxis, zijn bij bovenstaande inventarisatie buiten beschouwing gelaten.

Arnhem, 27 januari 2024 Frans Damen

Arnhem, 31 januari 2024

Geacht College, Beste Raad der gemeente Arnhem,

Betreft: Concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. oktober 2023.

De kleine ondernemers uit de wijk Plattenburg-Schaapsdrift, willen het College en de Raad der gemeente Arnhem, in aansluiting van ons schrijven d.d. 30 januari j.l., als volgt verder informeren.

Nu recent is gebleken dat Innoforte ook van voornemens is om de 24 sociale woningen, het appartementencomplex “Nijenstede”, Velperweg 150 te slopen, dreigen er nu in totaal 105 goede hoofdzakelijk sociale woningen uit de actuele woningvoorraad te verdwijnen. In deze verwijzen wij ook graag naar de aangepaste bijlage: Overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem, d.d. 31-01-2024. Dit laatste staat wel erg ver af van wat er in de Concept- Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. , november 2023, is gepresenteerd, te weten: in totaal 25 woningen.

Door het niet toepassen van de “Rotterdamse sloopmethode” hoeven er dus in principe 80 woningen minder te worden gebouwd. Hierdoor kunnen de gestelde doelen veel eenvoudiger en goedkoper worden gehaald, door in de bestaande bebouwing in te breien, op te toppen en op het (voormalige) bedrijfsterrein van de heer Nijenhuis, nieuwbouw te plegen.

Bij deze aanpak, zal er op een brede steun in de wijk kunnen worden gerekend, hoeven er geen bewoners gedwongen te vertrekken, kunnen de meeste kleine bedrijven blijven en zal er veel geld kunnen worden bespaart.

Wij hopen dan ook dat het College en de Raad van de gemeente Arnhem, uiteindelijk zullen besluiten om de huidige gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. , oktober 2023, als zodanig niet te accepteren. Zeker nu nog steeds niet duidelijk is wat Innoforte van plan is met het complex “Vreedenhoff” en Nijenstede, de Raad van toezicht neemt hierover pas vermoedelijk in maart 2024 een besluit over.

Arnhem, 31 januari 2024

Namens de kleine ondernemers
Schaapsdrift e.o.
Frans Damen

Bijlage: Aangepast, overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem, d.d. 31-01-2024.

Overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem:

Overzicht woningen welke op de nominatie staan te worden gesloopt:

- Velperweg 152, 1 bedrijfswoning, F.A. Damen B.V.;
- Esparantolaan 4 t/m 34-2, 48 appartementen Tuinstede, Vivare, sociale woningbouw;
- Schaapsdrift, 41,43,45, 2 uitgebrande bovenwoningen/circa 10 jaar leegstand, Stout Beheer;
- Schaapsdrift 47-1 t/m 47-6, 6 appartementen, Verhoeven/ Editoo B.V., sociale woningbouw;
- Schaapsdrift 109 en 111, 2 particuliere woningen, twee ondereen kap, privé bezit bewoners;
- Schaapsdrift 113 en 115, 4 appartementen, van de Kamp, sociale woningbouw;
- Schaapsdrift hoek Eleonarastraat 1 t/m 7, 4 appartementen, van de Kamp, sociale woningbouw;
- Schaapsdrift 96, (voormalige horeca), 6 appartementen, eigenaar niet bekent, sociale woningbouw;
- Wichard van Pontlaan 2 t/m 8 (kopgebouw tegen over station), 4 appartementen, eigenaar niet bekent, sociale woningbouw.

Resume:

1 bedrijfswoning, huurder/eigendom
2 particuliere bewoners, eigendom
2 uitgebrande bovenwoningen, leegstand
76 sociale woningbouw, huurders
81 woningen/appartementen

Netto gaan er 79 woningen/appartementen, welke thans zijn bewoont, verloren door sloop! Waarvan maar liefst 96,2 sociale woningbouw.

Het totale bruto bouwvolume van bovengenoemde woningen/appartementen bedraagt, exclusief de 2 uitgebrande bovenwoningen, indicatief 16.455 m3. De actuele bouwkosten -herbouwwaarde-, prijspeil 2023, zouden bij nieuwbouw indicatief Euro 11.575.000,00 bedragen.

Uitgaande van de norm, 75 jaar defaultwaarden, voor woningen en tevens rekening houdend met het feit dat er bij oudere woningen vernieuwbouw/renovatie -levensduur verlengend- heeft plaats gevonden, gaat er onnodig woning voorraad verloren. Zelfs bij een conservatieve berekening van gemiddeld 50% herbouwwaarde, zijn de totale herbouwkosten, prijspeil 2023, welke door de sloop verloren gaan, indicatief Euro 5.800.000,00, waarbij nog de kosten van circulaire sloop komen, van circa Euro 600.000,00.

Nu recent is gebleken dat ook het appartementencomplex “Nijenstede” Velperweg 150 op de nominatie staat om ook gesloopt te worden, hebben wij gemeend dit overzicht te moeten aanpassen.

- Velperweg 150, 24 appartementen “Nijenstede”, Innoforte, sociale woningbouw.

Resume 2:

1 bedrijfswoning, huurder/eigendom
2 particuliere bewoners, eigendom
2 uitgebrande bovenwoningen, leegstand
100 sociale woningbouw, huurders
105 woningen/appartementen

<u>Vervolg overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem:</u>

Uitgaande van de norm, 75 jaar defaultwaarden, voor woningen en tevens rekening houdend met het feit dat er bij oudere woningen vernieuwbouw/renovatie -levensduur verlengend- heeft plaats gevonden, gaat er onnodig woning voorraad verloren. Zelfs bij een conservatieve berekening van gemiddeld 50% herbouwwaarde, zijn de totale herbouwkosten, prijspeil 2023, welke door de sloop verloren gaan, indicatief Euro 7.675.000,00, waarbij nog de kosten van circulaire sloop komen, van circa Euro 750.000,00.

Door dit onzalige stedenbouwkundig plan gaat er alleen al door sloop van bestaande goede, hoofdzakelijk 105 sociale woningen/appartementen, dus zeker Euro 8.425.000,00 gemeenschap geld verloren.

N.B.: Bij deze berekeningen zijn nadrukkelijk de betreffende delen van bedrijfspanden buiten beschouwing gelaten en zijn exclusief de grondkosten.

Arnhem, 08 november 2023 Frans Damen
31 januari 2024 Jos Damen

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 23.45 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving - 31-01-2024

Raadsvoorstel: “Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving”

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eliens (PvdD), Van den Broek (CDA), Maref (VVD), Heemskerk (D66), Malda (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Spruyt (Arnhem Centraal), Visser (PvdA) en Elfrink (SP).

De fracties van DENK, FvD, BBA en de PVV waren niet aanwezig.

Bespreking
De beraadslaging is gestart met de eerste termijn aan de zijde van de wethouder. Nadat deze is afgerond is gestart met de tweede termijn aan de zijde van de raad. Deze is nog niet afgerond. De fracties D66, VVD, CDA, SP en Arnhem Centraal hebben nog geen tweede termijn ingevuld.

Toezegging(en)
1. Wethouder Bouwkamp zegt toe de raad inzicht te geven in de contactmomenten met ondernemers (welke ondernemers, wanneer en de frequentie)

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende bespreking nog niet is afgerond en dat een vervolgbehandeling nodig is.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

G. van der Laak

Titel/onderwerp: # Agenderingsverzoek ‘Toenemende aantallen daklozen’

Raadsadviseur: Petra Wielaard Telefoonnr: 3774836 petra.wielaard@arnhem.nl

Van:	ChristenUnie en SP	Ambtenaar:	Esther Francot
Portefeuillehouder:	Maurits van de Geijn	Telefoonnr:	377 3662
		E-mailadres:	esther.francot@arnhem.nl
Doel activiteit	De bespreking van het agenderingsverzoek stelt de raadskamer in staat om zich te laten informeren en het door het college gevoerde beleid te controleren.		
Toelichting	Op 27 september stelde de fractie van de ChristenUnie de volgende mondelinge vragen aan het college over toenemende aantallen daklozen. *In de Arnhemse binnenstad is een groeiende groep dakloze mensen aanwezig, bijvoorbeeld in parken en rondom supermarkten. Dit zorgt in toenemende mate voor ongewenste situaties; voor de daklozen zelf, maar ook voor bijvoorbeeld overige park- en supermarktbezoekers.* *1. Erkent het college dat de toenemende aantallen daklozen in de binnenstad voor ongewenste situaties zorgen?* *2. Wat zijn de huidige maatregelen die de gemeente hiertegen treft, zowel op de korte als op de lange termijn?* *3. Is de gemeente bereid meer (structurele) maatregelen te nemen boven op de huidige maatregelen? Zo ja, op welke termijn en welke effecten kunnen we hiervan verwachten?* Ondanks de maatregelen die het college treft en waar ze in de beantwoording op bovenstaande vragen aan refereerde zien de initiatiefnemers nog niet dat op korte termijn het aantal daklozen in Arnhem zal afnemen. Met agendering willen zij meer duidelijkheid krijgen over de omvang en aard van de problematiek. Naar aanleiding van schriftelijke vragen is Bureau Beke gevraagd het uit 2019 stammende onderzoeksrapport: 'Wat willen ze zelf' te actualiseren, onder andere door het bevragen van de daklozen zélf en de belangrijkste ketenpartners. Dit onderzoek vond destijds plaats op verzoek van de raad en is op 22 januari 2020 in de raad besproken naar aanleiding van een agenderingsverzoek. Begin januari van dit jaar heeft het college de raad via een raadsbrief geïnformeerd over de uitkomsten van dit onderzoek, zie het rapport ‘Gedeelde verantwoordelijkheid’, en het vervolgproces. Het college is voornemens om in het 2e kwartaal de raad een voorstel aan te bieden op basis van de in het rapport opgenomen aanbevelingen en adviezen van externe betrokken partijen. Een toevluchtsoord voor daklozen in het centrumgebied Bij de bespreking van de begroting heeft wethouder van de Geijn n.a.v. motie 23M120 toegezegd de mogelijkheid tot een toevluchtsoord in het centrumgebied voor daklozen samen met de al lopende onderzoeken te beoordelen in de uitwerking van de plannen rondom dakloosheid. Op basis van deze toezegging is de motie ingetrokken. De toezegging is met de raadsbrief ‘Onderzoek voorzieningenbehoefte dak- en thuislozen’ afgedaan.		

Voorgesteld resultaat van de bespreking	Toelichting op de onderzoeksresultaten door de heer Kuppen van Bureau Beke op het rapport ‘Gedeelde verantwoordelijkheid’ gevolgd door het debat tussen raadskamer en portefeuillehouder.
Spreekrecht publiek	Nee, de informatieve bespreking is afgerond.
Behandeladvies	**Toelichting resultaten onderzoeksrapport** De vergadering start met een toelichting door de heer Jos Kuppens van Bureau Beke op het rapport ‘Gedeelde verantwoordelijkheid’. De raad krijgt de gelegenheid om vragen te stellen. **Debat raadskamer en college** De orde bij een agenderingsverzoek is als volgt: – Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld. – De portefeuillehouders reageren na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouders beantwoorden de gestelde vragen, waarbij hij of zij antwoorden kan samenvoegen waardoor herhaling van vrijwel overeenkomstige punten achterwege blijft. De voorzitter ziet erop toe dat de beantwoording van de wethouders ter zake is en in gaat op de gestelde vragen. – Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Na de tweede termijn is de behandeling van het agenderingsverzoek afgerond.
Bijlagen	

Agenderingsverzoek “Toenemende aantallen daklozen” van de fracties van de ChristenUnie en SP
Presentatie ‘Dakloosheid in Arnhem’
Raadsbrief 'Onderzoek voorzieningenbehoefte dak- en thuislozen', d.d. 09-01-2024
Bijlage - Rapport Bureau Beke 'Gedeelde verantwoordelijkheid. Onderzoek naar de voorzieningenbehoefte en de eigen inbreng van Arnhemse dak- en thuislozen'
Beantwoording technische vragen van de fracties van de ChristenUnie en SP
Factsheet cijfers Maatschappelijke Opvang
Schriftelijke bijdrage van mevrouw Smeekens, Inloophuizen Arnhem (buurtpastor Klarendal/St. Marten)
Raadsdossier Daklozen Arnhem

Van: Dirk Malda
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023

Onderwerp: Agenderingsverzoek 'Toenemende aantallen daklozen'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de raadsvergadering van 27 september zijn er mondelinge vragen gesteld over de toenemende aantallen daklozen in Arnhem en welke oplossingen de gemeente hiervoor biedt. Er is gevraagd welke concrete maatregelen er op de korte en langere door het college genomen zullen worden. In de beantwoording kwam naar voren dat de gemeente allerlei zaken van plan is of al doet. Toch zien wij nog niet dat de genoemde maatregelen op korte termijn de aantallen daklozen in Arnhem zullen doen afnemen. Ook zien wij de noodzaak van meer duidelijkheid over de omvang en aard van de problematiek. Hierom doen wij dan ook een agenderingsverzoek waarbij we in een commissievergadering starten met een rondetafelgesprek om een goed beeld te krijgen van de situatie. Hierbij zien we graag we een brede vertegenwoordiging van zowel maatschappelijke organisaties als ervaringsdeskundigen. Het doel van het gesprek is om de organisaties en ervaringsdeskundigen aan het woord te laten over de knelpunten die ze tegenkomen in de dagelijkse praktijk, welke concrete problemen er spelen, welke mogelijke oplossingsrichtingen zij zien en hoe de gemeente daarin volgens hen zou kunnen bijdragen. Verder vragen we feedback vanuit dezelfde organisaties over wat de gemeente nu al doet om voor hen de opvang en ondersteuning van daklozen mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,

Dirk Malda – ChristenUnie
Sarah Dobbe - SP

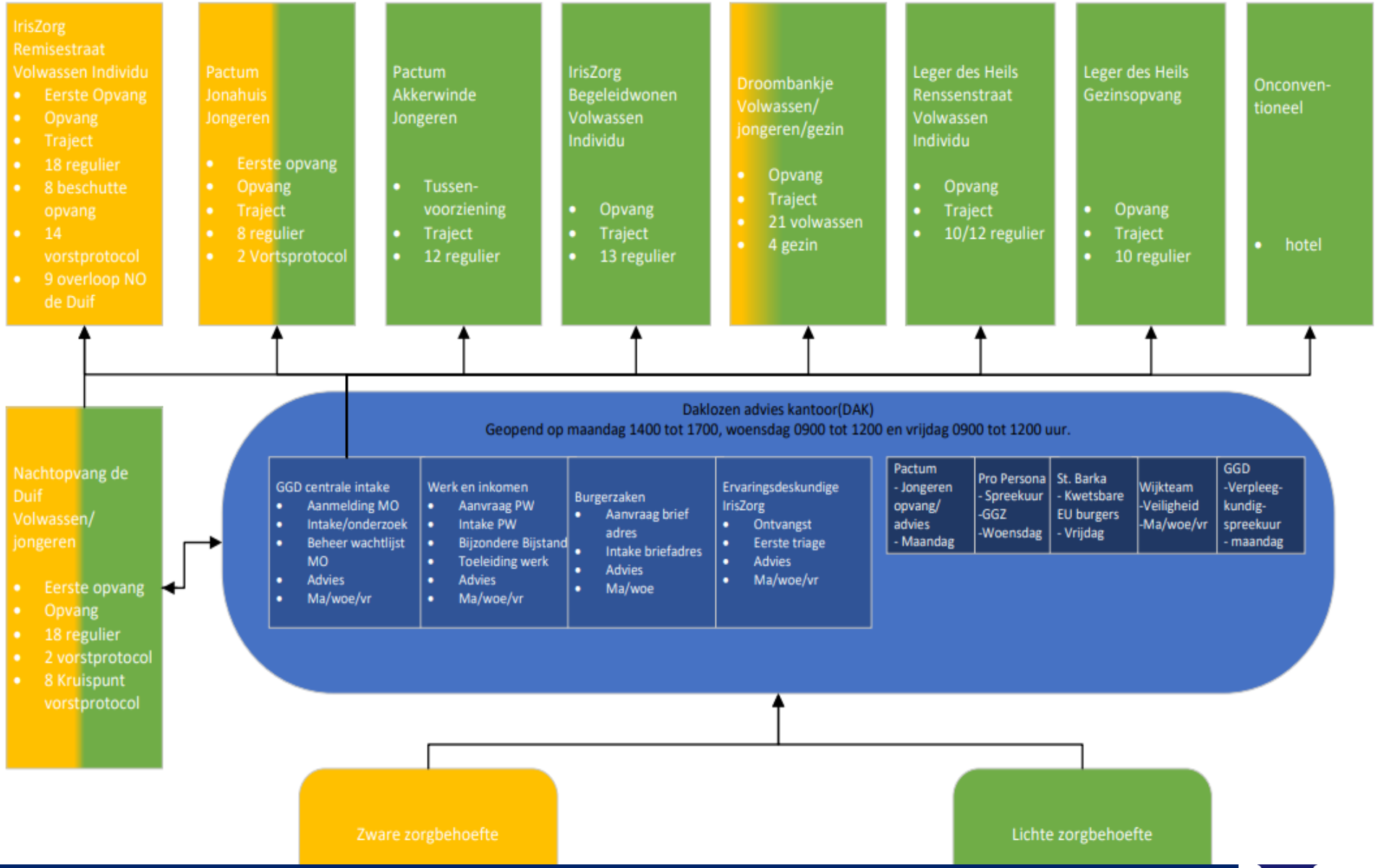
Daklоosheid in Arnhem

Agenderingsverzoek aard en omvang Daklоosheidsproblematiek Arnhem

December 2023



Arnhem GEMEENTE


IrisZorg Remisestraat Volwassen Individu
Eerste Opvang
Opvang
Traject
18 regulier
8 beschutte opvang
14 vorstprotocol
9 overloop NO de Duif
Pactum Jonahuis Jongeren
Eerste opvang
Opvang
Traject
8 regulier
2 Vortsprotocol
Pactum Akkerwinde Jongeren
Tussen-voorziening
Traject
12 regulier
IrisZorg Begeleidwonen Volwassen Individu
Opvang
Traject
13 regulier
Droombankje Volwassen/ jongeren/gezin
Opvang
Traject
21 volwassen
4 gezin
Leger des Heils Renssenstraat Volwassen Individu
Opvang
Traject
10/12 regulier
Leger des Heils Gezinsopvang
Opvang
Traject
10 regulier
Onconven-tioneel
hotel
Nachtopvang de Duif Volwassen/ jongeren
Eerste opvang
Opvang
18 regulier
2 vorstprotocol
8 Kruispunt vorstprotocol
Daklozen advies kantoor(DAK)
Geopend op maandag 1400 tot 1700, woensdag 0900 tot 1200 en vrijdag 0900 tot 1200 uur.
GGD centrale intake
Aanmelding MO
Intake/onderzoek
Beheer wachtlijst MO
Advies
Ma/woe/vr
Werk en inkomen
Aanvraag PW
Intake PW
Bijzondere Bijstand
Toeleiding werk
Advies
Ma/woe/vr
Burgerzaken
Aanvraag brief adres
Intake briefadres
Advies
Ma/woe
Ervaringsdeskundige IrisZorg
Ontvangst
Eerste triage
Advies
Ma/woe/vr
Pactum - Jongeren opvang/ advies - Maandag
Pro Persona - Spreekuur -GGZ -Woensdag
St. Barka - Kwetsbare EU burgers - Vrijdag
Wijkteam -Veiligheid -Ma/woe/vr
GGD -Verpleeg-kundig-spreekuur - maandag
Zware zorgbehoefte
Lichte zorgbehoefte

Aanmeldingen van mensen die een plek zoeken binnen de maatschappelijke opvang 2020-2023

	2020	2021	2022	2023 (t/m 12/12)
Jongeren	131	136	135	154
Volwassenen	314	309	300	297
Gezinnen	39	40	55	35

GEMEENTE Arnhem

Wie zien we in het straatbeeld?

Mensen die wachten op een plek in de opvang (verblijf bij bv nachtopvang de Duif, netwerk of elders)

Mensen die verblijven in de opvang van Iriszorg – Remisestraat

Mensen die verblijven bij Nachtopvang de Duif

Sociaal geïsoleerde ex-daklozen (met verslavingsproblematiek) die elkaar op blijven zoeken in het publieke domein die (beschermd) wonen.

Buitenslapers →

Seizoen	Aantal
2020-2021	15-20 mensen
2021-2022	15-20 mensen
2022-2023	20-25 mensen
2023-2024	30-35 mensen

Dakloze EU-burgers →

St. Barka	2020	2021	2022	2023 (Q1-Q3)
Aantal unieke personen ontmoet	61	89	119	153
Aantal personen die met ondersteuning van Barka werk vinden	5	20	12	35
Aantal terugkeerders	18	30	25	32

Interventies door de gemeente Arnhem, onder andere:

DAK
(integrale aanmelding en samenwerking)
Ontwikkeling uitbreiding inzet ervaringsdeskundigheid

Van opvang naar Wonen

Verschillende voorzieningen en uitbreiding waar nodig

Meldpunt ontruimingen

Ontwikkeling opvang-voorziening voor dakloze EU-burgers

Nachtopvang de Duif
(ook voor dakloze EU-burgers)

Kruispunt
Verpleegkundig spreekuur en sociaal spreekuur

Ontwikkeling uitbreiding personele capaciteit en investering in mechanische ventilatie.

De soepfiets (uitbreiding)

Bemoeizorg RIBW/Pro Persona

Inloop RIBW Ruiterstraat

Vorstprotocol fase 1 en fase 2

Outreachende aanpak GGD centrum

Extra inzet straatcoaches

Extra inzet Barka

Ethos telling

Overzicht deelnemers rondetafelgesprek agenderingsverzoek ‘toenemende aantallen daklozen’.

Iriszorg	Wendy Bokhove
Iriszorg	Ruud Brosens
Leger des Heils	Ilonka van den Bergh
Straatzaken	Johan Hol
Straatzaken	Ab Haren
Soepkar Musispark	Leo de Waal
Nachtopvang De Duif	Edmund Boering
Nachtopvang De Duif	Linda Ledderhof
Het Kruispunt	Pieter van der Toorn
Veteranenhuis	Patrick Waijer
Stichting Barka	Ania Mikielewicz
Stichting Barka	Daria Ceplin - Duzowska
Stichting Het Droombankje	Angelique van de Berg
Stichting Het Droombankje	*naam volgt*
Pactum - Jonahuis	Juliette Bol
Pro Persona	André Scholten
Sociaal Wijkteam	Han van Burken
Sociaal Wijkteam	Thomas Ockeloen
VGGM - GGD	Thomas Hendriks
VGGM - GGD	Anne de Feijter
Gemeente Arnhem	Esther Francot
Gemeente Arnhem	Nural Çilingir
Politie	Cees van Veldhuizen
Straatcoach CSA	Johnny Driessen

Aan de gemeenteraad

Datum : 9 januari 2024
Zaaknummer : 4038482
Contactpersoon : Esther Francot
Telefoonnummer : 026 3773662

Onderwerp: onderzoek voorzieningenbehoefte dak- en thuislozen

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van het rapport “Gedeelde verantwoordelijkheid. Onderzoek naar de voorzieningenbehoefte en de eigen inbreng van Arnhemse dak- en thuislozen”. Dit onderzoek is op ons verzoek uitgevoerd door Bureau Beke.

Inleiding
Wij willen dak- en thuislozen passende hulp en zorg bieden, evenals passende opvang als zij daar een beroep op doen. Hierbij bieden we zoveel mogelijk maatwerk, toegesneden op de persoonlijke situatie. Het betreft een zeer diverse groep die wij niet over één kam willen scheren. Immers: niet iedere dakloze is verslaafd, niet iedere dakloze veroorzaakt overlast. Het palet van hulp, zorg en opvang voor dak- en thuislozen is niet statisch. We bekijken steeds kritisch of er wijzigingen of aanvullingen nodig zijn.

Op 13 juni 2023 hebben de raadsleden De Boef (GroenLinks), Scholten (Volt), Manders (Arnhem Centraal), Nede (ChristenUnie) en Van Munster (Partij van de Arbeid) schriftelijke vragen gesteld over een vaste beschutte ruimte voor dak- en thuislozen. In onze beantwoording hebben wij aangegeven hier onderzoek naar te gaan doen en u in het 1e kwartaal van 2024 te informeren over de resultaten van dit onderzoek en het vervolgproces.

Op 8 november 2023 heeft het raadslid Van den Broek (CDA) het college bij motie opgeroepen een voorstel te ontwikkelen en aan de raad te presenteren waarmee één pand of plek in het centrumgebied gebruikt kan worden als toevluchtsoort waar dakloze verslaafden onder toezicht kunnen verblijven, ook gedurende de nacht. Deze motie is ingetrokken na toezegging van de portefeuillehouder (ID1425) de mogelijkheid tot een toevluchtsoord in het centrumgebied voor daklozen samen met de al lopende onderzoeken te beoordelen in de uitwerking van de plannen rondom dakloosheid. Deze toezegging beschouwen wij hiermee als afgedaan.

Onderzoek
We hebben Bureau Beke verzocht haar onderzoek uit 2019 "*Wat willen ze zelf. Een onderzoek naar de voorzieningenbehoefte binnen de doelgroep dak- en thuislozen in Arnhem*" te actualiseren en hierin bovenstaande vragen van de raad mee te nemen. Bureau Beke heeft hiervoor gesproken met een afvaardiging van betrokkenen en alle relevante organisaties.

Onderzoeksresultaat en proces
Bureau Beke constateert dat niet alle opvanglocaties 24uursopvang aanbieden en dat er verschillend gedacht wordt over de wenselijkheid daarvan. In het rapport doet Bureau Beke de aanbeveling om in het belang van de daklozen een pilot te starten om voor de 'tussenuren' een extra verblijfsruimte achter de voordeur te creëren. Met 'tussenuren' worden de uren bedoeld waarin zowel inloopvoorziening Het Kruispunt als nachtopvang De Duif gesloten zijn: 08.30 tot 10.00 uur, 13.00 tot 16.30 uur en 19.00 tot 22.30 uur. De openingstijden van deze voorzieningen sluiten niet op elkaar aan. De opvangvoorzieningen van IrisZorg, Het Droombankje, Leger des Heils en Pactum bieden wel 24uursopvang.

Bij de aanbeveling een pilot voor de 'tussenuren' te starten, zijn diverse locaties in de interviews spontaan naar voren gekomen. Er heeft geen check plaatsgevonden op geschiktheid en beschikbaarheid, noch op samenhang met andere ontwikkelingen op deze locaties (zoals bijvoorbeeld de genoemde locatie rondom het Stadstheater).

Wij kunnen ons vinden in de aanbevelingen en willen hierover, (en over de met de aanbevelingen samenhangende aspecten), in het 1e kwartaal van 2024 advies vragen, onder andere aan binnenstadsorganisaties en de politie. Wat betreft locaties willen wij graag de mogelijkheid openhouden ook andere (bestaande of nieuwe) locaties op geschiktheid te beoordelen.
In het 2e kwartaal zullen we op basis van deze adviezen tot een voorstel komen dat we u voor de zomer van 2024 zullen aanbieden.

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

J.H. de Baas A. Marcouch

Bijlage

- Rapport “Gedeelde verantwoordelijkheid. Onderzoek naar de voorzieningenbehoefte en de eigen inbreng van Arnhemse dak- en thuislozen”



Gedeelde verantwoordelijkheid

Onderzoek naar de voorzieningenbehoefte en de eigen inbreng van Arnhemse dak- en thuislozen

Bureau Beke



Inhoud

1. Inleiding 3
2. Hernieuwde aandacht voor het thema 4
3. Onderzoeksvraag en invulling van het onderzoek 6
4. Onderzoeksresultaten via negen stellingen 8
5. Aanbevelingen op grond van het onderzoek 15



1 Inleiding

In 2019 voerde Bureau Beke voor de gemeente Arnhem een onderzoek naar de voorzieningenbehoefte van dak- en thuislozen uit.[1] Dit naar aanleiding van een raadsvergadering, waarin de vraag gesteld werd of het college van B&W bereid is om voor de zondag een opvang voor de daklozen te regelen zodat zij een gedeelte van de dag beschut kunnen zitten en een maaltijd kunnen krijgen. Toentertijd is het onderzoek breder getrokken, met de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe kijken dak- en thuislozen zelf aan tegen de inloop- en opvangvoorzieningen in Arnhem?
2. Wordt er binnen de huidige inloop- en opvangvoorzieningen in Arhem iets gemist?
3. Worden trajecten voor inloop- en opvangvoorzieningen als drempel ervaren door de dak- en thuislozen?
4. Sluiten de huidige openingstijden van de inloop- en opvangvoorzieningen voldoende op elkaar aan?
5. Wat hebben de dak- en thuislozen nodig om een stap verder te zetten?

Het onderzoek leverde negen concrete suggesties op, waarvan een deel daadwerkelijk is uitgevoerd. Het gaat, samengevat, om de volgende suggesties:

1. Kuppens, J., Rijnink, R. en Ferwerda, H. (2019). Wat willen ze zelf? Een onderzoek naar de voorzieningsbehoefte binnen de doelgroep dak- en thuislozen in Arnhem. Arnhem: Bureau Beke.

- Open een daklozenloket, zodat dak- en thuislozen zich altijd bij een centraal punt kunnen melden voor meer informatie en/of hulp.
- Maak een sociale kaart van Arnhem met daarin alle (dag)opvangmogelijkheden voor de doelgroep en houd deze bij (eventueel vormgegeven via een webapplicatie).
- Overweeg een 'triageteam' waarin een snelle typering van een persoon gekoppeld wordt aan snellere in- en doorstroom.
- Voorkom wachttijden in trajecten voor met name daklozen die nog niet lang dakloos zijn en met enkele interventies weer 'op de rit' te krijgen.
- In het verlengde van het voorgaande punt: stel noodwoningen ter beschikking voor de lichtste doelgroep.
- Haak voor opvang nog meer aan bij nieuwe initiatieven en neem dergelijke initiatieven als volwaardige partner mee in de opvangketen.
- Zet nog meer in op het vroegtijdig signaleren van dreigende dakloosheid, om dit fenomeen sneller aan te pakken.
- Wees als gemeente flexibeler in de ondersteuning, bijvoorbeeld bij het verkrijgen van een identiteitsbewijs.
- Bied de doelgroep ondersteuning van ervaringsdeskundigen in de vorm van nazorg, om terugval zoveel mogelijk te voorkomen.

Uit het onderzoek kwam ook een belangrijk aandachtspunt naar voren dat tot op heden nog steeds aan de orde is, namelijk de bevindingen rondom onderzoeksvraag 4: 'Sluiten de huidige openingstijden van inloop- en opvangvoorzieningen voldoende op elkaar aan?'. De daklozen en ervaringsdeskundigen die we toentertijd spraken gaven aan dat de openingstijden van de voorzieningen wat meer op elkaar zouden mogen aansluiten. Ook werd toen een verband gelegd tussen de openingstijden van de voorzieningen, verveling en mogelijke overlast.

2 Hernieuwde aandacht voor het thema

Op een inspreekavond op de Arnhemse perspectiefnota (dd. 10 mei 2023) is gesproken over de noodzaak voor dak- en thuislozen om te beschikken over een vaste beschutte ruimte in de vorm van een open container, in of nabij het centrum. In een vervolggesprek is dieper ingegaan op het voorstel en is een beschilderde container voor dak- en thuislozen in Bergen op Zoom ter sprake gekomen. Vertegenwoordigers van Straatzaken zien een dergelijke container ook voor Arnhem als een mogelijke oplossing voor het probleem om dak- en thuislozen geen vaste plek hebben om te schuilen en te chillen.

Een punt van aandacht dat in die overweging meespeelt, is dat er op het moment sprake is van overlast in het park achter Musis Sacrum. Enkele dak- en thuislozen hebben daar al een gebiedsverbod gekregen en er is in het recente verleden sprake geweest van gewelddadige incidenten. Ook bij andere locaties, zoals onder de luifel van het voormalige Rembrandt Theater en voor Rozet schuilt de doelgroep.

Het bovenstaande leidde bij de fracties van GroenLinks, Volt, Arnhem Centraal, ChristenUnie en Partij van de Arbeid tot schriftelijke vragen over de extra schuilplek (dd. 13 juni 2023) aan het college van burgemeester en wethouders, waarin het volgende wordt aangegeven: 'De behoefte voor een dergelijke vaste plek is groot voor deze groep Arnhemmers'. Voornoemde fracties hebben daarom de volgende vragen aan het college gesteld:[2]

2. In dit rapport zijn alleen de voor het onderzoek relevante eerste drie (van de vijf) vragen opgenomen. De twee resterende vragen hebben betrekking op procesmatige overwegingen vanuit het college, met name over eventuele plaatsing van een container.

1. Is het college bekend met de behoefte van dak- en thuislozen voor een vaste plaats om te schuilen en chillen?
2. Kent het college de ervaring in Bergen op Zoom en is het bereid hierover contact op te nemen en zich te informeren? Wat is de ervaring voor dak- en thuislozen, als ook voor andere betrokken in de omgeving? Wat waren de afwegingen van de gemeente Bergen op Zoom toen het besloten heeft na vijf jaar te verlengen?
3. Is het college bereid de mogelijkheid voor een open beschutte ruimte voor dak- en thuislozen als met een container in of nabij het centrum te overwegen en te bespreken met betrokkenen en organisaties die met dak- en thuislozen werken zoals Straatzaken, Iriszorg, Kruispunt, De Duif, Leger des Heils en JONAhuis?

Door het college van burgemeester en wethouders van Arnhem zijn deze vragen op 4 juli 2023 beantwoord. De antwoorden staan hieronder vermeld:

Antwoord op vraag 1:

'We waren niet op de hoogte van deze behoefte. Dit is niet naar voren gekomen in het behoeftenonderzoek onder daklozen dat in 2019 is uitgevoerd door Bureau Beke onder de titel "Wat willen ze zelf?". Ook in de periodieke gesprekken met Straatzaken en andere organisaties binnen de keten Maatschappelijke Opvang is deze behoefte niet eerder genoemd.'

Antwoord op vraag 2:

'We hebben contact gehad met de gemeente Bergen op Zoom. In 2014-2015 zorgde een groep van circa 35 zorgmijdende daklozen, veelal verslaafd, voor veel overlast in deze stad. Omdat er geen passend zorgaanbod voorhanden was en repressie de problemen alleen maar verergerde, is in de zoektocht naar een structurele oplossing als tijdelijke oplossing een container geplaatst. Dit zorgde voor rust bij de doelgroep waardoor de overlast verminderde. Tevens ontstond zo een vindplaats voor professionals die via bemoeizorg de in de container aanwezige daklozen probeerden te verleiden om hulp of zorg te accepteren.

Een structurele oplossing is nooit gevonden, daarom is besloten de tijdelijke plaatsing van de container te verlengen. Het Leger des Heils brengt nu in beeld wie om welke reden gebruik maakt van de container. De doelgroep bestaat op dit moment grotendeels uit dakloze EU-burgers, mensen die thuishoren in de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen maar groepsongeschikt zijn, mensen met een indicatie op grond van de Wet Langdurige Zorg voor wie geen geschikte plaats te vinden is, en dakloze zorgmijders.'

Antwoord op vraag 3:

'Ja, we zijn zeker bereid om in samenspraak met betrokkenen en de relevante organisaties de eventuele behoefte aan een open beschutte ruimte nader te onderzoeken. Op basis daarvan kan bepaald worden wat er nodig is om aan deze behoefte tegemoet te komen. Dat kan een container zijn, maar ook een andere oplossing zoals een aanvulling op de al bestaande voorzieningen.'



3 Onderzoeksvraag en invulling van het onderzoek

Aan Bureau Beke is gevraagd om onderzoek te verrichten naar de behoeften van daklozen, zoals hiervoor beschreven.

Specifiek staat de volgende vraag centraal:

'Bij wie leeft in Arnhem een dergelijke behoefte voor een open beschutte ruimte (in dit rapport verder 'schuilcontainer' genoemd) en is een aanvulling op het bestaande aanbod aan dagopvang gewenst?'[3]

In een nader gesprek met vertegenwoordigers van de gemeente Arnhem is de wens tot onderzoek nader toegelicht. Concreet is gevraagd om het door Bureau Beke in 2019 verrichte onderzoek te herhalen. Bureau Beke heeft deze wens uitgevoerd door zowel de doelgroep zelf (31 personen), stakeholders die professioneel betrokken zijn bij de doelgroep (27 personen) en enkele 'ervaringsdeskundigen' (mensen die deels optrekken met de doelgroep, maar daar niet (meer) toe behoren, 4 personen) te bevragen.

Gedurende het onderzoek is op 8 november 2023 door het CDA een motie ingediend waarin wordt gevraagd een voorstel te ontwikkelen en aan de raad te presenteren waarmee één pand of plek in het centrumgebied gebruikt kan worden als toevluchtsoord, waar dakloze verslaafden onder toezicht kunnen verblijven, ook gedurende de nacht.[4] Op deze motie is door het college negatief geadviseerd, onder andere met de argumentatie om 'de mogelijkheid tot een toevluchtsoord in het centrumgebied voor daklozen samen

3. De bron voor deze vraag is de Raadsbrief 'Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Aanpak overlast Musis en omgeving', d.d. 12-09-2023.
4. CDA Arnhem (2023). Motie 'Toezicht is beter dan aan lot overlaten op straat', 8 november 2023.

met het al lopende onderzoek te beoordelen'.[5] Daarop is de motie ingetrokken. Wel is naar aanleiding van bovenstaande motie door de opdrachtgever specifiek nog gevraagd om in de rapportage expliciet aan te geven of een vaste beschutte ruimte (schuilcontainer) dan wel een ruimte met toezicht al dan niet aan te bevelen is.

Specifieke invulling van het behoeftenonderzoek

Onze ervaring vanuit het onderzoek uit 2019 is dat de antwoorden voor de hand liggen ('ja') als wij de doelgroep gesloten vragen naar behoeften stellen (in onderhavig onderzoek bijvoorbeeld: 'zou je een vaste plek voor overdag willen hebben, waar je kan schuilen en chillen, bijvoorbeeld een container?'). Daarom hebben we respondenten wat minder vrijblijvende vragen gesteld, door hen naast behoeften ook te vragen naar eigen gedrag en oplossingen voor problematiek in de openbare ruimte. Het gaat om de volgende vragen:

- Binnen verschillende opvangmogelijkheden kan je overdag terecht, maar wat mis jij daarin nog?
- Waar zit jij overdag zelf en wat vind je van deze locaties (veilig/heel/schoon)?
- Op verschillende locaties is sprake van overlast (Musispark, Rembrandttheater, Rozet). Hoe komt dit, denk je? En wat is daar aan te doen?
- Hang je zelf rond op openbare plekken? Waar zoal?
- Wat is er nodig dat jij gebruik gaat maken van een extra ruimte voor dagbesteding/verblijf?
- Waar zou die extra ruimte volgens jou moeten staan?

In gesprekken met stakeholders en ervaringsdeskundigen is ook specifiek ingegaan op de mogelijke voor- en nadelen van een extra (openbare) ruimte om te schuilen/verblijven.

5. Bron: https://arnhem.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/63417e01-bf1c-4f7e-a034-c29b2b81c13b



4 Onderzoeksresultaten via negen stellingen

In dit hoofdstuk werken we aan de hand van negen stellingen de bevindingen vanuit alle gesprekken uit. De reden om te kiezen voor stellingen is omdat uit de gesprekken gebleken is dat er door respondenten regelmatig aannames worden gedaan die niet altijd de actuele Arnhemse situatie lijken weer te geven. De stellingen zijn gaandeweg de gesprekken ontstaan en daarom deels teruggelegd aan zowel daklozen, ervaringsdeskundigen en stakeholders. In de bespreking van de stellingen komen de onderzoeksbevindingen zowel op basis van de gevoerde gesprekken met daklozen, ervaringsdeskundigen en stakeholders terug, als op basis van enkele beleidsstukken; er wordt dus vanuit vier invalshoeken een actueel beeld geschetst.

Belangrijk om te vermelden is dat de stellingen op een wijze geformuleerd zijn dat ze uitnodigen tot nadenken. Dit betekent dat de stelling zelf niet altijd in overeenstemming hoeft te zijn met de bevindingen uit het onderzoek. De tekst die onder de betreffende stelling staat is dat wel.

Stelling 1: daklozen zijn niet allemaal dakloos

In het onderzoek van Sterrenburg en Molenaar (2018) naar de daklozenopvang in Arnhem worden daklozen als volgt gedefinieerd:[6] 'personen die geen vaste woon- of verblijfplaats hebben en dus niet over een adres beschikken'. En thuislozen zijn volgens hen 'personen die wel een dak boven hun hoofd hebben, bijvoorbeeld bij familie of in beschermd wonen, maar vaak wisselen van verblijfsplek'.

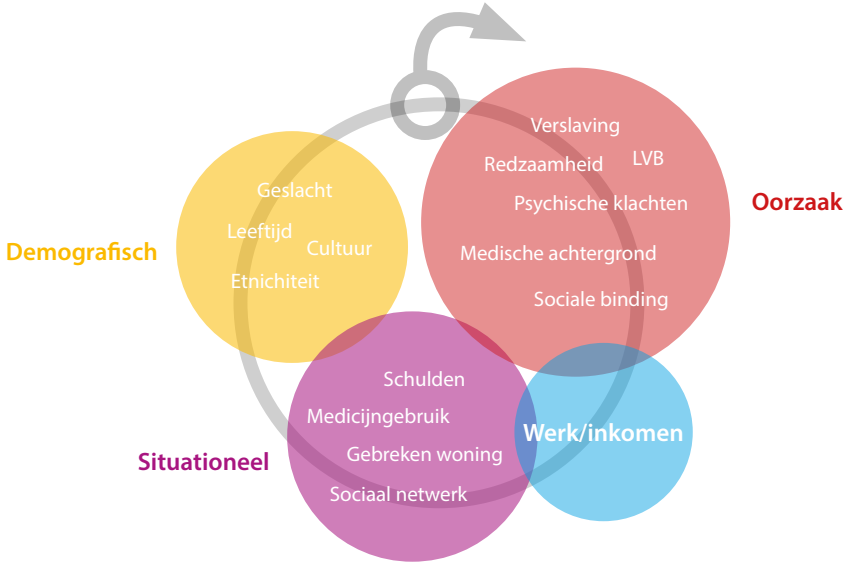
Uit de gesprekken met iedereen komt inderdaad duidelijk naar voren dat niet alle daklozen ook daadwerkelijk dakloos zijn. Maar de mening over de verhouding tussen dak- en thuisloosheid verschilt. Bij aanvang van het huidige behoeftenonderzoek is de stelling naar voren gebracht dat 75 procent van de Arnhemse daklozen thuisloos is. Deze stelling hebben we zowel aan stakeholders als ervaringsdeskundigen voorgelegd.

Per saldo geven de stakeholders met enig zicht op de herkomst van daklozen aan dat de '75-procent-these', als deze ooit al feitelijk is vastgesteld, inmiddels achterhaald is. Door meerdere respondenten wordt aangegeven dat de procentuele verhouding 60/40 (dakloos/thuisloos) een reëler beeld geeft.

Ter onderbouwing van de genoemde verhouding hebben we van enkele stakeholders de boodschap meegekregen dat alleen al het aantal dakloze personen uit Oost-Europa dermate sterk is toegenomen dat zij een belangrijke rol spelen in de genoemde procentuele verhouding.

Stelling 2: niet alle daklozen veroorzaken overlast

Het onderzoek 'Wat willen ze zelf' (Bureau Beke, 2019) geeft een doelgroepomschrijving die langs verschillende kenmerken in het onderstaande figuur is uitgewerkt.



6. Bron: Sterrenburg, J. en Molenaar, M. (2018). Onderzoek werking permanente daklozenopvang Arnhem. Utrecht: Andersson Elffers Felix.

Voor onderhavig onderzoek is het meer relevant welk gedrag daklozen in de openbare ruimte uiten. Zowel onder de daklozen waarmee gesproken is als de stakeholders leeft de mening dat er binnen de groep sprake is van 'rustzoekers' en 'onruststokers'. Zeker niet alle daklozen veroorzaken dus overlast en zelfs de onruststokers zijn niet altijd overlastgevend, zo hebben we uit eigen ervaring meegemaakt.

Met beide 'typen' daklozen is gesproken. De rustzoekers geven veelvuldig aan weinig te maken te willen hebben van de onruststokers. Opvallend is dat veel rustzoekers de idee van een schuilcontainer niet zien zitten, omdat ze dat tamelijk stigmatiserend vinden en de regelmatig agressieve/overlastgevende onruststokers daar vrezen te ontmoeten. Een enkele stakeholder geeft aan dat juist onder de onruststokers veel thuislozen zitten.

Stelling 3: de combinatie 'daklozen en overlast' is deels subjectief bepaald

Al in 2009 voerde Bureau Beke onderzoek uit naar het beheer rondom daklozenopvang in De Boei.[7] In dat onderzoek werd de term 'audiovisuele overlast' geïntroduceerd. Het betreft overlast die door burgers wordt ervaren vanwege zichtbare verloedering. Hieronder valt bijvoorbeeld slechte lichamelijke verzorging, kapotte kleren en zichtbare verwondingen. Ook kan het gaan om onaangepast gedrag, zoals het slapen in portieken, het zoeken naar blikjes in prullenbakken en het hangen op bepaalde plekken.

We hebben aan zowel daklozen zelf als aan stakeholders gevraagd wat zij overlastgevend gedrag vinden van de daklozen. Interessant is dat de 'rustzoekers' onder de daklozen zich regelmatig storen aan de 'onruststokers'; de eerste groep geeft aan dat de laatste groep voor de overlast zorgt. Dan gaat het vooral om schreeuwen, wildplassen, middelengebruik en agressie. Ook bij stakeholders is de vraag teruggelegd wat zij onder daklozenoverlast verstaan. De meeste stakeholders hebben er geen probleem mee dat daklozen ergens zitten, zolang er maar geen alcohol en/of drugs gebruikt worden, er onderling ruzie gemaakt wordt of er vanuit de daklozen confrontatie met reguliere burgers gezocht wordt.

Een meerderheid van de stakeholders is daarnaast van mening dat de dakloze ook niet uit het Arnhems straatbeeld zal verdwijnen. Dit betekent dat er deels ook een beroep gedaan wordt op de reguliere burger; zeker audiovisuele overlast is niet te voorkomen in Arnhem. Bovendien heeft het ook te maken met het eigen perspectief, de acceptatiegraad en het veiligheidsgevoel van de reguliere burger. Alle drie deze aspecten hebben te maken met een sterke subjectieve component.

Stelling 4: als een dakloze overdag droog wil staan, is dit mogelijk

In 2019 wezen we in 'Wat willen ze zelf?' op enkele gaten die in de inlooptijden zitten, omdat deze niet op elkaar aansloten. Toentertijd boden verschillende organisaties van maandag tot en met zondag dagbesteding aan.

Op schriftelijke vragen over de aanpak van overlast rondom het Musisgebied is onlangs door het college als volgt geantwoord:[8]

'Voor dak- en thuislozen is ons beeld dat het huidig aanbod aan dagopvang voldoende is. Door de onlangs gestelde schriftelijke vragen over een behoefte naar een vaste beschutte ruimte voor dak- en thuislozen, zal onderzocht worden of toch een aanvulling op het bestaande aanbod gewenst is, in welke vorm dan ook. Het huidige aanbod aan dagopvang voor dak- en thuislozen ziet er als volgt uit: daklozen die verblijven in de opvangvoorzieningen van IrisZorg, Leger des Heils, Pactum en het Droombankje kunnen hier ook overdag verblijven als zij dat willen. Thuislozen, en daklozen die overnachten bij De Duif of op straat verblijven kunnen overdag terecht bij de inloopvoorzieningen van het Kruispunt, RIBW en Eusebiusparochie. Op zondagmiddag kunnen zij terecht bij De Banaan en bij de Soepkar in park Lauwersgracht, in de vroege maandagavond bij de Soepfiets van het Leger des Heils. Dit geldt ook voor dakloze niet-rechthebbende EU-burgers. Voor hen worden bovendien, vooruitlopend op landelijk en/of Europees beleid,

7. Beke, B. en Kuppens, J. (2009). De Boei in een Nieuwe Haven. Arnhem: Bureau Beke.
8. Bron: Gemeente Arnhem (2023). Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Aanpak overlast Musis en omgeving. 12 september 2023.

zo mogelijk nog dit jaar voor minimaal twee jaar tien opvangplekken georganiseerd. Dit betreft 24-uursopvang'.

De hierboven genoemde organisaties bieden inderdaad een bepaalde vorm van opvang aan. Ook is stichting EcoVrede hier nog aan toe te voegen, die dagbesteding aanbiedt aan onder andere intrinsiek gemotiveerde daklozen die niet verslaafd zijn.

Zelf hebben we in het huidige onderzoek geconstateerd dat daklozen de nodige onrust ervaren tegen de tijd dat bijvoorbeeld Het Kruispunt sluit en daklozen de straat op moeten. Deels waren dit ook daklozen die te maken hebben met verslavingsgevoeligheid. Aan hen en aan stakeholders hebben we gevraagd of er gaten in de inlooptijden worden ervaren. Zij geven de volgende momenten aan:

- In de ochtend: na sluitingstijd van De Duif (8:30 uur) en de openingstijd van Het Kruispunt (10 uur);
- In de middag: na de ochtendsluitingstijd van Het Kruispunt (13 uur) en de middagopeningstijd van Het Kruispunt (16:30 uur);
- In de avond: na de avondsluitingstijd van Het Kruispunt (19 uur) en de openingstijd van De Duif (22:30 uur).[9]

Een deel van de daklozen vindt onderdak in bijvoorbeeld Rozet (mits ze aan de huisregels voldoen) en een ander deel verblijft buiten, bijvoorbeeld onder de luifels van Rembrandt of bij Musis Sacrum. Zowel daklozen als stakeholders geven aan dat het in oktober/november voor daklozen zwaar is geweest vanwege de regen en de kou.

Het is overigens niet gezegd dat alle daklozen gebruik maken van de inloopvoorzieningen als deze op elkaar aansluiten; sommige daklozen willen of mogen eenvoudigweg niet bij bepaalde voorzieningen naar binnen, zowel in de dag- als de nachtopvang. Sommigen zijn bijvoorbeeld geschorst vanwege het veroorzaken van incidenten; anderen mogen geen gebruik maken van bepaalde opvang omdat ze middelen gebruiken en/of onder invloed zijn. Daarnaast geven daklozen zelf ook aan dat ze soms buiten willen verblijven, om daar bijvoorbeeld aan middelen te komen.

Stelling 5: aansluitende openingstijden leiden tot 'pamperen' van de Arnhemse dakloze

In het onderzoek van Sterrenburg en Molenaar (2018) en het door ons uitgevoerde behoeftenonderzoek in 2019 waren stakeholders het erover eens dat aansluitende openingstijden tot 'pamperen' van de daklozen leidt.

Wanneer we in het huidige onderzoek onder daklozen en ervaringsdeskundigen vragen wat zij rond de openingstijden willen, dan blijkt er een sterke voorkeur te zijn voor aansluitende openingstijden. Belangrijk om te vermelden is mogelijk ook dat de antwoorden op deze vraag vanuit de doelgroep te maken hebben met de slechte weersomstandigheden in oktober en november 2023; op de dagen dat het mooi(er) weer was, bleken meer daklozen op straat aanwezig dan tijdens de natte/koude dagen. Enkele daklozen geven ook aan dat de behoefte aan extra opvang tijdens de 'tussenuren' vooral in het najaar en de winter speelt.

De stakeholders staan op dit punt in hun meningen tegenover elkaar. Sommigen zijn er, net zoals in 2019, van overtuigd dat daklozen nog steeds niet te veel 'in de watten gelegd moeten worden', zo wordt aangegeven. Een aantal stakeholders haalt in dit kader het bezoek aan Barka in Polen aan, waar de aldaar aanwezige hulpverlening heeft aangegeven dat daklozen eerst aan hun lot overgelaten moeten worden, om bij hen intrinsieke motivatie tot verandering te stimuleren. Maar andere stakeholders zijn ervan overtuigd dat er in Arnhem opvang mist, voornamelijk vanwege twee redenen. Ten eerste wordt aangegeven dat niet alle daklozen er al aan toe zijn om een stap richting doorstroom te maken. En ten tweede zijn sommige daklozen nergens welkom omdat ze onder invloed en/of overlastgevend zijn of omdat de benodigde inschrijving bij een opvanginstelling ontbreekt.

We verwachten niet dat deze tegengestelde meningen op korte termijn zullen veranderen. Een vraag die we wel hebben teruggelegd bij veel stake-

9. Op onze vraag of Het Kruispunt misschien het gat tussen 13:00 en 16:30 uur zou kunnen opvullen, werd aangegeven dat de huidige openingstijden bewust gehanteerd worden, zodat daklozen niet de gehele dag aanwezig blijven.

holders is of het niet interessant kan zijn om in ieder geval, als vorm van pilot, te overwegen om de 'tussenuren' via extra opvangmogelijkheid op te vullen. Dan kan in ieder geval duidelijk worden in hoeverre er inderdaad gepamperd wordt of de extra opvang juist mogelijkheden biedt voor het toewerken naar doorstroom. De meeste stakeholders staan hier positief tegenover.

Stelling 6: het Arnhemse zorgkader biedt voldoende mogelijkheden om daklozen te laten uitstromen

In het onderzoek van de Rekenkamer wordt in een bijlage vermeld welke modaliteiten de volgende uitstroommogelijkheden binnen het Arnhemse daklozenbeleid genoemd:

- Zelfstandig wonen zonder hulpverlening;
- Zelfstandig wonen met hulpverlening;[10]
- Housing First;
- Begeleid wonen;
- Beschermd wonen;
- Anders.

Een klein aantal stakeholders is van mening dat het essentieel is dat dit zorgkader nog beter wordt opgetuigd, maar deze mening wordt niet breed gedeeld. In de ideale situatie zou dit volgens velen zeker een goede stap zijn, maar eigenlijk is momenteel bijna iedereen ervan overtuigd dat het gezien de huidige krapte op de (sociale) woningmarkt onmogelijk is om genoeg huisvesting te creëren voor daklozen die willen uitstromen. Daar komt bij dat er te veel 'concurrentie' binnen deze markt is vanuit andere groepen burgers, zoals seizoensarbeiders en asielzoekers.[11]

De gemeente Arnhem startte in 2020 de beweging van Opvang naar Wonen. Het kernuitgangspunt is daarbij dat 'niemand onvrijwillig op straat slaapt'. Daarnaast is de focus steeds meer komen te liggen op de doelstellingen dat 'mensen zo kort mogelijk verblijven in de opvang' en dat 'zo min mogelijk mensen in de opvang terechtkomen'.[12] Een belangrijke voorwaarde die toentertijd werd geformuleerd is het realiseren van voldoende woonplekken en ambulante begeleiding, iets dat momenteel lastig te bereiken is vanwege de algemene huisvestingsproblematiek.

Hoewel onderhavig onderzoek geen evaluatie van beleid is, achten we het toch van belang de stelling rondom het zorgkader op te nemen. Enkele ervaringsdeskundigen en stakeholders geven namelijk aan dat de beschikbaarheid van een goedlopend zorgkader, ook als er geen woningnood is, niet automatisch zal leiden tot (veel) minder daklozen. Een cruciaal element dat hiervoor namelijk noodzakelijk is, is de intrinsieke motivatie van daklozen zelf; als het daar aan schort, zullen zij niet bereid zijn om actief richting een uitstroomtraject te bewegen. De realiteit die we zelf tijdens het onderzoek ook ervaarden is dat daklozen soms (nog) niet toe zijn aan het aanvaarden van zorg, ook omdat er van ons uit überhaupt geen contact met hen te krijgen was. Het aanbieden van zorg versus het vragen om zorg lijkt daarmee een 'kip-ei-verhaal': wat moet er als eerste gebeuren? De dakloze verplichten een traject te volgen, desnoods via bemoeizorg, of de dakloze ergens opvangen en van daaruit proberen te stimuleren? De stakeholders geven in ieder geval aan dat de wil en motivatie bij de dakloze zelf om zorg te aanvaarden cruciaal is.

We hebben deze gedachte regelmatig teruggelegd bij diverse stakeholders. Algemeen wordt ingezien dat er geduld nodig is om in contact te treden met daklozen; daar helpt regelmatige aanwezigheid van instanties bij

10. Bron: Trimbos-instituut (2021). Bijlage 'Suggesties voor verbeteren zicht op uitstroom behorend bij onderzoek Rekenkamer Arnhem daklozenbeleid'. Als voorbeelden van hulpverlening worden genoemd: 'Wmo (hulp bij huishouden, ambulante ondersteuning, dagbesteding), BW en MO, Zvw (ambulant), Wlz (volledig pakket thuis), et cetera'.
11. Een voorbeeld van de problemen met huisvesting voor deze laatste groep is het volgende recente bericht: https://www.gld.nl/nieuws/8053339/de-grens-is-bereikt-te-weinig-woningen-voor-statushouders
12. Gemeente Arnhem (2021). Plan 'Van Wonen naar Opvang. Uitvoeringsplan voor het realiseren van voldoende woonplekken voor de opgave van opvang naar wonen', vastgesteld door het college, 30 maart 2021).

opvanglocaties bij. Vanuit die aanwezigheid kan dan geprobeerd worden om eerste contacten te leggen en daklozen te stimuleren om eigen initiatieven te nemen. Enige intrinsieke motivatie is daarvoor een basisvoorwaarde. Maar volgens enkele, maar zeker niet alle stakeholders, kan een extra opvang in de 'tussenuren' hieraan bijdragen doordat op een dergelijke locatie in alle rust de eerste contacten met daklozen gelegd kunnen worden.

Stelling 7: strenger handhaving werkt tegen daklozenoverlast

In Arnhem worden momenteel diverse maatregelen getroffen om de overlast bij Musis en in parkeergarages tegen te gaan. Door het college worden onder andere de volgende maatregelen genoemd: uitbreiding capaciteit straatcoaches, intensivering inzet stichting Barka, outreachende aanpak GGD en opleggen gebiedsverboden. Daarnaast worden bemoeizorg en het vorstprotocol genoemd en zal mogelijk 24-uursopvang voor kwetsbare dakloze EU-burgers worden ingericht.

Meer in het algemeen wordt in andere steden, zoals Rotterdam en Tiel, sinds kort een strikter handhavingsregime gehanteerd om met name overlast van Oost-Europese daklozen tegen te gaan. In Rotterdam kunnen EU-burgers *'bij zes serieuze overtredingen (van overlast op straat tot winkeldiefstal) in één jaar worden uitgezet'.*[13] En in Tiel *'zal de politie niet meer waarschuwen, maar boetes en gebiedsverboden uitdelen'.*[14]

We hebben stakeholders, met name de personen die zicht hebben op handhaving, gevraagd wat zij in Arnhem vinden van de gebiedsverboden. Deze lijken naar behoren te werken, maar hebben als bij-effect dat je de daklozen nog steeds buiten de verboden gebieden aantreft. Daarvoor was meer bekend waar daklozen verbleven; nu verblijven ze meer verspreid over de stad.

Stelling 8: daklozen willen geen schuilcontainer

De kernvraag van het onderzoek ligt feitelijk in deze stelling. In het eerste hoofdstuk gaven we al aan dat we deze vraag niet plompverloren aan de daklozen hebben voorgelegd, omdat voor hen de context dan onduidelijk is en zij mogelijk de bedoeling erachter niet begrijpen.

Vanuit die bredere contextgedachte hebben wij de daklozen enkele vragen gesteld over de huidige opvang, of zij daar overlast ervaren en wat er aan gedaan kan worden. In de regel zijn zij tevreden over de opvang, behalve de daklozen die in bepaalde opvang worden geweigerd. Ook komt het voor dat sommige daklozen niet in bepaalde opvanglocaties komen, maar blijven zij vaag over de redenen waarom. Zelf zijn we in alle opvanglocaties waar we in het onderzoek een of meerdere bezoeken hebben gebracht vriendelijk ontvangen en hebben we prettig kunnen verblijven. Gedurende het onderzoek vernamen we wel van geweigerde daklozen bij opvang, maar de reden hiervoor zou liggen in het in bezit hebben of gebruiken van middelen en overlastgevend/agressief gedrag.

Belangrijk om te vermelden is dat eigenlijk alle opvanglocaties het 'in de hand' lijken te hebben. Dat geldt zowel voor de opvanglocaties 'met een voordeur' als voor de Soepfiets van het Leger des Heils (op maandagavond op verschillende plaatsen in de stad) en de Soepkar (op zondagmiddag in park Lauwersgracht).

Wanneer we de daklozen vragen of zij een schuilcontainer wenselijk vinden, reageert ongeveer de helft direct negatief en de andere helft positief. Wanneer we vervolgens dieper ingaan op de container, dan blijkt een deel van de daklozen het te verwarren met de wooncontainers bij de Rijnhal. Wanneer we vervolgens uitleggen dat het om een open container gaat die beschutting geeft tegen weer en wind, is een groter deel geen voorstander. Veel daklozen geven dan namelijk aan dat ze nog steeds in de kou staan en dit geen verbetering betekent. Ongeveer een kwart van de daklozen geeft ook aan dat een dergelijke container een stigmatiserend beeld geeft van de Arnhemse daklozen.

Wanneer we verder praten met de daklozen, dan blijkt de meerderheid de voorkeur te geven aan een ruimte waar zij in de 'tussenuren' kunnen

13. Bron: De Volkskrant (2023). Het verdriet van de Nieuwe Binnenweg: de overlast is terug, 6 november 2023.
14. Bron: De Gelderlander (2023). Tiel jaagt lastige daklozen binnenstad uit, 30 oktober 2023.

verblijven. In dat kader wordt een ruimte zoals bij Het Kruispunt en bij De Banaan genoemd. Ook wordt verwezen naar de ruimte die Tonnie van den Herik vroeger had op de hoek van de Markt en de Ariën Verhoeffstraat.

Aan de ervaringsdeskundigen en stakeholders zijn de vragen over de schuilcontainer en een eventuele afgesloten ruimte ook voorgelegd. Buiten de minderheid van stakeholders die vinden dat daklozen niet 'gepamperd' moeten worden, zijn de meeste stakeholders en alle ervaringsdeskundigen voor een afgesloten ruimte boven een schuilcontainer.

Aan alle respondenten hebben we eveneens de vraag voorgelegd waar een schuilcontainer dan wel afgesloten plek zou moeten komen. Eigenlijk waren nagenoeg alle respondenten, dus zowel daklozen, ervaringsdeskundigen als stakeholders, het er mee eens dat (in de buurt van) het centrum de enige juiste plek zou zijn. Voor velen is buiten het centrum geen optie, omdat de ruimte dan niet gebruikt zal gaan worden.

De vervolgvraag was waar zich een geschikte locatie zou bevinden voor een schuilcontainer dan wel een geschikt gebouw zou staan voor een afgesloten ruimte. Hiervoor zijn verschillende suggesties gedaan, waarbij we alleen de suggesties vermelden die door meerdere betrokkenen als interessante optie worden gezien.

Suggesties	
Locatie voor schuilcontainer	**Locatie voor afgesloten ruimte**
• Onder de John Frostbrug • Bij de Blauwe Golven • In het Musispark • Tussen het politiebureau en de Waalse kerk	• De 'Roze Bunker' (voormalig COC-gebouw) • De Banaan (op maandag tot en met zaterdag) • Het voormalige biljartcentrum onder Rembrandt • Een nog te plaatsen, verwarmde mobiele unit tussen het politiebureau en de Waalse kerk

Stelling 9: een schuilcontainer concentreert daklozenoverlast

Om enig zicht te krijgen op het proces rondom de schuilcontainer in Bergen op Zoom en de effecten die deze container heeft, hebben we voor het bredere perspectief een media-analyse uitgevoerd.

Vanaf 2015 staat in Bergen op Zoom aan de Zwarteweg, aan de achterzijde van het politiebureau, een schuilcontainer. De toenmalige wethouder sprak bij de opening de hoop uit dat er veel minder daklozenoverlast zou voorkomen in andere buurten.[15] Alleen werd in juni 2016 een artikel gedeeld waarin een dakloze uit Bergen op Zoom zijn ervaringen deelt over de schuilcontainer. Uit dat verhaal komt naar voren dat er veel gedeald wordt.[16] Uit berichtgeving van eind 2022 blijkt dat omwonenden nog steeds overlast ervaren in de buurt van de schuilcontainer. In de praktijk blijkt dat er vooral zorgmijders bivakkeren, dat daaromheen drugs worden gebruikt, de mensen die er verblijven verward gedrag vertonen en er prostitutie wordt bedreven. Voor de gemeente Bergen op Zoom is het weghalen van de container alleen geen oplossing, omdat de vrees bestaat dat de overlast zich dan gaat verspreiden over de stad.[17] Daarom is besloten de schuilcontainer te laten staan en deze op te knappen.[18] De laatste berichtgeving rondom de schuilcontainer stamt uit mei en oktober 2023. In mei ageren omwonenden tegen de overlast rondom de schuilcontainer, waarna de burgemeester van Bergen op Zoom aangeeft 'dat de overlast moet stoppen. Samen met omwonenden gaan we bekijken wat er allemaal nodig is'.[19] In oktober 2023 wordt nog wel

15. Bron: De persgroep Nederland. (2015, 25 maart). Schuilcontainer voor daklozen.
16. Bron: Imandt, F. (2016, 13 juni). Daklozen zijn gewoon mensen. BN/De Stem.
17. Bron: Kasteele, van de T. (2022, 16 november). Container daklozen blijft voorlopig staan. BN/DeStem.
18. Bron: Den Engelse, M. (2022, 15 december). 24/7 bewaking bij De Parade: 'Overlast is groot, trappenhuis garage gebruikt als openbaar toilet'. BN/DeStem.
19. Bron: Den Engelse, M. (2023, 25 mei). Brede politiesteun voor azc Bergen op Zoom. BN/DeStem.

Ervaringen uit Bergen op Zoom

Om het meest actuele beeld rondom de container in Bergen op Zoom te schetsen, is gesproken met een vertegenwoordiger van de gemeente Bergen op Zoom. De bevindingen uit dit gesprek staan hieronder.

Ongeveer 10 jaar geleden bleek dat een groep daklozen (nog) niet bereid was om toegeleid te worden naar begeleiding en zorg. Een repressief beleid zorgde er daarnaast voor dat de groep zich opgejaagd voelde en het drugsgebruik toenam om dit gevoel te dempen.

In die tijd is het idee van de schuilcontainer ontstaan. Deze staat in het centrum, aan het spoor, tussen het stadskantoor en het voormalige politiebureau, in een omgeving met veel bedrijven.

Daklozen mogen ('s nachts) verblijven bij de container, maar daar niet slapen. De vuilnisbakken worden regelmatig geleegd en er wordt toezicht gehouden door boa's. Oorspronkelijk stond een toilet bij de container, maar deze is gesloten vanwege verstopping door onder andere drugsnaalden. Tot het moment dat het politiebureau nog naast de container operationeel was, kwam de politie ook regelmatig langs.

De container wordt door handhavende en zorginstanties gezien als een instrument om daklozen naar een centrale plek te verwijzen. De container leidt tot enkele positieve effecten, zoals meer rust onder de doelgroep, een deel dat zorg accepteert en meer rust in de stad. Ook is er minder noodzaak om repressief tegen de doelgroep op te treden.

De vergunning voor de container loopt nog ruim 2 jaar, daarna wordt deze faciliteit stopgezet. De gemeente Bergen op Zoom zoekt nu naar een beter alternatief. Nog onbekend is wat dit gaat worden.

aangegeven dat de schuilcontainer voor rust onder 35 daklozen zorgde en de doelgroep makkelijk te vinden is voor de professionals.[20]

Wanneer we kijken naar de mening van de respondenten in Arnhem, dan verwacht eigenlijk iedereen matige tot extreem veel overlast wanneer gekozen wordt voor een schuilcontainer. Dit heeft ook te maken met een vervolgvraag die vaak aan ons werd gesteld, namelijk of daar dan enige vorm van beheer aan gekoppeld zou worden. Dit is voor alle stakeholders en ervaringsdeskundigen een minimale eis. Bovendien: als niet aan deze voorwaarde voldaan wordt, dan vrezen vooral de stakeholders uit handhavingshoek dat er een soort 'anarchistische vrijstaat' rondom de schuilcontainer ontstaat. In dit kader wordt door sommigen ook gewezen op de voormalige Blauwe Camping aan de Westervoortsedijk.

Per saldo is de overgrote meerderheid van de respondenten het er mee eens dat een schuilcontainer niet de oplossing gaat zijn tegen overlast, maar de overlast hooguit concentreert. Bovendien wijst een deel van zowel de daklozen als de stakeholders op de verwachting dat niet iedereen de schuilcontainer zal gebruiken; zonder beheer zullen het waarschijnlijk vooral 'onrustzoekers' zijn die daar zullen komen. Mocht er desondanks gekozen worden voor een schuilcontainer, dan bij voorkeur onder toeziend oog van ervaringsdeskundigen. In het geval van een keuze voor een schuilcontainer zonder enige vorm van beheer, dan wordt door enkele stakeholders opgemerkt dat er in ieder geval huisregels vermeld moeten worden, om toch nog enigszins te kunnen handhaven.

Overigens zijn de meningen over een schuilcontainer niet allemaal negatief. Vanuit handhavingsperspectief wordt aangegeven dat de aanwezigheid van een schuilcontainer voor straatcoaches en politie als 'extra instrument' gebruikt kan worden om (overlastgevende) daklozen op bepaalde locaties weg te sturen en hen naar de schuilcontainer te verwijzen. Impliciet komt deze concentratie van daklozen ook terug in de media-analyse op de schuilcontainer in Bergen op Zoom.

20. Bron: Vegt, van der, E. (2023, 4 oktober). Onderzoek naar overdekte hangplek voor daklozen. De Gelderlander.



5 Aanbevelingen op grond van het onderzoek

Door de opdrachtgever is specifiek nog gevraagd om in het rapport expliciet aan te geven of een vaste beschutte ruimte (schuilcontainer) dan wel een ruimte met toezicht al dan niet aan te bevelen is. Wij zijn op basis van de onderzoeksbevindingen geen voorstander van een schuilcontainer zonder beheer. Op grond van alle verzamelde informatie en meningen van daklozen, stakeholders en ervaringsdeskundigen beveelt Bureau Beke aan om in het belang van de daklozen voor de 'tussenuren' een extra verblijfruimte achter de voordeur te creëren. Een dergelijke verblijfruimte valt te beschouwen als een visie die tussen de twee visies van stakeholders te plaatsen is:

Aanpak van Arnhemse dakloosheid: drie visies uit de praktijk

Visie stakeholders A	Visie uit bevindingen onderzoek	Visie stakeholders A
Aanbieden van compleet zorgkader, via.:	**Aanbieden van basaal opvangkader, via:**	**Eigen initiatief dakloze, via:**
• 24-uursopvang • Overleg met zorgorganisaties	• Opvang-/schuilmogelijkheden	• Minimaal opvangaanbod
• Snelle intake bij DAK	• Zorgorganisaties	
• Focus op doorstroom/uitstroom (bv. housing first/wooncontainer)	• Doorverwijzing naar DAK	
• Aanvullende zorg bieden		
• Dakloze 'bij de hand nemen'	• Toenadering tot dakloze zoeken	• Wachten op eigen initiatief dakloze
• Middelmatig beroep op intrinsieke motivatie	• Middelmatig beroep op intrinsieke motivatie	• Hoog beroep op intrinsieke motivatie

Om ook te voldoen aan de visie van sommige stakeholders dat daklozen niet te veel 'gepamperd' moeten worden, stellen wij de volgende randvoorwaarden bij een verblijfruimte achter de voordeur voor:

- Creëer in eerste instantie alleen voor de 'tussenuren' een extra opvangmogelijkheid. Hierbij zien wij opvang in De Banaan (op maandag tot en met zaterdag), opvang in een verwarmde mobiele unit tussen het politiebureau en de Waalse kerk dan wel opvang in de 'Roze Bunker' als meest eenvoudig te realiseren opties.
- Ga in overleg met instanties wie het beheer rondom deze extra opvangmogelijkheid gaat vormgeven. Zelf zien wij goede betrokkenheid en autoriteit bij vertegenwoordigers van Iriscovery en Straatzaken.
- Geef de extra opvangmogelijkheid vorm als een pilot voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld een à twee jaar. Tussentijds en na die periode moet vervolgens kritisch gekeken worden naar effecten op verschillende thema's (bijvoorbeeld overlastbeperking, ontwikkeling in overlastconcentratie/-verspreiding, minder 'wacht- en rondhanggedrag' voordat voorzieningen openen, aanwezigheid van zorginstanties en doorverwijzing naar zorginstanties). Als vooraf gestelde doelen op deze thema's niet behaald worden, heeft de gemeente Arnhem in ieder geval meer zicht gekregen op wat wel/niet werkt binnen het daklozenbeleid en kan de pilot stopgezet worden.
- Overweeg vervolgens wel om de mobiele voorzieningen zoals de Soepkar af te bouwen, om enige sturing te hebben op daklozen die gebruik moeten gaan maken van de nieuwe verblijfruimte. De ervaringsdeskundige van de Soepkar kan dan mogelijk ingezet worden bij het beheer van de nieuwe verblijfruimte.



Colofon

Opdrachtgever:
Gemeente Arnhem

Opgesteld door:
Jos Kuppens, Christa Dinnissen en Marcel Grotens

Foto's
Pag. 1, 17: J. Manolo* , pag. 2: J. A. Kolar*, pag. 3, 6, 7, 15, 16: Bureau Beke,
* via Unsplash.com

Opmaak:
Marcel Grotens

© 2024, Bureau Beke

bureaubeke.nl

Beantwoording van de technische vragen in aanloop op het agenderingsverzoek van de SP en ChristenUnie.

1)Hoeveel dak- en thuislozen zijn er in Arnhem?

Het aantal aanmeldingen van mensen die een plek zoeken binnen de maatschappelijke opvang 2020-2023				
	2020	**2021**	**2022**	**2023 (t/m 12/12)**
Jongeren	131	136	135	154
Volwassenen	314	309	300	297
Gezinnen	39	40	55	35

Er zijn bij deze cijfers een aantal opmerkingen te maken:
- Het aantal aanmeldingen zijn geen unieke personen. Het kan voorkomen dat iemand zich twee keer per jaar aanmeldt.
- Niet iedereen die zich aanmeldt voor de Maatschappelijke Opvang komt ook daadwerkelijk terecht in de voorziening, door verschillende redenen.

***** Recent heeft een migratie van het cliëntvolgsysteem plaatsgevonden, waardoor we nu deze cijfers niet paraat hebben. De verwachting is dat we deze informatie wel beschikbaar hebben tijdens de presentatie van de behandeling van het agenderingsverzoek.

2)Welke definitie van dakloosheid wordt daarbij gehanteerd?
De doelgroep van Maatschappelijke Opvang staat omschreven in de Wet maatschappelijke ondersteuning (onder begrip Opvang) als “personen die, door een of meer problemen, al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving”. De GGD toetst op basis van de handreiking landelijke toegankelijkheid maatschappelijke opvang.
Met het Nationaal Actieplan Dakloosheid (december 2022) is de ETHOS[1] classificatie geïntroduceerd, waarbij dakloosheid wordt gezien als een gebrek aan volwaardige huisvesting. Hierdoor wordt niet alleen feitelijke dakloosheid, maar ook een potentieel zeer grote groep mensen die geen veilig eigen (t)huis hebben in beeld gebracht.

3)Hoe, hoe vaak, en door wie wordt dat geteld/bijgehouden?
De mensen die zich melden bij het Daklozen Advies Kantoor (DAK)/ de Centrale Toegang worden dagelijks door de GGD geregistreerd in een centraal registratiesysteem.

4)Hoeveel dak- en thuislozen waren er 5 jaar geleden? (Volgens zelfde telmethode)
Deze informatie komt gedeeltelijk terug in de presentatie.
Het registratiesysteem is gefaseerd tot stand gekomen. Sinds eind 2019 registreert de GGD voor alle vormen van toegang, daarvoor deden de opvangorganisaties dat zelf.

5)Hoeveel opvangplekken/ slaapplekken zijn er momenteel voor dak- en thuislozen?
We hebben 109 reguliere plekken en 13 plekken begeleid wonen. Met daarnaast de mogelijkheid om op een aantal voorzieningen waar nodig flexibel op te schalen.

6)Welke opvangplekken krijgen subsidie van de gemeente en welke niet?
Alle opvangplekken krijgen een subsidie van de gemeente, dit zijn de volgende partijen*:

[1] ETHOS staat voor 'European Typology of Homelessness and Housing Exclusion'.

- Iriszorg voor de Remisestraat (opvang volwassenen met verslaving/zware psychische problematiek en pilot beschutte opvang) en voor begeleid wonen.
- Stichting Het Droombankje voor de plekken voor dakloze personen van 18-99 jaar en enkele plekken voor gezinnen/alleenstaande ouder met kind.
- Stichting Pactum voor de reguliere en eerste opvang voor jongeren 18-27 jaar (Jonahuis) en de tussenvoorziening voor jongeren op de Akkerwindestraat
- Stichting Leger des Heils voor de gezinsopvang en de tijdelijke opvang voor Volwassenen.
- Stichting Nachtopvang De Duif voor de laagdrempelige nachtopvang van volwassenen, ook toegankelijk voor de kwetsbare dakloze EU-burgers en ongedocumenteerden.

*In bovenstaande opsomming is niet inbegrepen, de subsidiering van de inloopvoorzieningen.

7) Gelden voor deze plekken specifieke voorwaarden om er gebruik van te kunnen maken en wat zijn die voorwaarden? Als die verschillen per plek dan zouden we dat graag per plek weten.
Om gebruik te kunnen maken van de plekken geldt voor alle locaties, uitgezonderd de laagdrempelige nachtopvang De Duif, de volgende voorwaarden (toetsing door de GGD):
- De mate van de problematiek/zorgvraag van persoon is leidend in van welke voorziening gebruik gemaakt kan worden.
- Persoon is rechthebbend.

Daarnaast geldt voor alle opvangvoorzieningen, inclusief voor nachtopvang De Duif, dat er gedragsregels van toepassing zijn.

8) Hoe is de privacy geregeld per plek (bijvoorbeeld is er een eigen afgesloten slaapplek, welke voorzieningen moeten er gedeeld worden, is er plek om spullen veilig te bewaren)?
<u>Nachtopvang De Duif</u>
Slaapzaal met stapelbedden en er zijn kluisjes aanwezig.

<u>Jongerenopvang</u> (Jonahuis)
5 kamers waarvan twee eenpersoons. Op de andere kamers slapen wordt de kamer gedeeld door drie en soms door 4 jongeren. Op de kamers is een wasbak en men heeft een eigen afsluitbare kast en er zijn kluisjes die afgesloten kunnen worden. Toilet en douche is op de gang en wordt gedeeld. De kamerdeuren kunnen door de Groepsleiding worden afgesloten. Aan beide kanten zit een klink als de deur niet op slot is kan iedereen de kamer op.

<u>Tussenvoorziening voor jongeren (Akkerwindestraat)</u>
Eenpersoonskamers zonder wasbak en er is geen afsluitbare kast. De deuren kunnen afgesloten worden door de Woonbegeleiders. Aan de buitenkant zit geen klink. Als de deur dicht is kan alleen de woonbegeleider de deur openen. Douche en toilet bevinden zich op de gangen en worden gedeeld.

<u>Droombankje</u>
Iedere individuele bewoner van het Droombankje heeft een eigen ingerichte kamer. Deze kamer is af te sluiten met een sleutel die bewoners in eigen bezit hebben. Er zijn gezamenlijke douches en toiletten. Bewoners kunnen hun persoonlijke spullen op hun kamer bewaren, er is een opslag beschikbaar als dit nodig is.
Gezinnen wonen in een appartement, deze hebben een eigen toilet en badkamer.

<u>IrisZorg</u>
Op de Remisestraat slapen cliënten zoveel mogelijk op eenpersoonskamer, bij grote drukte wordt daar soms een bed bijgezet. Voor cliënten die boventallig geplaatst worden is een slaapzaal beschikbaar. Alle cliënten hebben een persoonlijke kluis die op verzoek van betreffende cliënt open en dicht kan worden gemaakt door de dienstdoende medewerker. Hier kunnen zij de persoonlijke eigendommen in bewaren. De cliënten die deelnemen aan de pilot beschutte opvang hebben een eigen kamer die op slot gaat als de cliënt de kamer verlaat. Persoonlijke eigendommen kunnen op de kamer bewaard worden. De kamers, waar de cliënten regulier gebruik van maken, gaan in de ochtend ook op slot wanneer de cliënten de kamer verlaten en wordt op verzoek weer geopend.

Leger des Heils
Opvang volwassenen (Renssenstraat)
Eenpersoonskamers, de keuken en badkamer worden gedeeld. Op de eigen kamer kunnen spullen veilig worden bewaard.
Gezinsopvang
Aan het Stationsplein en Akkerwindestraat heeft men een eigen woonruimte met voordeur met eigen keuken en badkamer, er wordt niet gedeeld.
De Vinkenstraat (opvang voor 2 gezinnen), eigen slaapkamer die afgesloten kan worden, de woonkamer/keuken/badkamer worden gedeeld.

9)Hoeveel opvangplekken / slaapplekken waren er 5 jaar geleden voor dak- en thuislozen?
In 2018 waren er in totaal 75 reguliere plekken en 16 plekken begeleid wonen.

10)Welke opvangplekken kregen 5 jaar geleden geld / subsidie van de gemeente en welke niet?
De volgende partijen waren tot vijf jaar geleden geen onderdeel van de keten Maatschappelijke Opvang en kregen om deze reden geen subsidie:
- Stichting het Droombankje.
- Stichting het Leger des Heils voor de opvang van volwassenen en gezinnen.
- Stichting Pactum voor de tijdelijke tussenvoorziening voor jongeren op de Akkerwindestraat

Zie bij de beantwoording van vraag 6, welke opvangvoorzieningen wel subsidie ontvingen van de gemeente.

11)Hoeveel geld / subsidie van de gemeente of andere overheden gaat er naar daklozenopvang in Arnhem, uitgesplitst per locatie?
Hoeveel was dit 5 jaar geleden?

Subsidies Maatschappelijke Opvang - 2022	
Organisatie	**Hoogte subsidievaststelling**
IrisZorg	€ 4.861.725
Stichting Het Droombankje	€ 282.500,-
Leger des Heils (opvang en soepfiets)	€ 387.844,- (gezinsopvang) € 212.625,- (incidenteel, tijdelijke voorziening wonen met ambulante begeleiding Renssenstraat)
Pactum	€ 1.192.608,- (Jonahuis, reguliere jongerenopvang) € 289.236,- (Akkerwindestraat, incidenteel -vanaf augustus 2022-)
Stichting De Duif “het Stoelenproject’	€ 231.900,-

Subsidies Maatschappelijke Opvang - 2018	
Organisatie	**Hoogte subsidievaststelling**
IrisZorg	€ 4.434.834,-
Pactum	€ 969.211,-(Jonahuis, reguliere jongerenopvang)
Stichting Nachtopvang De Duif	€ 213.234,-

12)Hoeveel dak- en thuislozen zijn het afgelopen jaar geholpen door de gemeente aan een huis?

Reden uitstroom Maatschappelijke opvang 2023	**Aantal**
Beschermd wonen	35 personen
Wonen met begeleiding	44 personen 4 gezinnen
Wonen zonder begeleiding	23 personen 4 gezinnen

13) Er is in juli een gebiedsverbod opgelegd voor overlastgevende dak- en thuislozen in het Musispark. Voor hoeveel mensen is dit gebiedsverbod nog steeds van kracht?
Gebiedsverboden zijn voor alle betrokkenen op 22 november 2023 afgelopen.

14)Is er een toename van signalen in Arnhem van overlast door dak- en thuislozen op andere plekken dan het Musispark nadat het gebiedsverbod van kracht ging, en zo ja wat waren / zijn die signalen (qua locatie, aard van overlast en aantal signalen)?
Ja, er is een toename van signalen op andere plekken dan het Musispark. De overlast was ook te constateren in het centrum en omliggende wijken, zoals: het Spijkerkwartier en Klarendal. Dit is ook zichtbaar in de wijkveiligheid cijfers. De voorbeelden van overlast zijn: slapen/hangen in portieken, alcohol drinken in de openbare ruimte, gebruik parkeergarage Hommelseweg als toilet. Het gebiedsverbod was overigens niet alleen voor het gebied rondom Musis, maar voor de hele centrumring.

15) Op welke plekken en op welke manier wordt er gehandhaafd op overlast?
Er wordt door BOA's en Politie gehandhaafd wanneer er sprake is van overtredingen. Dit is stadsbreed en niet alleen op specifieke plekken.
Enkele voorbeelden van situaties waarbij gehandhaafd wordt:

- Op drinken van alcohol binnen de APV zone waar een alcoholverbod en/of bedelverbod geldig is.
- Het ondersteunen van ondernemers d.m.v. uitreiken van pandontzeggingen na overlast in bijvoorbeeld winkels.
- Het bekeuren en/of vorderen te vertrekken wanneer overlast wordt veroorzaakt. Bijvoorbeeld hangen in portieken of overlast in de openbare ruimte.

Daarnaast zijn er handhavingsacties in samenwerkingsverband door politie, gemeente en de vervoersmaatschappijen op en rondom de stationsgebieden, waarbij inzet wordt gepleegd op de bekende hotspots.

16) Welke plekken voor dagopvang zijn er in Arnhem voor dak- en thuislozen, en hoeveel plekken zijn dat? Wat zijn de openingstijden en dagen per plek?
Bij de opvangplekken genoemd in de beantwoording op vraag 6, kunnen mensen die daar verblijven ook overdag binnen terecht, uitgezonderd bij Nachtopvang De Duif.

<u>De inloopvoorzieningen</u>
De volgende inloopvoorzieningen zijn toegankelijk voor de doelgroep dak- en thuisloze personen:

- Stichting Het Kruispunt
  Geopend van maandag tot en met zaterdag van 10.00 tot 13.00 uur en van 16.30 tot 19.00 uur (van 16.30 uur tot 17.30 uur alleen voor dakloze mensen) en zondag van 10.00 tot 13.00 uur.
- RIBW
  De openingstijden variëren, omdat deze georganiseerd is op verschillende plekken in de stad.
- De Eusebiusparochie/ Inloophuis Sint Marten
  De inloopochtend is geopend op dinsdag en donderdag van 10:00 tot 12:00 uur. Daarnaast kan van maandag tot en met vrijdag deelgenomen worden aan diverse activiteiten.
- De Banaan
  Geopend op de zondagmiddag.
- De Warme Kamers
  De openingstijden van deze buurthuiskamers variëren, omdat deze georganiseerd is op verschillende plekken in de stad.

Het beschikbare aantal plekken van al deze voorzieningen staat niet vast, er is sprake van een vrij inloop.

Overige initiatieven voor deze doelgroep

- De Soepkar
  Toegankelijk op de zondagmiddag in park Lauwersgracht.
- De Soepfiets van het Leger des Heils.
  Elke maandag tussen 18.00 - 21.00 uur. Start bij Rozet om 18.00 uur en daarna op andere plekken in het centrum.

17) Hoeveel dak- en thuislozen hebben GGZ nodig? Hoeveel van deze dak- en thuislozen ontvangen op dit moment GGZ? (Als mensen op een wachtlijst staan ook graag vermelden)
Deze informatie hebben wij niet beschikbaar.
Het is niet mogelijk om uit de cijfers te halen hoeveel dak- en thuislozen actief GGZ zorg ontvangen. Wel is het mogelijk een beeld te geven op basis van de zelfredzaamheidsmatrix (ZRM). Deze wordt ingevuld bij de intake maatschappelijke opvang en vervolgens doet de opvanginstelling dit per kwartaal. Bij afronding van het traject vindt altijd een eindmeting plaats. De ZRM bestaat uit verschillende leefgebieden, waaronder het leefgebied GGZ. De gradaties van dit leefgebied zien er als volgt uit:

- ZRM score 1: niet zelfredzaam, gevaar voor zichzelf of anderen;
- ZRM score 2: niet zelfredzaam, nauwelijks steunende contacten en geen behandeling;
- ZRM score 3: beperkt zelfredzaam; GGZ-problematiek, behandeltrouw is minimaal of beperking bestaat ondanks goede behandeltrouw.
- ZRM score 4: Voldoende zelfredzaam, functioneren is minimaal beperkt. Iemand is goed behandeltrouw of er geen behandeling (nodig).
- ZRM score 5: volledig zelfredzaam, geestelijk gezond en niet meer dan de dagelijkse zorgen.

In de volgende tabel is te zien hoeveel mensen niet zelfredzaam zijn (score 1 of 2):

Gebaseerd op uitstroom Maatschappelijke Opvang – leefgebied geestelijke gezondheid – NIET zelfredzaam	**2021**	**2022**	**2023**
Volwassenen	18%	14%	32%
Jongeren	26%	21%	33%
Gezinnen	10%	7%	20%

Er zijn bij deze cijfers een aantal opmerkingen te maken:

- Het betreft alleen het leefgebied GGZ, er is geen combinatie te maken met verslaving.
- De cijfers gaan over afgeronde trajecten. Dat betekent dat het niet gaat over mensen die nu in de opvang zitten of op de wachtlijst staan.
- Of iemand daadwerkelijk gebruikt maakt van behandeling is niet geregistreerd.

Vanuit de GGD en/of voorzieningen kan GGZ nodig gevonden worden, maar daar kan iemand zelf anders over denken. Dit wordt met name gezien bij de doelgroep met een complexe zorgvraag (de aan de Remisestraat, bij nachtopvang De Duif, de doelgroep die buiten slaapt, maar soms ook jongeren op het Jonahuis), hier is in veel gevallen bemoeizorg nodig. Dit zijn geen mensen die via de huisarts een verwijzing krijgen voor GGZ en vervolgens op de wachtlijst komen en behandeling ontvangen. Als er sprake is van GGZ-behandeling vindt dit voor deze groep met regelmaat in het gedwongen kader plaats, door middel van een zorgmachtiging. Er is geen algemeen beeld voor de wachtlijsten te geven. Op casusniveau kan de betrokken hulpverlener hier wel van op de hoogte zijn.

Factsheet Cijfers MO

Hoeveel dak- en thuislozen zijn er in Arnhem?

Het aantal aanmeldingen van mensen die een plek zoeken binnen de maatschappelijke opvang 2020-2023						
	2020	**2021**	**2022**	**2023 (t/m 12/12)**	**2023**	**2024 (t/m 22-01-2024)**
Jongeren	131	136	135	154	160	5
Volwassenen	314	309	300	297	309	8
Gezinnen	39	40	55	35	37	3

Er zijn bij deze cijfers een aantal opmerkingen te maken:
- Het aantal aanmeldingen zijn geen unieke personen. Het kan voorkomen dat iemand zich twee keer per jaar aanmeldt.
- Niet iedereen die zich aanmeldt voor de Maatschappelijke Opvang komt ook daadwerkelijk terecht in de voorziening, door verschillende redenen.

Hoeveel buitenslapers zijn er in beeld?

Seizoen	**Aantal**
2020-2021	15-20 mensen
2021-2022	15-20 mensen
2022-2023	20-25 mensen
2023-2024	30-35 mensen

Hoeveel dakloze kwetsbare EU-burgers zijn er in beeld?

St. Barka	**2020**	**2021**	**2022**	**2023 (Q1-Q3)**	**2023 (totaal)**	**2024 (t/m 23 jan.)**
Aantal unieke personen ontmoet	61	89	119	153	195	23
Aantal personen die met ondersteuning van Barka werk vinden	5	20	12	35	42	1
Aantal terugkeerders	18	30	25	32	47	1

Hoeveel dak- en thuislozen zijn het afgelopen jaar geholpen door de gemeente aan een huis?

Reden uitstroom Maatschappelijke opvang 2023	**Aantal (t/m 12 december)**	**2023 (t/m 31 december)**
Beschermd wonen	35 personen	41 personen
Wonen met begeleiding	44 personen 4 gezinnen	49 personen 6 gezinnen
Wonen zonder begeleiding	23 personen 4 gezinnen	32 personen 4 gezinnen

Hoeveel dak- en thuislozen hebben GGZ nodig? Hoeveel van deze dak- en thuislozen ontvangen op dit moment GGZ? (Als mensen op een wachtlijst staan ook graag vermelden)
Deze informatie hebben wij niet beschikbaar.
Het is niet mogelijk om uit de cijfers te halen hoeveel dak- en thuislozen actief GGZ zorg ontvangen. Wel is het mogelijk een beeld te geven op basis van de zelfredzaamheidsmatrix (ZRM). Deze wordt ingevuld bij de intake maatschappelijke opvang en vervolgens doet de opvanginstelling dit per kwartaal. Bij afronding van het traject vindt altijd een eindmeting plaats. De ZRM bestaat uit verschillende leefgebieden, waaronder het leefgebied GGZ. De gradaties van dit leefgebied zien er als volgt uit:

- ZRM score 1: niet zelfredzaam, gevaar voor zichzelf of anderen;
- ZRM score 2: niet zelfredzaam, nauwelijks steunende contacten en geen behandeling;
- ZRM score 3: beperkt zelfredzaam; GGZ-problematiek, behandeltrouw is minimaal of beperking bestaat ondanks goede behandeltrouw.
- ZRM score 4: Voldoende zelfredzaam, functioneren is minimaal beperkt. Iemand is goed behandeltrouw of er geen behandeling (nodig).
- ZRM score 5: volledig zelfredzaam, geestelijk gezond en niet meer dan de dagelijkse zorgen.

In de volgende tabel is te zien hoeveel mensen niet zelfredzaam zijn (score 1 of 2):

Gebaseerd op uitstroom Maatschappelijke Opvang – leefgebied geestelijke gezondheid – NIET zelfredzaam	**2021**	**2022**	**2023 (t/m 12 december)**	**2023 (t/m 31 december)**
Volwassenen	18%	14%	32%	32%
Jongeren	26%	21%	33%	36%
Gezinnen	10%	7%	20%	23%

Er zijn bij deze cijfers een aantal opmerkingen te maken:

- Het betreft alleen het leefgebied GGZ, er is geen combinatie te maken met verslaving.
- De cijfers gaan over afgeronde trajecten. Dat betekent dat het niet gaat over mensen die nu in de opvang zitten of op de wachtlijst staan.
- Of iemand daadwerkelijk gebruikt maakt van behandeling is niet geregistreerd.

Vanuit de GGD en/of voorzieningen kan GGZ nodig gevonden worden, maar daar kan iemand zelf anders over denken. Dit wordt met name gezien bij de doelgroep met een complexe zorgvraag (de aan de Remisestraat, bij nachtopvang De Duif, de doelgroep die buiten slaapt, maar soms ook jongeren op het Jonahuis), hier is in veel gevallen bemoeizorg nodig. Dit zijn geen mensen die via de huisarts een verwijzing krijgen voor GGZ en vervolgens op de wachtlijst komen en behandeling ontvangen. Als er sprake is van GGZ-behandeling vindt dit voor deze groep met regelmaat in het gedwongen kader plaats, door middel van een zorgmachtiging. Er is geen algemeen beeld voor de wachtlijsten te geven. Op casusniveau kan de betrokken hulpverlener hier wel van op de hoogte zijn.

Arnhem, 7 december 2023

Dag mw. Wielaard, beste Petra,

Zoals ik je al eerder telefonisch liet weten zal ik niet bij de politieke avond van 13 mei aanwezig zijn.
Mijn collega's en ik hebben te weinig recente ervaringen met betrekking tot de situatie van dakloosheid in Arnhem. In het Inloophuis horen we wel verhalen van bezoekers over familieleden en kennissen die dakloos zijn, maar slechts heel incidenteel komen er mensen die zelf dakloos zijn.
Wel wil ik graag een ervaring delen over het daklozenloket.
Het is maar één ervaring, de waarde is dus erg beperkt, maar ik werd er niet blij van.
Tijdens de afgelopen zomermaanden was ik, via zijn moeder, betrokken bij een dakloze jongeman.
Hij verbleef al maanden bij zijn moeder, was niet ingeschreven in Arnhem, had geen inkomen en de relatie tussen moeder en zoon werd steeds slechter.
Ik had hem gewezen op het daklozenloket en hij ging daar met goede moed naartoe.
Maar na dat gesprek had hij nog steeds een boel vragen. Er zou contact met hem opgenomen worden, maar hij wist niet door wie en wanneer. Toen hij na een week of drie nog niets gehoord had ben ik met hem meegegaan naar het daklozenloket. Degene met wie we toen in gesprek waren kon niets vinden m.b.t. het eerdere gesprek dat de jongeman gehad had.
Het werd opnieuw een soort van intakegesprek waarbij veel vaag bleef over mogelijkheden voor hulp en een opvangplek (behalve de mogelijkheden van de Remise en de Duif, waar de jongeman na eerdere ervaringen geen gebruik van wilde maken) en vooral benadrukt werd dat het nog wel even kon duren voordat er ergens een plek zou zijn voor hem.
Op mijn inbreng en aandringen kwam er ook een andere mogelijkheid op tafel en werd er een wijkcoach gekoppeld aan de jongeman.
De jongeman heeft regelmatig contact gehad met de wijkcoach.
Dat hielp hem door de moeilijke periode, toen hij nog geen inkomen en geen onderdak had, heen.
Hij wist dat er gewerkt werd aan een oplossing voor zijn situatie.
Inmiddels heeft hij een goed onderdak gevonden, waar hij verder werken kan aan zijn situatie.

Ik wens jullie een heel goed overleg.

Met hartelijke groet,
Ellie Smeekens
(buurtpastor Klarendal/St. Marten)



Gedeelde verantwoordelijkheid

Onderzoek naar de voorzieningenbehoefte en de eigen inbreng van Arnhemse dak- en thuislozen

Bureau Beke

Twee onderzoeken onder daklozen

2019:

- Bredere vraag (Wat wordt gemist? Wat nodig?)
- 9 suggesties

2023:

- Smallere vraag (extra beschutte ruimte nodig? Vorm? Waar?)
- 4 randvoorwaarden

Gelijke werkwijze in de onderzoeken

Gesprekken met:

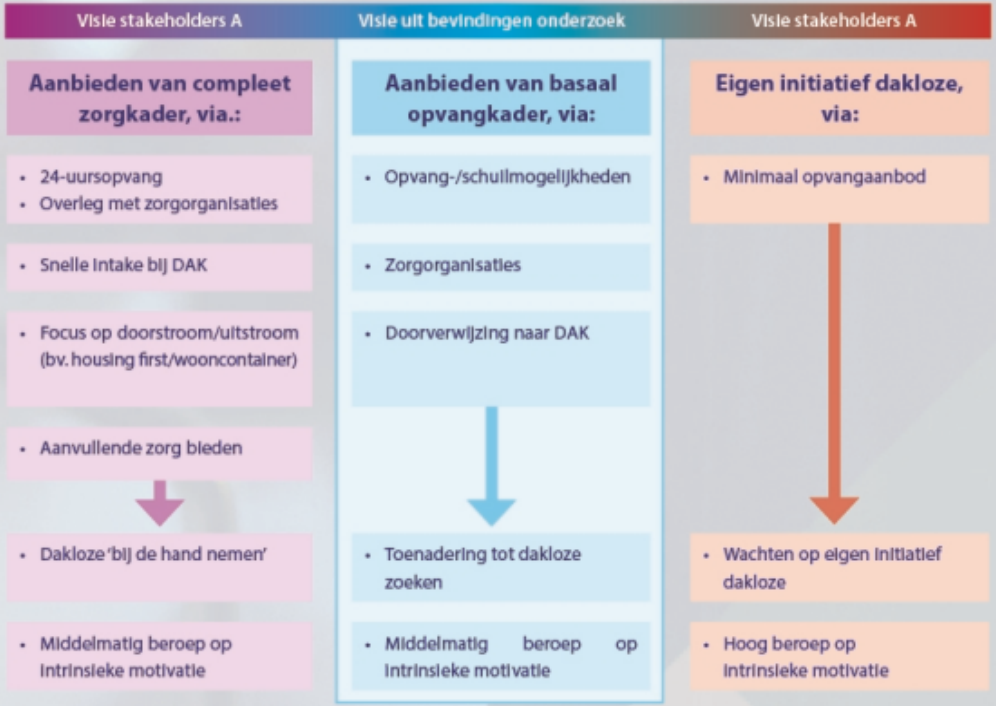
- dak- en thuislozen
- ervaringsdeskundigen
- vertegenwoordigers van organisaties

Enkele bevindingen

Teruggelegde aannames, de meest relevante:

- Dakloze versus overlastgever
- Aansluitende openingstijden versus ‘pamperen’
- Streng handhaven versus overlastreductie
- Schuilcontainer versus besloten ruimte
- Zorgkader versus eigen initiatief dakloze

Zorgkader versus eigen initiatief



Enkele genoemde locaties

Suggesties	
Locatie voor schuilcontainer	**Locatie voor afgesloten ruimte**
• Onder de John Frostbrug • Bij de Blauwe Golven • In het Musispark • Tussen het politiebureau en de Waalse kerk	• De 'Roze Bunker' (voormalig COC-gebouw) • De Banaan (op maandag tot en met zaterdag) • Het voormalige biljartcentrum onder Rembrandt • Een nog te plaatsen, verwarmde mobiele unit tussen het politiebureau en de Waalse kerk

Enkele genoemde locaties

Overeenkomstige eigenschap:

- Centrum
- Extra ‘instrument’ voor toezicht/handhaving
- Beheer noodzakelijk

Aanbeveling

Essentie:

- Niet: schuilcontainer
- Wel: verblijfsruimte tijdens tussenuren

Randvoorwaarden:

- Goed beheer
- Pilot (Overlastbeperking? Wachtgedrag? Zorginstanties? Doorverwijzing?)





bureaubeke.nl

BEHANDELRESULTAAT

31 januari 2024

Agenderingsverzoek ‘toenemende aantallen daklozen’

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	Van de Geijn

Resultaat van bespreking:

Aanwezig: de raadsleden/fractievolgers De Boef (GroenLinks), Zwijnepoel (D66), Eppich (VVD), Razza (Arnhem Centraal), Lu (Partij voor de Dieren), Roelen (SP), Koorn (CDA), Bal (DENK), Van Plateringen (BurgerBelang Arnhem), Jansen (ChristenUnie), Conrad (Forum voor Democratie)

De fracties van PvdA, Volt en PVV waren niet vertegenwoordigd bij de bespreking.
Verder aanwezig: Van de Geijn (wethouder), Kuppens (bureau Beke), Francot (bestuursadviseur)

Verloop
De vergadering start met een toelichting door de heer Jos Kuppens van Bureau Beke op het rapport ‘Gedeelde verantwoordelijkheid’. De raad krijgt de gelegenheid om vragen te stellen. Daarna volgt het debat tussen de raadskamer en de portefeuillehouder in twee termijnen.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de tweede fase van het agenderingsverzoek (het debat tussen de raadskamer en de portefeuillehouder) is afgerond. Het agenderingsverzoek kent geen vervolg.

De raadsadviseur,

M. Piscaer

De voorzitter,

M. Noomen

Titel/onderwerp: Raadsvoorstel 'Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034'

Raadsadviseur: W. Lammers Telefoonnr: 377 2581 Willem.lammers@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Bram van Oudheusden
Portefeuillehouder:	Paul Smeulders	Telefoonnr:	+31631102266
		E-mailadres:	bram.van.oudheusden@arnhem.nl
Doel activiteit	Meningsvormend (M1)		
Toelichting	**Kernboodschap** Het college stelt voor de woonvisie 2024-2029/2034 vast te stellen. Met de Woonvisie 2024-2029/2034 slaat Arnhem volgens het college een nieuwe weg in om de urgente woonopgaven in de stad aan te pakken. Met focus op het verhogen van de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. Er wordt onder andere ingezet op de bouw van sociale en betaalbare woningen, het aanpakken ven huisjesmelkers en het bestrijden van dakloosheid. Arnhem streeft naar een eerlijke stad waarin iedereen goed kan wonen **Aandachtspunten** - Met het voorliggende raadsvoorstel stelt het college voor om een tal van moties en toezeggingen af te doen, namelijk: o Motie 23M20: Draagkracht wijken benutten o Motie 23M18: Studentenhuisvesting hoort in een Woonvisie o Motie 22M239 Helix 2 o Motie 23M17: Geef de raad inzicht in woningbouwprognoses o Motie 23M16: Aandeel betaalbare koopwoningen bij nieuwbouw o Motie 22M42: Vinger aan de pols o Motie 22M38: Maximale opkoopbescherming o Motie 22M40: Ook voor sociale koopwoningen een goede prijskwaliteitverhouding. o Motie 22M01: Laat ouderen doorstromen naar wens o Toezegging 778 o Toezegging 678 o Toezegging 489 o Toezegging 1101 o Toezegging 1101 o Toezegging 1109 o Toezegging 1171 o Toezegging 1259 o Toezegging 1271 o Toezegging 1288 o Toezegging 1289 o Toezegging 1293 - In zes wijken in Arnhem Noord en West wordt gestuurd op toename van sociale woningbouw. Dit heeft invloed op de businesscases van te ontwikkelen projecten in die gebieden. Mogelijk zijn die financieel minder haalbaar. - Er worden geen aanvullende middelen gevraagd dan al zijn opgenomen in de begroting. Zie voor meer informatie beide raadsvoorstel.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Start en afronding van de meningsvormende (M1) fase en besluit over het vervolg.		
Spreekrecht publiek	Nee		
Behandeladvies			

	<u>Vergaderorde M1</u> Er wordt in twee termijnen vergaderd. • Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld. • De portefeuillehouder reageert na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouder beantwoordt de gestelde vragen, waarbij hij of zij antwoorden kan samenvoegen waardoor herhaling van vrijwel overeenkomstige punten achterwege blijft. De voorzitter ziet erop toe dat de beantwoording van de portefeuillehouder ter zake is en in gaat op de gestelde vragen. • Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. Uitkomst van de Meningsvormende (MI) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase Meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.			

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4011414

Onderwerp: Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Kernboodschap

Met de Woonvisie 2024-2029/2034 slaat Arnhem een nieuwe weg in om de urgente woonopgaven in de stad aan te pakken. We focussen hierbij op het verhogen van de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. We zetten onder andere in op de bouw van sociale en betaalbare woningen, het aanpakken ven huisjesmelkers en het bestrijden van dakloosheid. Arnhem streeft naar een eerlijke stad waarin iedereen goed kan wonen

Voorstel

1. De Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 vast te stellen.

Inleiding

In Arnhem zien we ons voor een grote opgave gesteld om ervoor te zorgen dat onze inwoners goed kunnen wonen. Goed wonen is namelijk de basis voor een gezond, gelukkig en kansrijk leven. Om de belofte op goed of beter wonen waar te kunnen maken, willen we de komende jaren hard aan de slag om de kwaliteit, de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van onze woningen en onze leefomgevingen te verbeteren. Vanzelfsprekend moeten er ook flink wat woningen bijkomen om het woningtekort op te lossen.

Om de woonopgaven het hoofd te bieden is een duidelijk plan en een actuele visie vanuit de gemeente noodzakelijk. De afgelopen maanden hebben we er hard aan gewerkt om tot zo'n visie te komen. We bogen ons hiervoor over de belangrijkste data en onderzoeken over onze stad en gingen volop naar buiten om met inwoners en de vakmensen uit de stad te spreken over het wonen in Arnhem. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de bijgevoegde Woonvisie.

Met deze Woonvisie willen we een belangrijke stap zetten waarbij we inzetten op echte volkshuisvesting. We stellen daarbij het recht op wonen centraal. Het recht op wonen is voor ons een krachtige belofte die we met vastberadenheid omarmen en waar we verantwoordelijkheid voor nemen. Dat is voor ons allesbehalve vrijblijvend. Het recht op wonen staat voor het recht van mensen om een plek te hebben waar ze, met hun gezinsleden en hun spullen veilig zijn. Een plek waar mensen een thuis kunnen maken en die zich in een veilige, gezonde omgeving bevindt. Hoewel het recht op wonen niet inhoudt dat iedereen een huissleutel kan ophalen bij de overheid,

Arnhem GEMEENTE

vraagt het wel om een overheid die zich tot het uiterste moet inspannen om te zorgen dat er geschikte woningen voor iedereen zijn.

Beoogd effect

Een duidelijke strategie waarmee we bijdragen aan een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen.

(Doelen en effecten zijn geconcretiseerd en uitgewerkt op pagina 19 in de Woonvisie).

Argumenten

1.1 *De Woonvisie bevat vier strategieën waarmee we – in nauwe samenwerking met onze partners op het gebied van wonen – een wezenlijke verandering teweeg willen brengen.*

De afgelopen periode hebben we met veel inwoners en vakmensen gesproken om de kwesties op te halen waar een Arnhemse Woonvisie een antwoord op zou moeten bieden. Dit heeft geleid tot een hoofddoel met vier strategieën om dit doel te bereiken. Deze strategieën zijn:

1. Woonruimte voor Iedereen,
   door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen
2. De Ongedeelde Stad,
   door te sturen op maatschappelijk rendement en gebiedsgericht te werken
3. Woningen met Kwaliteit,
   in een stad waar goed verhuurderschap de norm is en door het versnellen van de verduurzaming
4. Wonen als Fundament,
   door betaalbaar wonen en aandacht voor mensen met een hulpvraag.

Tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten zijn de vier strategieën toegelicht en heeft de vraag centraal gestaan hoe we daar als gemeente, met inwoners en onze samenwerkings-partners, invulling aan kunnen geven.

Zie voor meer informatie de bijgevoegde Woonvisie en bijlagen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De Woonvisie vormt een belangrijke keuze voor de komende jaren. Aan een aantal aspecten uit de Woonvisie zijn risico's verbonden voor de haalbaarheid. Een belangrijk risico houdt verband met dat we aan de Noord- en Westkant van Arnhem (vanwege volkshuisvestelijke redenen) extra gaan sturen op sociale woningbouw. Dat heeft invloed op businesscases.*

De urgentie en de opgaven zijn groot. We kiezen vol voor de acties en uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie.

Of een visie zoals de voorliggende kan worden uitgevoerd, is mede afhankelijk van een complex speelveld dat we uiteraard niet geheel kunnen beïnvloeden. We zijn daarbij afhankelijk van wet- en regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen, de inzet van belanghebbenden in de stad, cofinanciering vanuit medeoverheden en de mogelijkheden binnen onze eigen begroting.

De Woonvisie heeft uiteraard consequenties voor de woningbouwprogrammering van woningbouwprojecten. Het is daarom goed om een risico op financiële haalbaarheid uit te lichten en daarbij kort in te gaan op wat gedaan zou kunnen worden om dit risico te verzachten.

We hebben in Arnhem een opgave om veel woningen bij te bouwen. In de Woonvisie is daarom als uitgangspunt opgenomen dat we niet aan lopende projecten tornen (‘afspraak= afspraak’) en niet aan lopende afspraken over de ontwikkeling van het gebied Spoorzone Arnhem-Oost en andere grote projecten zoals Kronenburg en Nijmeegseweg. In die zin zorgen we ervoor dat we onze (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken halen die we met het Rijk, provincie en regio hebben gemaakt, zoals verwoord in de Woondeal 2.0. Voor projecten verder in de tijd zetten we in op de nieuwe lijnen zoals verwoord in deze Woonvisie. De effecten op inhoud, fasering en financiële haalbaarheid zullen we dan nader bezien.

Om de tweedeling in de stad te verkleinen en het aanbod van sociale huur aan de West- en Noordkant te vergroten, gaan we in de toekomst extra sturen op sociale woningbouw in deze delen van de stad. In zes van de vierentwintig wijken kiezen we voor hoge percentages sociale huur bij nieuwbouwprojecten. In deze wijken gaan we zelf actief (potentiële) woningbouwprojecten van de grond proberen te krijgen, zie ook deze raadsbrief. Door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen bestaat er een risico dat deze planontwikkelingen moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Dat risico kan worden verminderd als de gemeente zich inzet om middelen voor de niet haalbare businesscases te zoeken.

Participatie

Bij het maken van deze Woonvisie vonden we het belangrijk om volop de kans te bieden aan Arnhemmers en vakmensen om mee te denken en mee te doen. We hebben daarbij zoveel mogelijk ‘van buiten naar binnen’ gewerkt.

Het startpunt voor deze Woonvisie vormde de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie. Om iedereen mee te laten denken en mee te laten werken aan deze Woonvisie, organiseerden we een uitgebreid meedenktraject. Via diepte-interviews, kortere straatinterviews en zowel grote als kleine bijeenkomsten hebben we ons best gedaan om met zoveel mogelijk Arnhemmers en vakmensen te spreken. Om mensen ook te inspireren over ‘het wonen’ organiseerden we in samenwerking met CASA een bijeenkomst. Om onorthodoxe, nieuwe ideeën op te halen, schreven we ook de prijsvraag ‘Het Beste Woonidee van Arnhem’ uit. Hieruit kwamen 138 ideeën voort die ons inspireerden in onze planvorming.

In deze Woonvisie treft u in de verschillende hoofdstukken aan wat we de afgelopen periode van Arnhemmers en vakmensen hebben gehoord en wat de opbrengst van verschillende bijeenkomsten of gesprekken waren. In Bijlage 1 ‘Totstandkoming Woonvisie: Opzet en Participatie treft u een uitgebreide weergave aan van het participatietraject en de totstandkoming van deze visie (inclusief alle inzendingen voor het Beste Woonidee van Arnhem).

Om belanghebbenden en inwoners de gelegenheid te bieden te reageren op een volledige ontwerpvisie, hebben we de Ontwerp-Woonvisie voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. Dit is geen wettelijke . De gebundelde zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd bij dit raadsvoorstel. In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de zienswijzennota zijn ook de wijzigingen ten opzichte van de Ontwerp-Woonvisie opgenomen.

Financiën

De kosten voor de meeste inspanningen die worden genoemd in de Woonvisie volgen uit de begroting. (Zie ook hoofdstuk 8 van de Ontwerp-Woonvisie)

In de Woonvisie wordt gesproken over onze inzet om een bijdrage te leveren om onrendabele toppen bij sociale huurwoningen te helpen gedeeltelijk af te dekken. We hebben een Stadsontwikkelfonds vanuit waar in beginsel bijdragen voor projecten kunnen worden geleverd. Dit fonds moet mogelijk worden aangevuld. Dit is afhankelijk van de financiële ruimte die we hiervoor in de begroting kunnen vinden. Het eerstvolgende moment om te bezien of er extra ruimte beschikbaar gesteld kan worden is de perspectiefnota.

Vanwege de knelpunten bij het project Witsenstraat is € 160.000 teruggevorderd van Portaal. Deze € 160.000 kunnen we in ieder geval inzetten om te helpen bij te dragen onrendabele toppen af te dekken.

Uitvoering

In hoofdstuk 8 van de bijgevoegde Woonvisie is het vervolg beschreven.

In hoofdstukken 4 t/m 7 is bij de vier strategieën beschreven welke acties en uitgangspunten bijdragen aan de verwezenlijking van de Woonvisie.

Communicatie

Voor de Ontwerp-Woonvisie is een persbericht geschreven en zijn onze social mediakanalen ingezet om inwoners en belanghebbenden te informeren over de ontwerpvisie. De wethouder heeft ook een korte toelichtende video opgenomen die is gepubliceerd op de website en onze social mediakanalen. Belanghebbenden zijn per mail geïnformeerd over de Ontwerp-Woonvisie. Als de Woonvisie wordt vastgesteld zullen we een aantal van deze stappen herhalen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034
- Bijlage 1: Totstandkoming Woonvisie: Participatie, Opzet, Kaart Beweegrichtingen Sociale huur en koop
- Bijlage 2A: Regionaal Woonbehoefteonderzoek
- Bijlage 2B: Factsheet Woonbehoefte Arnhem
- Bijlage 3: Behoefte Studentenhuisvesting
- Bijlage 4: Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen
- Bijlage 5: Volkshuisvestelijke prioriteiten Rijksoverheid
- Bijlage 6: Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem: Ervaringen van Verenigingen van Eigenaars
- Bijlage 7: Zienswijzennota (en wijzigingen t.o.v. de ontwerpvisie)
- Bijlage 8: Gebundelde Zienswijzen (geanonimiseerd)
- Bijlage 9: (Afdoening) Moties en toezeggingen

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4011414

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2023, nummer: 4011414;

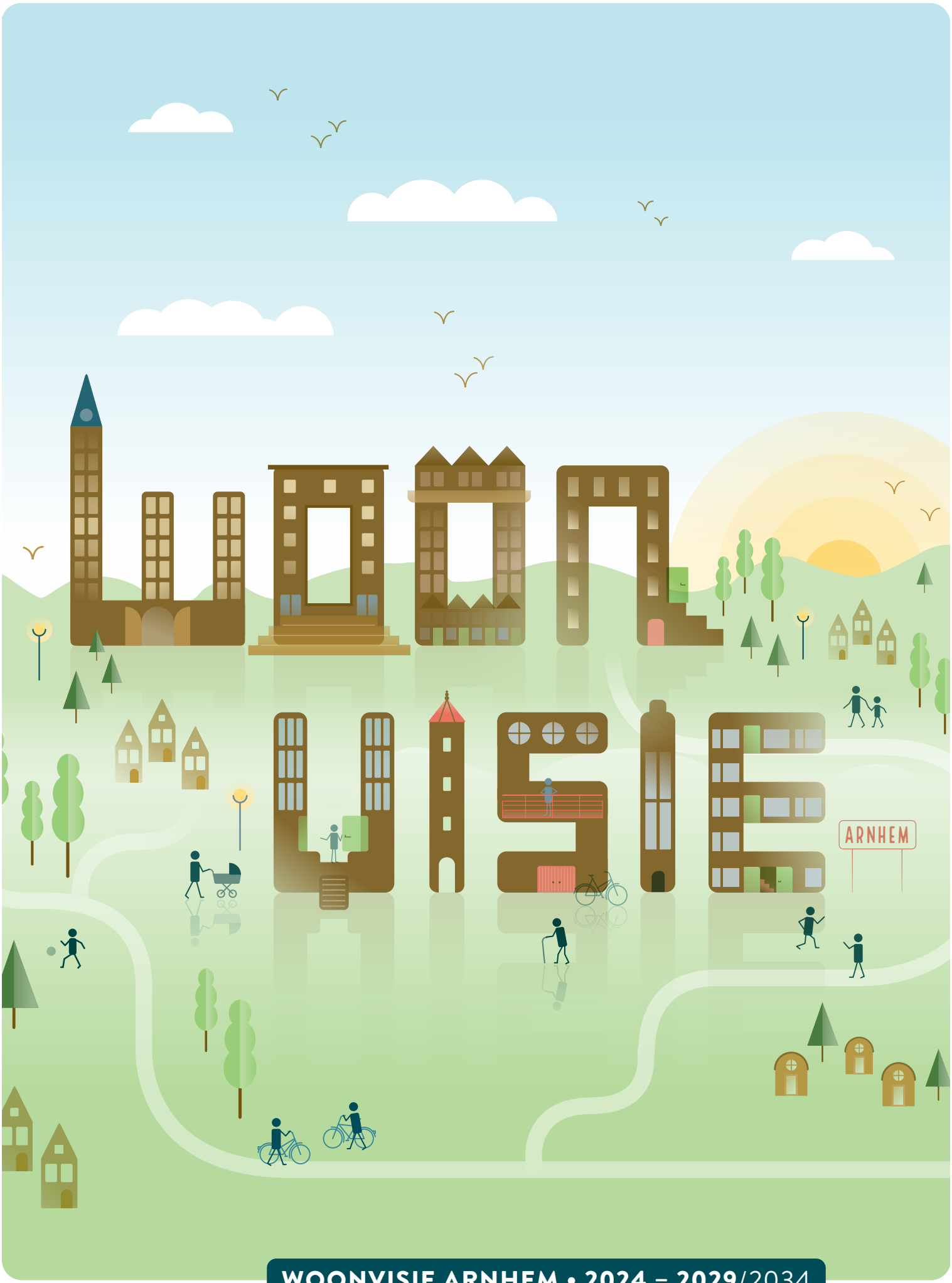
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 42 van de Woningwet;

besluit:

1. De Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 vast te stellen

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem



WOONVISIE ARNHEM • 2024 – 2029/2034

WOONVISIE ARNHEM
2024 – 2029/2034



INHOUD

INTRODUCTIE | *Het ideaal van de goede volkshuisvesting* 6

1 INLEIDING **9**
1.1 Waarom maken we een woonvisie? 9
1.2 Beleidscontext van de Woonvisie 10
1.3 We doen het samen 11
1.4 Totstandkoming 12
1.5 Leeswijzer 12

2 DE URGENTIE | *De uitdagingen, feiten en cijfers in vogelvlucht* **14**

3 DE MISSIE **18**
3.1 Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen 18
3.2 Waaraan meten we succes af ? 18
3.3 Onze inzet 18
3.4 Schematische weergave Woonvisie 20

Onze inzet en onze woonagenda **21**

4 WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN *(Strategie I)* **22**
4.1 Door nieuwbouw voor de woningbehoefte 24
4.2 Door beter gebruik van bestaande gebouwen 35

5 DE ONGEDEELDE STAD *(Strategie II)* **40**
5.1 Door gebiedsgericht te werken aan kansrijke wijken 42
5.2 Door te sturen op maatschappelijke meerwaarde 45

6 KWALITATIEF GOEDE WONINGEN *(Strategie III)* **48**
6.1 In een stad waar goed verhuurderschap de norm is 50
6.2 Door het versnellen van de verduurzaming 55

7 WONEN ALS FUNDAMENT *(Strategie IV)* **60**
7.1 Door betaalbaarheid voor de laagste inkomens 62
7.2 Door aandacht voor mensen met een hulpvraag 64

8 HET VERVOLG | *Wat mag het kosten en hoe houden we grip op de Woonvisie ?* **70**
8.1 Monitoring 70
8.2 Kosten 71

Colofon

Woonvisie Gemeente Arnhem

Fotografie
Pagina 8, 13, 29, 38, 44, 48, 53, 56, 60, 73
Sjoerd van den Berg

Pagina 22, 35, 40, 68, 69
Suzanne Valkenburg

Grafisch ontwerp
Karina Dimitriu

oktober 2023

GEMEENTE Arnhem

INTRODUCTIE

Het ideaal van de goede volkshuisvesting

De afgelopen maanden heb ik vele gesprekken over wonen in Arnhem kunnen en mogen voeren. Ik merkte dat Arnhemmers best wel trots zijn op onze stad. Mensen vertelden vaak dat ze fijn wonen, een prettig huis hebben en dat ze het groen in hun omgeving waarderen. Kenmerkend voor Arnhem blijft ook dat mensen in de eerste plaats verbinding voelen met de eigen wijk. Mensen zijn blij met de eigenzinnigheid en het unieke karakter van hun buurt en voelen zich vooral daar écht thuis. Het is niet voor niets dat steeds meer mensen – begrijpelijkerwijs – naar Arnhem verhuizen. Ik weet daar zelf alles van. Ook ik ben als nieuwkomer vrij recentelijk in deze mooie stad komen wonen.

Veel mensen in Arnhem hebben gelukkig het voorrecht om een prettig huis te hebben op een fijne plek. Toch is er ook een andere, verontrustendere, kant van de staat van het wonen in Arnhem. Uit de verhalen van Arnhemmers bleek ook dat veel mensen het water echt tot aan de lippen staat. Voor veel van deze Arnhemmers zijn de woonlasten zo hoog of is de woning zo slecht onderhouden, dat ze er wakker van liggen. Veel mensen maakten kenbaar dat het hun niet lukt om een fatsoenlijk, betaalbaar huis te vinden. Zij keken de afgelopen jaren met verbazing naar de hoge huizenprijzen van de woningen die er in Arnhem bijkwamen en hebben moeten vaststellen dat deze huizen blijkbaar niet voor hen waren bedoeld. Alsof de stad er niet voor hen is.

Vanuit de data over onze stad en vanuit verhalen van onze bewoners, weten we dat de tweedeling in onze stad de afgelopen decennia is toegenomen. ‘Wonen’ blijkt hierbij steeds vaker de grote ongelijkmaker. In Arnhem zien we sterk dat deze tweedeling niet alleen bestaat tussen mensen onderling, maar dat de tweedeling ook sterk terugkomt tussen de wijken. Sommige wijken aan de Oost- en Zuidkant van onze stad zijn kwetsbaarder dan andere. Stapelingen van complexe problemen rondom armoede, werkloosheid, (geestelijke) gezondheid en criminaliteit, concentreren in een specifiek aantal gebieden. In deze gebieden, waar veel mensen soms wat minder zelfredzaam zijn, staat de samenredzaamheid onder druk. Het risico bestaat dat deze wijken verder wegzakken en de verschillen in de stad toenemen, terwijl we een stad nastreven waar het overal goed wonen is en waar bewoners elkaar – ongeacht achtergrond of inkomen – blijven ontmoeten. Waar mensen verschillen, maar niet vervreemden. Een eerlijke stad, waar mensen goed kunnen wonen.

Wat altijd steekt als we de problematiek op de woningmarkt beschouwen, is dat deze crisis niet zomaar vanzelf is ontstaan. Hoewel verklaarbare beleidskeuzes soms werden ingegeven tegen complexe achtergronden, zoals economische crises en andere maatschappelijke ontwikkelingen, hebben we met elkaar de afgelopen decennia een situatie laten groeien waarbij de regels van de vrije markt steeds meer de grond- en huizenmarkt zijn gaan bepalen. Hierdoor is op de woningmarkt steeds meer het recht van de sterkste gaan gelden, terwijl tegelijkertijd wetten werden ingevoerd die de positie van huurders verslechterden. Huizen werden steeds meer een middel om geld mee te verdienen, in plaats van plekken om in te wonen. De woonzekerheid van Arnhemmers is steeds meer onder druk komen te staan.

Het doet mij pijn om te horen en merken dat veel mensen de hoop zijn verloren dat deze problemen opgelost kunnen worden en om te horen dat mensen niet het gevoel hebben dat de gemeente er voor hen is. De wooncrisis is een illustratie voor de vertrouwensbreuk tussen veel van onze inwoners en de overheid. Ik wil er heel graag aan bijdragen om dit te herstellen.

Om een begin te maken om deze band te herstellen is een radicale omwenteling nodig. Tegelijkertijd moeten we eerlijk zijn over wat er als gemeente binnen onze mogelijkheden ligt. We kunnen helaas niet alles tegelijkertijd. Het is dus van belang dat we én scherpe keuzes maken voor de komende jaren, maar tegelijkertijd weer vol inzetten op *volkshuisvesting* als gemeentelijke kerntaak.

Als het gaat om die scherpe keuzes, kiezen we in deze Woonvisie expliciet de kant van de inwoners - zowel de huidige als de toekomstige – die de afgelopen jaren het meest te lijden hebben gehad onder de wooncrisis. Dat zijn die inwoners voor wie huizen onbetaalbaar of onbereikbaar zijn geworden en die groepen die genoegen moesten nemen met slecht onderhouden of te dure huizen. We staan dan ook zij-aan-zij met mensen in kwetsbare posities, met woningzoekenden met lagere en middeninkomens en met huurders en eigenaar-bewoners.

Met de blik op de toekomst, gaan we vol voor échte volkshuisvesting. Het goede nieuws is dat we in het verleden hebben laten zien dat we daar goed in zijn. We zijn het alleen verleerd. Voordat de nadruk steeds meer kwam te liggen op marktwerking, waren we in staat om dankzij gedegen volkshuisvestingsbeleid, zorgvuldige planning en goede relaties met woningcorporaties, kwalitatieve en betaalbare huizen voor iedereen te bouwen in een ongedeelde stad. Door deze gestructureerde aanpak konden we de kwaliteit van volledige wijken verbeteren en het algehele niveau van de leefomgeving opkrikken. Ik geloof erin dat we dat dit onszelf weer kunnen aanleren.

Een trend die gedurende decennia is ingezet, is niet in enkele jaren te keren. Het is vergelijkbaar met het besturen van een mammoettanker: het vraagt veel stuurmanskunst en geduld om de in het verleden ingezette koers bij te sturen. Deze Woonvisie en de route die we erin uitstippelen vormen belangrijke stappen om de toegankelijkheid van de stad te vergroten en te zorgen dat iedereen een fijn huis heeft in een mooie, groene leefomgeving.



PAUL SMEULDERS
Wethouder Wonen





1 INLEIDING

1.1 Waarom maken we een woonvisie?

Arnhem staat voor flinke opgaven op het gebied van wonen. We hebben in onze stad te maken met een groot woningtekort. Als iemand al niet zelf een woning zoekt, is er altijd wel iemand anders in de directe omgeving die druk bezig is met de zoektocht naar een huis. Dat is zorgelijk. Wonen is immers niet voor niets een belangrijk grondrecht. Iedereen zou een goede, betaalbare woning moeten hebben. Om dit tij te keren, moeten er de komende jaren veel huizen bijkomen.

De woonopgaven voor Arnhem liggen echter niet enkel in de aantallen, maar ook, en bovenal, in de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. De afgelopen jaren zijn in Arnhem de verschillen binnen de stad te groot geworden. Hoewel de verschillen tussen en de eigenheid van de wijken onze stad maken, is de plek waar iemand woont helaas van grote invloed geworden op de kwaliteit van leven en de kansen die iemand heeft. Dat is voor ons niet te accepteren. Waar je woont, mag niet bepalend zijn voor de kansen die je hebt om fijn te leven en om mee te kunnen doen.

Wij zien een enorme uitdaging in het vinden van de juiste balans tussen het bijbouwen van voldoende woningen én het behouden en (waar mogelijk) verbeteren van de kwaliteit van huizen en de leefomgeving. Hoewel deze uitdaging groot is, kan hij ons ook kansen bieden. Voor steeds meer mensen is Arnhem namelijk een aantrekkelijke woonstad. Dat zit hem in het groen van onze parken, de bedrijvigheid en creativiteit in de stad, in de reflectie en het vermaak dat onze dans- en toneelgezelschappen bieden, in de kwaliteit van ons onderwijs en natuurlijk in de gunstige ligging in het land. Door het bijbouwen van woningen en door op andere manieren te investeren in de stad, hebben we de kans om de kwaliteit van onze wijken te vergroten, passende woningen voor ouderen te bouwen, slecht verhuurderschap te weren, en goed geïsoleerde, betaalbare woningen aan de stad toe te voegen.

Al met al zijn de opgaven groot: we moeten dan ook snel aan de slag.

Vanzelfsprekend vragen de woonopgaven waarvoor we staan om een duidelijk plan en een actuele visie van de gemeente. In deze Woonvisie maken we duidelijk hoe we tegen het wonen in Arnhem aankijken, wat onze ambities zijn en wat we de komende jaren allemaal gaan doen om de opgaven voor de stad op te pakken. We zetten uiteen welke keuzes we op de kortere termijn maken (tot 2029) en hoe we op de langere termijn (2034) werken aan een eerlijke stad waar mensen goed kunnen wonen. Dat doen we omdat we het nodig vinden, maar ook omdat het moet. In de wet is opgenomen dat gemeenten een actuele Woonvisie moeten hebben.

In het plan dat voor u ligt beschrijven we hoe we richting geven aan de grote volkshuisvestelijke opgaven van deze tijd. We stellen hierbij het recht op wonen centraal. Het recht op wonen is voor ons een krachtige belofte die we met vastberadenheid omarmen en waar we verantwoordelijkheid voor nemen. Dat is voor ons allesbehalve vrijblijvend. Het recht op wonen staat voor het recht van mensen om een plek te hebben waar jij, je gezinsleden en je spullen veilig zijn. Een plek waar je een thuis kunt maken en die zich in een veilige, gezonde omgeving bevindt. Hoewel het recht op wonen niet inhoudt dat iedereen een huissleutel kan ophalen bij de overheid, vraagt het wel om een overheid die zich tot het uiterste moet inspannen om te zorgen dat er geschikte woningen voor iedereen zijn.

Met deze Woonvisie willen we de regie op het wonen terugnemen. Het is wat ons betreft tijd voor wat meer volkshuisvesting en wat minder marktwerking. Hoewel dat niet betekent dat we in de illusie leven dat we de woonopgave zelf, zonder hulp van bijvoorbeeld inwoners, corporaties, beleggers, bouwers en ontwikkelaars, op kunnen pakken, betekent het wel dat we duidelijker maken binnen welke kaders we willen samenwerken en dat we pal staan voor het publieke belang, voor het recht op wonen.

1.2 Beleidscontext van de Woonvisie

Een stad die groeit
'Het wonen' staat uiteraard niet op zichzelf. Om onze stad leefbaar, gezond en bereikbaar te houden en de huishoudensgroei te faciliteren, dienen we ook voor voldoende werkplekken in Arnhem te zorgen, het voorzieningenniveau op peil te houden, en zullen we ons moeten we verhouden tot de extra vervoersbewegingen die een groeiende stad met zich meebrengt.

Hoewel de Woonvisie daarmee zal raken aan veel verschillende vraagstukken, zoals duurzaamheid, ruimtelijke ordening, mobiliteit en de economie, beperkt de woonvisie zich ook tot volkshuisvestelijke thema's, zoals de beschikbaar- en betaalbaarheid van woningen en de leefbaarheid van de omgeving.

De Woonvisie is dan ook onderdeel van een breder geheel beleidsstukken. Van belang hierbij is dat de complexe keuzes over de indeling van de stad en de vraag naar ruimte worden gemaakt in de Omgevingsvisie en in het kader van de verstedelijkingsstrategie. De Woonvisie borduurt daarop voort en geeft verder inkleuring aan het Omgevingsvisie-onderdeel 'Een stad waarin het goed wonen is'. Hoe we onze stad bereikbaar houden, werken we uit in het separate Duurzame Mobiliteitsplan. In onze Kantorrennota en de Visie Werklocaties is al vastgesteld hoe we de werkgelegenheid willen vasthouden in een groeiende stad.

De Woonvisie sluit verder ook nadrukkelijk aan bij de doelen en inspanningen die worden genomen vanuit het Nationaal Programma Arnhem-Oost. Bij één van de drie lijnen uit dit programma ('wonen en leven') is nadrukkelijk de samenhang gezocht met de voorliggende Woonvisie.

Woningwet en woningcorporaties
Deze Woonvisie is het koersbepalende document waarin we bepalen hoe we de Arnhemse woonopgaven aanpakken. Behalve dat we in Arnhem grote opgaven hebben én grote urgentie voelen om een actueel woonplan te hebben, is de Woonvisie ook een wettelijk verplicht document. Op grond van de Woningwet zijn gemeenten verplicht een actuele Woonvisie te hebben en deze om de vijf jaar te actualiseren. Onze vorige Woonvisie is vastgesteld in 2015. Die Woonvisie is daarmee inmiddels zowel inhoudelijk als formeel verouderd.

Wettelijk gezien heeft de Woonvisie een belangrijke relatie met de corporatiesector. Een actuele Woonvisie is in dat licht noodzakelijk, omdat woningcorporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering ervan. De voorliggende Woonvisie zal de basis vormen voor de prestatieafspraken die we met woningcorporaties maken. Periodiek worden door de minister 'volkshuisvestelijke prioriteiten' aangewezen die een plek moeten hebben in de prestatieafspraken. Deze prioriteiten (die als bijlage zijn toegevoegd) zijn in deze Woonvisie verwerkt. Voor woningcorporaties, maar ook voor gemeenten en het Rijk, vormen ook de Nationale Prestatieafspraken een belangrijk richtinggevend document dat gevolgen heeft voor de keuzes die corporaties de komende jaren kunnen maken en de investeringsruimte die zij hebben.

Voor ons is het echter vanzelfsprekend dat een nieuwe Arnhemse woonvisie een bredere reikwijdte kent dan de opgaven die spelen binnen de woningcorporatiesector. Deze Woonvisie is het overkoepelende document voor het volledige woonbeleid en is van belang voor alle partijen die zich inzetten voor het wonen in Arnhem.

Volkshuisvestingsprogramma (en samenhang met de Nota Wonen-en-Zorg)
Naar verwachting treedt in 2024 de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking, waardoor 'Volkshuisvesting' wordt toegevoegd aan de hoofddoelen van de Omgevingswet. Gemeenten dienen daarna in de Omgevingsvisie het woonbeleid op hoofdlijnen uit te zetten en een verplicht 'volkshuisvestingsprogramma' op te stellen, waarvan de realisatie van voldoende aantallen betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen een verplicht onderdeel is. In deze Woonvisie is rekening gehouden met dit wetsvoorstel. Deze Woonvisie vormt samen met de Nota Wonen-en-Zorg en de Woondeal 2.0 ons Volkshuisvestingsprogramma.

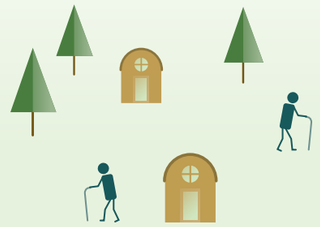
Binnen dit Volkshuisvestingsprogramma gaat de Nota-Wonen-en-Zorg in de volle breedte over de beschikbaarheid van woonruimte voor ouderen en aandachtsgroepen. Deze Nota is in april 2023 door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld. Omdat die nota dit onderwerp uitputtend behandelt, komt deze opgave in deze Woonvisie minder uitgebreid aan de orde. Wel zijn de belangrijkste uitgangspunten in deze Woonvisie opgenomen en is verduidelijkt als acties uit de Nota Wonen-en-Zorg al verder geconcretiseerd zijn.

1.3 We doen het samen

Inwoners
Vanzelfsprekend zijn de woonbehoeften, woonwensen en signalen van onze inwoners (en nieuwkomers van buiten de stad die in Arnhem een woning zoeken) leidend bij wat we doen. We blijven huurders, woningzoekenden en eigenaarbewoners de komende jaren opzoeken om een rechtvaardig woonbeleid te voeren. Dat doen we uiteraard door hun belangenverenigingen te betrekken bij de uitwerking van beleid, maar ook door in gesprek te blijven met inwoners. Inwoners hebben ook vooral een belangrijke signaalfunctie bij zaken waar het knelt of waar misstanden op de loer liggen. Door deze meldingen zijn we in staat passende acties te nemen en beleid te ontwikkelen als een signaal een trend blijkt te zijn.

Partners in de stad
De opgaven waarvoor we staan kunnen we niet alleen aan. We gaan verbindingen in de stad aan om onze ambities te realiseren. Dit blijven we doen met de vakmensen in de stad. Met bouwende, verhurende, beleggende, verkopende en ontwikkelende partijen sloten we in 2022 een Stadsakkoord. In dit akkoord hebben we een basis vastgelegd voor de afstemming en samenwerking met veel professionals in de stad. Inmiddels hebben de Stadsakkoord-partijen zich verenigd in het Woningbouw Platform Arnhem. Via dit Platform zullen we met elkaar het goede gesprek blijven voeren over bouwen en wonen. De Arnhemse Verhuurders Vereniging (AVV) en het Huurdershuis betrekken we nadrukkelijk bij zaken die de (particuliere) huursector aangaan.
De komende jaren zullen we onze banden met zorg- en welzijnspartijen versterken. Dat is van belang, omdat wonen net zoveel over mensen gaat als over stenen. De partijen die dagelijks zijn betrokken bij de zorg of het welbevinden van anderen, weten als geen ander hoe we handen en voeten kunnen geven aan ons woonbeleid. Deze partijen worden ook steeds belangrijker voor het wonen, omdat mensen steeds langer thuis en steeds vaker zelfstandig wonen. Ook de wet verwacht dat we met deze partijen meer gaan samenwerken en dat we ze betrekken bij het maken van de jaarlijkse prestatieafspraken die we maken met woningcorporaties en hun huurdersorganisaties.

Woningcorporaties zijn en blijven onze premium



We gaan volop samenwerken en verbindingen leggen om de Woonvisie uit te voeren. Immers, de stad maken we samen.

partners. Concreet betekent dit dat we in Arnhem een woning pas écht als sociaal beschouwen als deze niet alleen een lage huur heeft, maar ook wordt verhuurd door een woningcorporatie.

Regio, Provincie, Rijk
Hoewel Arnhem unieke uitdagingen kent, zijn veel opgaven gemeente-overstijgend en kennen veel overheden soortgelijke uitdagingen. De afgelopen jaren is de samenwerking met de gemeenten in de regio, de provincie Gelderland en het Rijk flink geïntensiveerd. Bij veel van onze gemeenschappelijke opgaven vindt vanuit de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) regie of ondersteuning plaats.

De afstemming tussen medeoverheden is niet alleen nuttig en noodzakelijk voor ons, maar vooral ook voor onze inwoners en woningzoekenden. Onze groene regio kent een mooie verscheidenheid aan woonmilieus, waardoor we aan veel woningzoekenden een woning in een passende omgeving kunnen bieden. Met de gemeenten in de regio, en met behulp van de provincie en GMR, lukt het ook steeds beter om regionaal afspraken te maken over een betere verdeling van sociale en betaalbare huurwoningen en over de huisvesting van aandachtsgroepen.

Op het gebied van Wonen is de Woondeal 2.0 het belangrijkste document waarin onze samenwerking is geconcretiseerd. Deze Woondeal 2.0 betreft een ambitieuze samenwerkingsagenda, waarin we met de gemeenten in de regio, de provincie Gelderland en de rijksoverheid afspraken hebben gemaakt over een aantal grote onderwerpen. De afspraken gaan bijvoorbeeld over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, leefbaarheid, en klimaatadaptieve en circulaire woningbouw. Vanuit de rijksoverheid zijn de afgelopen jaren steeds meer programma's, wetten en regels geïntroduceerd waaruit blijkt dat ook de landelijke overheid steeds meer publieke regie terugneemt op de volkshuisvesting. Dat juichen we van harte toe.

1.4 Totstandkoming

Bij het maken van deze Woonvisie vonden we het belangrijk om volop de kans te bieden aan Arnhemmers en vakmensen om mee te denken en mee te doen. We hebben daarbij zoveel mogelijk 'van buiten naar binnen' gewerkt.

Het startpunt voor deze Woonvisie vormde de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie. Om iedereen mee te laten denken en mee te laten werken aan deze Woonvisie, organiseerden we een uitgebreid meedenktraject. Via diepte-interviews, kortere straatinterviews en zowel grote als kleine bijeenkomsten hebben we ons best gedaan om met zoveel mogelijk Arnhemmers en vakmensen te spreken. Om mensen ook te inspireren over 'het wonen' organiseerden we in samenwerking met CASA een meet-up. Om onorthodoxe, nieuwe ideeën op te halen, schreven we ook de prijsvraag 'Het Beste Woonidee van Arnhem' uit. Hieruit kwamen 138 ideeën voort die ons inspireerden in onze planvorming.

In deze Woonvisie treft u in de verschillende hoofdstukken aan wat we de afgelopen periode van Arnhemmers en vakmensen hebben gehoord en wat de opbrengst van verschillende bijeenkomsten of gesprekken waren. In Bijlage 1 'Totstandkoming Woonvisie: Opzet en Participatie treft u een uitgebreide weergave aan van het participatietraject en de totstandkoming van deze visie. (Inclusief alle inzendingen voor het Beste Woonidee van Arnhem).

Tijdens de bijeenkomsten en de vele gesprekken die we voerden, hebben we gemerkt dat veel Arnhemmers en vakmensen grote plannen, grote zorgen en een grote liefde voor deze stad hebben. Vooral viel op dat veel mensen bereid zijn met ons de komende jaren de opgaven op te willen pakken. Die energie en die bereidwilligheid houden we graag vast als we deze visie uit gaan voeren.



1.5 Leeswijzer

De Woonvisie begint in hoofdstuk 2 met een korte beschrijving van de uitdagingen waar we in Arnhem voor staan. Om te komen tot een visie, is het namelijk van belang om de klokken gelijk te zetten. Dit hoofdstuk bevat een korte probleemanalyse met de feiten en cijfers die de basis vormen voor dit beleidsdocument. Na de probleemanalyse, volgt vanaf hoofdstuk 3 de daadwerkelijke visie. In hoofdstuk 3 beschrijven we het hogere kwalitatieve doel dat we nastreven en de meetbare effecten waaraan we succes afmeten.

In hoofdstuk 4 tot en met 7 beschrijven we langs welke hoofdlijnen we de komende jaren aan het hogere doel gaat werken. In deze hoofdstukken beschrijven we telkens wat we op dit moment constateren in onze stad en hoe we het liefste zien dat onze stad eruit zou zien. Daarbij hoort uiteraard ook een heldere uiteenzetting van wat we de komende jaren allemaal concreet gaan doen.

In hoofdstuk 8 beschrijven we hoe we bekostigen wat we zullen doen en hoe we in de gaten gaan houden of we op koers liggen.

2 DE URGENTIE

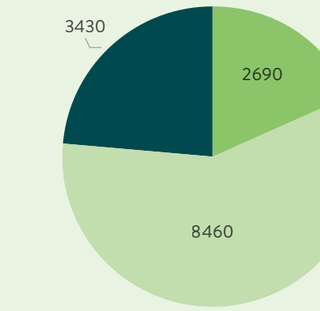
De uitdagingen, feiten en cijfers in vogelvlucht

In Arnhem staan we voor grote opgaven. We moeten de groei van onze stad in goede banen leiden en tegelijkertijd de nijpende woningnood en woonongelijkheid oplossen. De urgentie is hoog. Dit blijkt ook telkens weer uit data en onderzoek over lokale en landelijke woningbouwontwikkelingen.

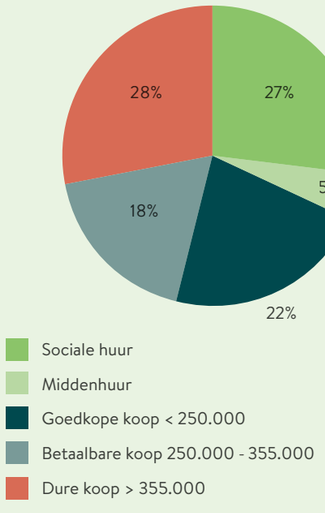
De belangrijkste onderlegger voor deze Woonvisie is het Woonbehoefteonderzoek 2022 van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Dit onderzoek is als bijlage bij deze Woonvisie toegevoegd. Elke drie jaar voeren we een onderzoek uit naar de actuele woonbehoefte. Op die manier kunnen we een goede inschatting maken van de aantallen woningen die nodig zijn en de typen woningen die we moeten bouwen.

In de bijgevoegde onderzoeken en in de rest van deze Woonvisie beschrijven we uitgebreid voor welke opgaven we staan en wat we over de verschillende thema's constateren in de stad. In dit hoofdstuk staan we – kort – stil bij zes belangrijke constateringen die mede de basis vormen voor deze Woonvisie. Hoe we de woonopgave vormgeven houdt uiteraard ook verband met hoe we met mobiliteit, de werkgelegenheid, het groen en andere functies in de stad omgaan. In dit hoofdstuk lichten we kort de uitdagingen toe die specifiek het wonen raken.

Kwantitatieve woonbehoefte



Kwalitatieve woonbehoefte



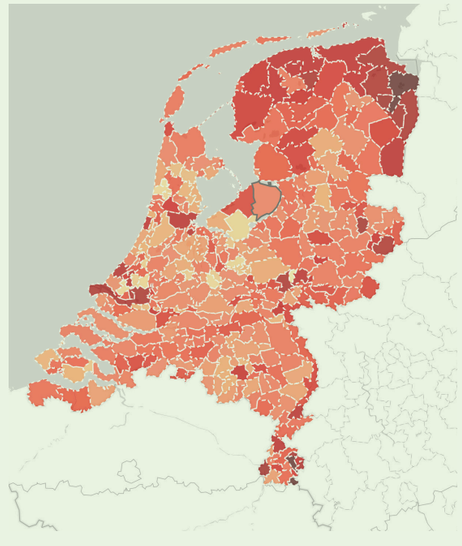
1 Er is geen goede match tussen de vraag naar en het aanbod van woningen.

Op basis van onderzoek is er behoefte aan 11.150 extra woningen die in de periode 2022-2030 toegevoegd moeten worden en 14.580 tussen de periode 2022-2040. In Arnhem is veel behoefte aan sociale en betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 72% een sociale huur-, middeldure huur- of betaalbare koopwoning. Op dit moment zijn er in Arnhem helaas nog niet voldoende woningen – met de goede huur- of koopprijzen – in de planning opgenomen om deze opgave goed op te vangen.

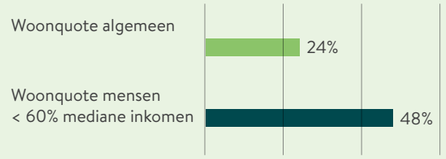
2 Het is relatief duur om te wonen

Uit de landelijke Monitor Brede Welvaart blijkt dat de totale woonquote (huur of hypotheeklasten) in Nederland relatief hoog is. Nederland stond in 2021 23e van de 25 EU-landen: gemiddeld bedroegen de woonkosten 23,9 % van het besteedbaar inkomen. Voor mensen met lagere inkomens (personen die 60% of minder van het mediane inkomen verdienen) geldt dat 48% van het inkomen uitgegeven wordt aan kosten voor het huis. De woonquote is in Nederland, en in Arnhem, het laagst voor inwoners met een koopwoning.

De afgelopen jaren merken we dat naast de woonkosten ook de energielasten steeds zwaarder drukken op het inkomen. Het aandeel personen dat te maken heeft met energiearmoede is relatief hoog in Arnhem, blijkt ook uit de TNO-armoedekaart (zie onder). 11,7% van de inwoners heeft te maken met energiearmoede, gemeten als het % huishoudens met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een relatief lage energetische kwaliteit.



Woonquote: % inkomen aan huur of hypotheek



3 Er is sprake van een tweedeling in de stad en een onevenredige verdeling van sociale huurwoningen

Stapelingen van complexe problemen rondom armoede, werkloosheid, (geestelijke) gezondheid en criminaliteit, concentreren zich in een specifiek aantal gebieden in Arnhem. Eén van de zaken die daaraan bijdraagt, is dat in deze wijken hoge concentraties van de allergoedkoopste sociale huurwoningen staan. Over de afgelopen decennia heen hebben beleidskeuzes en maatschappelijke ontwikkelingen eraan bijgedragen dat in deze woningen vaak mensen zijn gaan wonen met een vorm van kwetsbaarheid, bijvoorbeeld omdat ze een geestelijke of lichamelijke beperking hebben of omdat ze laaggeletterd of statushouder zijn. Hierdoor is de veerkracht van buurten onder druk komen te staan. Oorzaken daarvan zijn dat woningcorporaties er steeds minder mochten zijn voor mensen met middeninkomens en dat zij 'passend' moesten gaan toewijzen.

In wijken in Arnhem is de samenredzaamheid steeds meer onder druk komen te staan. Waar in 1997 nog iets meer dan 40% van de corporatiewoningen werd bewoond door mensen met een midden- of hoger inkomen, is dat nu nog maar iets meer dan 25%. Personen met lagere inkomens zijn juist steeds meer afhankelijk geworden van sociale huurwoningen, omdat zij geen koopwoning meer kunnen bemachtigen. We zien dat de leefbaarheid in de 'beste' buurten steeds beter wordt, en de leefbaarheid in minder veerkrachtige wijken niet echt verbetert.

4 We staan voor uitdagingen op het gebied van klimaat en energie.

Het klimaat verandert ontegenzeggelijk. Snelle en effectieve maatregelen zijn nodig om de klimaatcrisis te bestrijden. De gemeente werkt met veel partijen samen om de gebouwde omgeving in Arnhem CO_2-neutraal te maken richting 2050. Nu is circa 80% van de Arnhemse woningen en gebouwen aangesloten op aardgas. Afgesproken is dat in 2050 het aardgas helemaal vervangen moet zijn door duurzame energie voor warmte. Dit kan met warmtenetten voor een hele buurt, of met een duurzame oplossing per huis of gebouw.

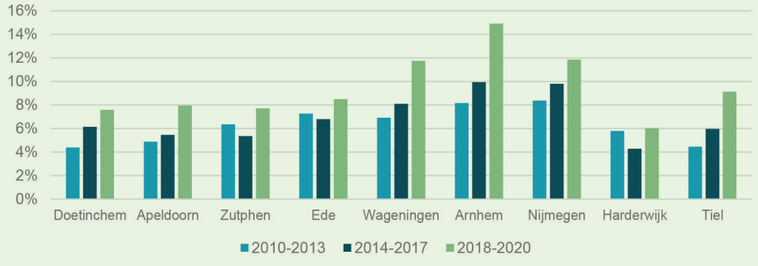
Op basis van een eerste analyse van de totale woningvoorraad in de gemeente Arnhem blijkt dat er van de 81.000 woningen in Arnhem (situatie februari 2023) meer dan 30.000 woningen een slechter label hebben dan C , deze woningen moeten in ieder geval worden geïsoleerd.

5 De particuliere huursector is in Arnhem door gebrek aan regelgeving hard gegroeid

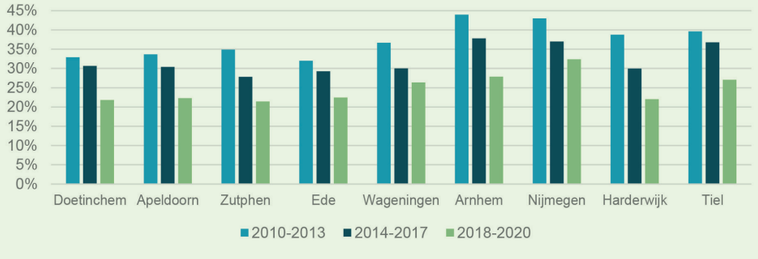
In Arnhem is de particuliere huursector de afgelopen jaren hard gegroeid. De toevoegingen van woningen in dit segment hebben grote voordelen. Voor veel mensen met midden- en hogere inkomens zijn de huisvestingskansen groter geworden. Op dit moment constateren we echter ook dat er niet veel meer behoefte is aan meer woningen in dit segment.

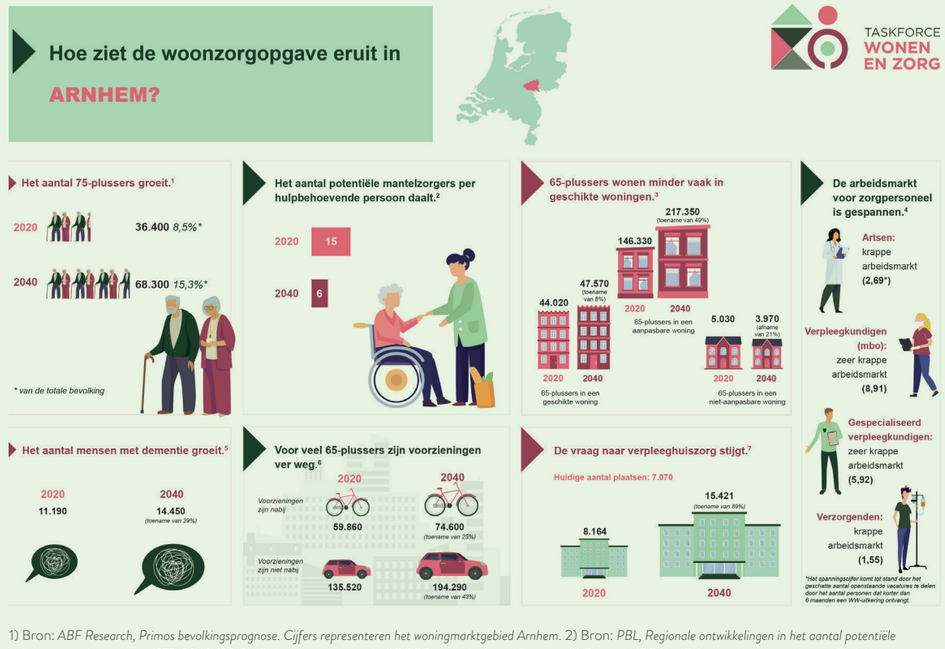
De afgelopen jaren hebben we gezien dat in Arnhem relatief veel woningen zijn opgekocht door beleggers die er niet zelf zijn gaan wonen. Deze woningen zijn daardoor niet meer beschikbaar als koopwoning voor potentiële eigenaarbewoners. Omdat de particuliere huursector grotendeels ongereguleerd is, hebben we als gemeente beperkt grip op er wat er met deze woningen gebeurt en hoe de verhuursituatie is.

Investeerders



Koopstarters





1) Bron: *ABF Research, Primos bevolkingsprognose. Cijfers representeren het woningmarktgebied Arnhem.* 2) Bron: *PBL, Regionale ontwikkelingen in het aantal potentiële helpers van ouderen tussen 1975-2040 (2018). Cijfers representeren de COROP-regio Arnhem-Nijmegen.* 3) Bron: *ANBO/ActiZ, Investeringsopgave Langer Thuis Wonen (2019). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.* 4) Bron: *UWV Spanningsindicator, 2e kwartaal 2020. Cijfers representeren de arbeidsmarktregio Midden-Gelderland.* 5) Bron: *Alzheimer Nederland, prognose mensen met dementie per gemeente 2020-2050 (2020). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.* 6) Bron: *ANBO/ActiZ, Investeringsopgave Langer Thuis Wonen (2019). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.* 7) Bron: *TNO, Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg (2019) en Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg fase II (2020). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.Vraag op basis van het (geprognosticeerde) aantal verzilverde Wlz-indicaties. Aanbod op basis van de VV4-VV10-capaciteit in 2018.*

Hoewel het grootste deel van de verhuurders woningen verhuurt met oog voor de huurder en met een goede kwaliteit van de woning, ligt malafide verhuurderschap ook vaak op de loer. Bij het Huurdershuis kwamen de afgelopen jaren jaarlijks honderden meldingen binnen over onwenselijke situaties.

Onderzoek van de Provincie Gelderland over één-woningaankopen binnen de provincie, toont aan dat over de afgelopen 10 jaar het aandeel woningen gekocht door investeerders binnen de provincie het hardst is toegenomen in de gemeente Arnhem (+7 procentpunten). Gelijktijdig is het aandeel woningen gekocht door koopstarters in onze gemeente het hardste afgenomen.

6 Ouderen wonen nog niet vaak genoeg in een geschikte woning

Van de woonvraag van specifieke doelgroepen en van personen behorende tot aandachtsgroepen, zal de vraag van ouderen naar verschillende vormen van wonen met zorg de komende jaren het grootst zijn. Steeds meer ouderen wonen tot latere leeftijd in het huis dat voor hen vertrouwd is. Dat stelt echter wel eisen aan de woning en de mogelijkheden om zorg te ontvangen.

In de afbeelding op deze pagina is de woonzorgopgave voor ouderen in beeld gebracht. De gemeentelijke Nota Wonen-en-Zorg gaat uitgebreider in op de wonen-en-zorg-opgave in de volle breedte. Hierin is, bijvoorbeeld, ook aandacht voor de huisvestingsvragen van dak- en thuislozen en uitstromers uit zorginstellingen.

3 DE MISSIE

Het is evident dat we in Arnhem voor grote opgaven staan als het gaat om het wonen. Maar vanuit welke houding geven we de komende jaren richting aan alles wat gaan doen en laten, vanuit waar gaan we beweging stimuleren, en wat gaan we uitdragen en faciliteren?

In deze Woonvisie kiezen we als oogmerk, ofwel als ons hogere kwalitatieve doel, voor 'Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen'. Dit oogmerk geeft richting, maar laat ook ruimte.

3.1 Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen

In een eerlijke stad kan iedereen - arm en rijk, jong en oud, ongeacht achtergrond - goed wonen. Wonen is een grondrecht. Inwoners willen een overheid die dit recht serieus neemt en een gemeente die hiervoor verantwoordelijkheid neemt. Een eerlijke stad betekent ook dat de plek waar je woont niet bepalend is voor de kansen die je hebt om fijn te leven, mee te doen en ertoe te doen.

Goed wonen is de basis voor een gezond, gelukkig en kansrijk leven. Dat vraagt een woning waar men zich thuis voelt. Een woning die de gezondheid niet schaadt, waar de rust wordt ervaren dat men er kan blijven. Waar de bewoners na het betalen van de woonlasten voldoende geld overhouden voor andere primaire levensbehoeften. Betaalbaar wonen dus.

Het vraagt om een woning die staat in een buurt waar het schoon, heel en veilig is op straat, waar mensen prettig met elkaar omgaan en waar voorzieningen nabij zijn. Een stad waar mensen samenleven en elkaar – ongeacht inkomen en achtergrond – ontmoeten. Een ongedeelde stad, waar bewoners verschillen zonder te vervreemden.

Een eerlijke stad houdt ook in, dat we nu niet zoveel van de wereld opmaken dat toekomstige stadgenoten veel minder hebben dan wij nu. Een stad waar het wonen duurzaam is.

De gemeente Arnhem weet dat een eerlijke stad veel meer vraagt dan wonen alleen, maar dat het wonen wel een enorme bijdrage kan leveren. Met deze woonvisie zetten we uiteen welke stappen we als stad gaan nemen om dat ideaal dichterbij te brengen, liever vandaag dan morgen, maar zeker met het oog op de toekomstige stad.

3.2 Waaraan meten we succes af ?

'Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen' is een oogmerk waarin de gemeente Arnhem een belangrijke rol gaat nemen, maar dat we alleen samen kunnen waarmaken. Samen met bewoners en met onze partners in de bouw, de zorg, het welzijn, de politie en de scholen.

Een goede samenwerking begint met duidelijkheid over waaraan wij succes afmeten. Wat zijn de beoogde effecten op de lange termijn? Een kwantitatieve vertaling, van ons kwalitatief omschreven oogmerk. Hierbij moet duidelijk zijn dat het de beoogde "outcome" betreft. Sommige zaken hebben we volledig zelf in de hand, maar veel is afhankelijk van de context – denk aan de economie, de demografie en de landelijke politiek - waarin we de woonvisie samen gaan waarmaken. Er direct op sturen kan dan niet, maar met alle kracht beïnvloeden kan wel.

Een radicale omwenteling met een versterkte nadruk op het recht op wonen, vraagt ook om scherpe doelen waar we naartoe willen werken. Deze doelen zijn opgenomen in de tabel op de volgende pagina.

3.3 Onze inzet

In de hiernavolgende vier hoofdstukken beschrijven we waar de gemeente de komende jaren op inzet om ons hogere kwalitatieve doel 'Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen' te bereiken.

Doelen Woonvisie

EERLIJKE STAD	**Gelijke Kansen**	• In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van de participatiegraad (in werk en onderwijs) verminderd *(bron: CBS).* • In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van het aandeel mensen dat zich gezond tot zeer gezond voelt verminderd. *(bron: CBS/veerkracht/Arnhemse Leefbare Wijken Monitor).*
	Ongedeeld	• In 2034 is de ruimtelijke concentratie van mensen in een kwetsbare situatie verminderd. (bron: CBS/veerkracht) • In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van het aandeel mensen dat zich gezond tot zeer gezond voelt verminderd. *(bron: CBS/veerkracht)*
	Betrokken	• In 2034 is de sociale samenhang verbetert in wijken waarin dit nu ondergemiddeld is. *(bron: Leefbaarometer, onderdeel sociale samenhang/ Arnhemse Leefbare Wijken Monitor)*
IEDERE ARNHEMMER	**Betaalbaar**	• In 2034 komt het aandeel sociale huur en betaalbare koop in de bestaande voorraad en planvoorraad overeen met het aandeel van de vraag volgens het woonbehoefteonderzoek. Het aandeel corporatiehuurwoningen (sociaal en midden) is nog steeds 35% (of hoger) (Jaarlijkse Voortgangsrapportages 'Arnhem Biedt Woonruimte'). • In 2034 is het aandeel corporatiehuurwoningen in Arnhem 35% of hoger.
	Beschikbaar	• In 2034 is de woningvoorraad (conform het regionale Woonbehoefteonderzoek) gegroeid van 80.000 tot 92.000 woningen. Dit pakken we integraal op: De milieu-impact en CO_2 uitstoot per woning als gevolg van nieuwbouw is verlaagd met 50%. • In 2030 is dakloosheid beëindigd.
	Passend	• In 2034 is de slaagkans voor een sociale huurwoning voor personen behorende tot aandachtsgroepen verbeterd. • In 2034 zijn in de sociale huur de aantallen van de jaarlijkse toewijzingen van grote gezinnen naar kleine woningen plus de aantallen toewijzingen van kleine huishoudens naar grote woningen verminderd. *(bron: Enserve)*
GOED WONEN	**Gezond**	• In 2034 is vocht en schimmelproblematiek verminderd. (bron: Arnhemse Leefbare Wijken Monitor). • In 2034 hebben bewoners minder last van de gevolgen van langdurige hitte; speciaal zij die behoren tot onze meest kwetsbare doelgroepen. • In 2030 zijn woningen klimaatbestendiger geworden door overtollige verharding te verminderen en groen toe te voegen
	Duurzaam	• In 2030 is de CO_2 uitstoot van de woningvoorraad afgenomen met 15%. *(bron en monitoring via Nemia en Transitivisie warmte)* • In 2030 zijn 35.000 extra woningen goed geïsoleerd *(bron en monitoring via Arnhemse aanpak woningisolatie)* • In 2030 zijn 6500 woningen aardagsvrij (bron via Nemia en Transitivisie warmte) • In 2034 is de risicogroep voor energiearmoede (slecht geïsoleerde woning & laag inkomen) verminderd.
	Leefbaar	• In 2034 is de leefbaarheid in wijken waar deze nu benedengemiddeld is verbeterd. *(bron: leefbaarometer)* • In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van veiligheid en overlast verminderd. *(bron: CBS/veerkracht)* • In 2034 is de tevredenheid van bewoners met hun leefomgeving gestegen in wijken waar deze nu benedengemiddeld is.

Elk hoofdstuk bevat een strategie waarmee we – in nauwe samenwerking met onze partners op het gebied van wonen – een wezenlijke verandering teweeg willen brengen. In deze hoofdstukken is daarbij opgenomen welke maatregelen we nemen en welke uitgangspunten we hanteren om handen en voeten te geven aan de strategieën. De vier verschillende strategieën dragen allemaal bij aan de verschillende goals en het oogmerk.

'Wonen' staat daarbij niet op zichzelf. Hoewel de Woonvisie zich beperkt tot volkshuisvestelijke thema's, zal een geïsoleerde aanpak ons niet veel verder brengen. De strategieën die we zullen volgen om onze doelen te bereiken, zullen dan ook vaak sec het wonen raken, maar soms ook breder gaan. Wonen is immers nauw verbonden met thema's als veiligheid, vergroening, gezondheid, mobiliteit, het werken, verstedelijking en leefbaarheid. In een strategie die bijvoorbeeld gaat over het verbeteren van de leefbaarheid en van buurten, wordt veel gevraagd van het wonen, maar raken we ook aan veiligheid en het bredere ruimtelijk en sociaal domein. Als concretisering van zo'n strategie kan de woningbouwprogrammering, de woonruimteverdeling of de verduurzaming worden ingevuld.

De strategieën die we zullen volgen worden in het volgende hoofdstuk uitgewerkt. De strategieën zijn:

I WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN
II EEN ONGEDEELDE STAD
III WONINGEN MET KWALITEIT
IV WONEN ALS FUNDAMENT

3.4 Schematische weergave Woonvisie

Oogmerk (H3)	***Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen***		
Goals (H3)	**EERLIJKE STAD**	**IEDERE ARNHEMMER**	**GOED WONEN**
	Gelijke kansen Ongedeeld Betrokken	Betaalbaar Beschikbaar Passend	Gezond Duurzaam Leefbaar
Strategies (H4-H7)	**1 Woonruimte voor iedereen** – door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen **2 Een Ongedeelde Stad** – door gebiedsgericht te werken en te sturen op maatschappelijk rendement **3 Woningen met Kwaliteit** – door aanpakken van huisjesmelkers en versnellen verduurzaming **4 Wonen als Fundament** – door betaalbaar wonen en aandacht voor mensen met een hulpvraag		
Uitwerking H4-H7)	**DRAAGVLAK**	**REGELGEVING**	**MIDDELEN**

Onze inzet en onze woonagenda

Nu duidelijk is dat onze opgaven én onze ambities groot zijn, moeten we aan de slag. Dit deel van de Woonvisie bevat de vier strategieën waarmee de gemeente Arnhem – in nauwe samenwerking met haar partners op het gebied van wonen – een wezenlijke verandering teweeg wil brengen

WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN
Door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen

DE ONGEDEELDE STAD
Door te sturen op maatschappelijk rendement en gebiedsgericht te werken

WONINGEN MET KWALITEIT
In een stad waar goed verhuurderschap de norm is en doorhet versnellen van de verduurzaming

WONEN ALS FUNDAMENT
Door betaalbaar wonen en aandacht voor mensen met een hulpvraag



4 WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN

Strategie I

Onze stad ontwikkelt zich snel. Steeds meer mensen willen in Arnhem een (t)huis vinden. Dit brengt spanning op de woningmarkt. Daardoor zijn de prijzen hoog, vinden starters moeilijk een woning, komt de doorstroming te weinig op gang en vinden nieuwkomers geen plek.

We staan voor een opgave om onze stad op een kwalitatieve, duurzame manier te laten groeien. De overgrote woonvraag en wooncrisis vragen daarbij om creativiteit. Geen idee of initiatief is ons te gek om extra woonruimte ter realiseren.

Waar de vorige woonvisie werd geschreven in een tijd dat we ons grondbedrijf afbouwden en we in Arnhem dachten wellicht wel een beetje klaar te zijn met de grote woningbouwopgave, groeit onze stad nu snel en hebben we een fiks woningtekort.

Hoewel er de afgelopen jaren al flink wat woningen bijkwamen, zijn we er nog lang niet. Het recentste woonbehoefteonderzoek uit maart 2023 (bijlage 3) laat zien dat Arnhem een aanvullende woningbehoefte kent van ongeveer 11.000 woningen tot 2030 en 14.000 woningen tot 2040. Voor de planning betekent dit dat we de komende jaren meer moeten toevoegen dan waar we eerder vanuit gingen. Naast deze kwantitatieve opgave, willen we vooral voor een grote verscheidenheid aan doelgroepen een gevarieerd woningaanbod realiseren; aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, huur- en koopwoningen in alle prijsklassen, nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners en hoogwaardige kamers en studio's voor studenten. Hierbij zien we dat er in overgrote mate behoefte bestaat aan woningen in de sociale en betaalbare segmenten.

Van alle demografische ontwikkelingen springen vooral de vergrijzing en de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in het oog. De komende jaren vergrijst onze bevolking in een behoorlijk rap tempo. Dit stelt ons niet alleen voor een grote uitdaging, maar geeft ons ook kansen. Door het bijbouwen van passende, levensloopgeschikte woningen voor senioren kan doorstroming op gang worden gebracht, waardoor huizen vrij kunnen komen voor starters en gezinnen.

Op dit moment blijkt uit alle gegevens over woningprijzen, marktdruk en wachtlijsten dat we ons nog bevinden in het midden van een woon-crisis. Als we deze crisis écht serieus nemen betekent dit dat geen idee of initiatief te gek moet zijn om extra kwalitatieve woonruimte te realiseren. Naast de nieuwbouw (4.1.) betekent dit dat we maximaal gebruik moeten maken van onze bestaande gebouwen (4.2.) en van ideeën en initiatieven waarbij samenwonen en samenleven wordt gestimuleerd. Dat gaat niet vanzelf. Hierbij hebben we huizenbezitters, woningcorporaties en commerciële ontwikkelende partijen hard nodig.

4.1 Door nieuwbouw voor de woningbehoefte

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De afgelopen jaren is gewerkt aan een goede basis voor de verdere ontwikkeling van onze stad. In de Omgevingsvisie is opgenomen hoe we om willen gaan met de ruimte in onze stad. Voor de woningbouwopgave geldt dat we ons voor een belangrijk deel focussen op de gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost en aansluitend op grotere locaties waar de meeste opgaven samenkomen.

Het bouwen van woningen kunnen we niet alleen. Het samenspel met ontwikkelaars, corporaties, makelaars, beleggers en bouwende partijen is hierbij van groot belang. Sinds 2022 komen deze partijen met de gemeente bijeen in het Woningbouw Platform Arnhem. Binnen dit Platform hebben we ons tot doel gesteld om in Arnhem de komende jaren gezamenlijk de woningbouwopgave op te pakken. Naast de samenwerking met ontwikkelende en bouwende partijen, is ook de samenwerking tussen het Rijk, de provincie en de regio herbevestigt door het sluiten van de Woondeal 2.0.

Om de benodigde woningbouwaantallen te kunnen halen moeten alle zeilen worden bijgezet. De harde planvoorraad in Arnhem bestaat in september 2023 uit zo'n 4.000 woningen. Voor deze plannen is een bestemmingsplan vastgesteld en/of anterieure overeenkomst gesloten. We hopen en verwachten dat deze woningen snel worden gebouwd. Voor de jaren 2024-2025 verwachten we door een mix van ongunstige

omstandigheden (hoge bouwkosten, te weinig plannen in deze jaren in de harde planvoorraad, hoge rente) een lagere woningbouwproductie. De zachte planvoorraad bestaat anno september 2023 uit zo'n 12.000 woningen, waarvan de plannen voor 2.000 woningen al vergevorderd in hun voorbereidingen zijn. Voor ongeveer 4.500 van deze 12.000 woningen geldt dat deze zich in een stadium bevinden waar al wel een visie is opgesteld of kaders zijn meegeven, maar waarvoor de plannen nog niet geheel zijn uitgewerkt. Ongeveer 5.500 woningen zijn vervat in plannen die zich in een pril beginstadium bevinden.

De harde planvoorraad weerspiegelt op dit moment nog niet de Arnhemse woonvraag. Hoewel het aandeel sociale huur richting de 30% beweegt, is de overige 70% van de woningen in deze plannen nog vaak (te) duur. Dit terwijl het woonbehoefteonderzoek juist een overgrote behoefte aantoont in de betaalbare segmenten, waarvan in het bijzonder in het sociale huur- en betaalbare koopsegment. Omdat we als gemeente over de jaren heen steeds meer aandacht hebben gekregen voor de betaalbaarheid van woningen, en niet enkel voor de beschikbaarheid van woningen, worden de komende jaren naar verwachting steeds meer plannen toegevoegd aan de 'harde voorraad' die voor het merendeel bestaan uit betaalbare woningen.

Arnhem heeft van oudsher -net als een aantal andere gemeenten in de regio- een regiofunctie als het gaat om de opvang van bepaalde groepen in intramurale woonvoorzieningen. Daardoor zien we op dit moment nog dat de uitstroom van deze mensen naar woningen in Arnhemse wijken hoger is dan in de rest van de regio. Om dit te veranderen dienen buurgemeenten meer sociale huurwoningen te realiseren. Op dit moment is het aandeel sociale huurwoningen nog niet goed over de regio verspreid. Met regiogemeenten, de provincie en de GMR hebben we via de Woondeal al wel belangrijke stappen gezet om dit te verbeteren.

In Arnhem zijn we er inmiddels goed van doordrongen dat we in het verleden te weinig hebben gedaan om recht te doen aan de woonwagencultuur en om te voldoen aan de woonwensen van woonwagenbewoners. Hoewel we ons inzetten om het aantal standplaatsen uit te breiden, is dit proces de afgelopen periode te langzaam gegaan. Het aantal standplaatsen zal de komende periode dan ook moeten groeien.

VISIE

Zo zien we het voor ons

Over 10 jaar zijn er in Arnhem genoeg woningen voor onze huidige inwoners en voor nieuwkomers die nu nog niet in onze stad wonen. Het woningtekort is ingelopen en er zijn ruimvoldoende passende, betaalbare woningen. De woningen die gebouwd worden, sluiten aan bij de woonbehoefte en maken doorstroming mogelijk. Arnhem is een stad voor iedereen. Omdat er de afgelopen jaren vooral werd gebouwd voor mensen met hogere inkomens, maken we nu vooral projecten mogelijk waarbij sociale en betaalbare woningen worden gebouwd. Ook in de rest van de regio Arnhem-Nijmegen dient er voldoende aanbod in deze segmenten te zijn. In de regio blijven we ons actief inzetten voor een evenredigere verdeling van het aanbod sociale huurwoningen.

Hoewel het verleidelijk is om in tijden van woningtekorten vooral zoveel mogelijk woningen in korte tijd te bouwen, hebben we maar één keer de kans om het goed te doen. In het recente verleden was de woningbouwproductie soms hoog, maar lag het merendeel van de opgeleverde woningen in het dure huursegment en werd er te weinig rekening gehouden met levensloopgeschiktheid. Voor de nabije toekomst geldt dan ook dat we gaan bouwen, maar dat we kwaliteit, het groen en de samenlevingsopbouw voorop stellen. Die keuze is urgent en noodzakelijk. Bovendien is hij fundamenteel voor een goede stedelijke ontwikkeling.

In een stad die snel groeit en waarin steeds meer mensen wonen, is het juist belangrijk om voornamelijk aandacht te hebben voor een diversiteit aan woonmilieus en voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving. Belangrijk is dat we huizen bouwen die passen bij de vraag en de context van stad, de wijk en de buurt. Het gaat om de kwantiteit, maar vooral om de kwaliteit, het type woning en het woonmilieu. We moeten een goed evenwicht vinden tussen de woonwensen van wijkbewoners en nieuwe Arnhemmers, zowel bij grote nieuwbouwprojecten als bij kleinere projecten in de wijken.

We zetten ons in om de woningbouwproductie op gang te houden. Om de toenemende woningbehoefte te kunnen bijbenen, streven we ernaar jaarlijks tussen de 800 en 1000 woningen toe te voegen, conform de afspraken uit de Woondeal 2.0. De woningen komen er hoofdzakelijk bij binnen de bestaande bebouwde omgeving. Een groot deel van de nieuw te bouwen woningen ligt in het gebied Spoorzone Arnhem-Oost. Als gemeente voeren we zelf de regie over deze planontwikkeling. In dit gebied is veel ruimte voor nieuwbouw, verbeterde mobiliteit en meer groen. Naast de Spoorzone focussen we ons met name op grotere gebiedsontwikkelingen waar meerdere opgaven samenkomen, zoals de Nijmeegseweg, Malburgen-Oost, Kronenburg, Presikhaaf 3, Station Arnhem-Zuid en het Zijdekwartier.

In de bestaande wijken gaan we vooral aan de slag met de leefbaarheid en de leefomgeving. In deze wijken kunnen goede woningbouwprojecten bijdragen aan de doorstroming binnen de eigen wijk, meer sociale verbindingen en een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE ZETTEN IN OP BETAALBARE EN SOCIALE WONINGBOUW

We stellen bij nieuwbouwprojecten eisen aan het aandeel sociale huur- en betaalbare koopwoningen.
De afgelopen jaren is er onvoldoende naar behoefte gebouwd. Hierdoor hebben we een inhaalslag te maken. Voor nieuwe, grotere, woningbouwprojecten (zowel transformatie- als nieuwbouwprojecten vanaf 30 woningen) geldt dat minimaal 66% van de woningen in het betaalbare segment moet vallen (sociale huur, middenhuur, of betaalbare koop). Minimaal 30% daarvan moet een sociale corporatiehuurwoning zijn en minimaal 20% een betaalbare koopwoning (conform de definitie van het Rijk, prijspeil 2023 € 355.000).

Het uitgangspunt is dat we bij gebiedsontwikkelingen in goed overleg met ontwikkelende partijen tot een woningbouwprogramma komen. Als we als gemeente zelf een grondpositie hebben, lukt het makkelijker om sociale en betaalbare woningen toe te voegen. We voeren dan namelijk zelf nadrukkelijker de regie. Bij projecten waarbij we zelf geen grondpositie hebben, leggen we afspraken over het woningbouwprogramma vast in overeenkomsten die we met ontwikkelende partijen sluiten of in het omgevingsplan dat we opstellen.

Voor lopende woningbouwprojecten gelden de bestaande afspraken en de afspraken die in navolging van de Woondeal 2.0. zijn gemaakt. (Zie ook ‘ afspraak is afspraak’ in dit hoofdstuk). De woningbouwprogramma’s van deze projecten sluiten niet altijd aan bij de bovengenoemde nieuwe ambitie, die sinds 2023 ook vanuit het Rijk, de Provincie en de regio wordt gehanteerd. Bij deze plannen is vaak enkel opgenomen dat 30% van de woningen een sociale huurwoning dient te zijn. In een aantal gevallen zijn extra afspraken gemaakt over dat de helft van de woningen (inclusief



de sociale huurwoningen) betaalbaar moet zijn, conform de eerste Woondeal uit 2020.

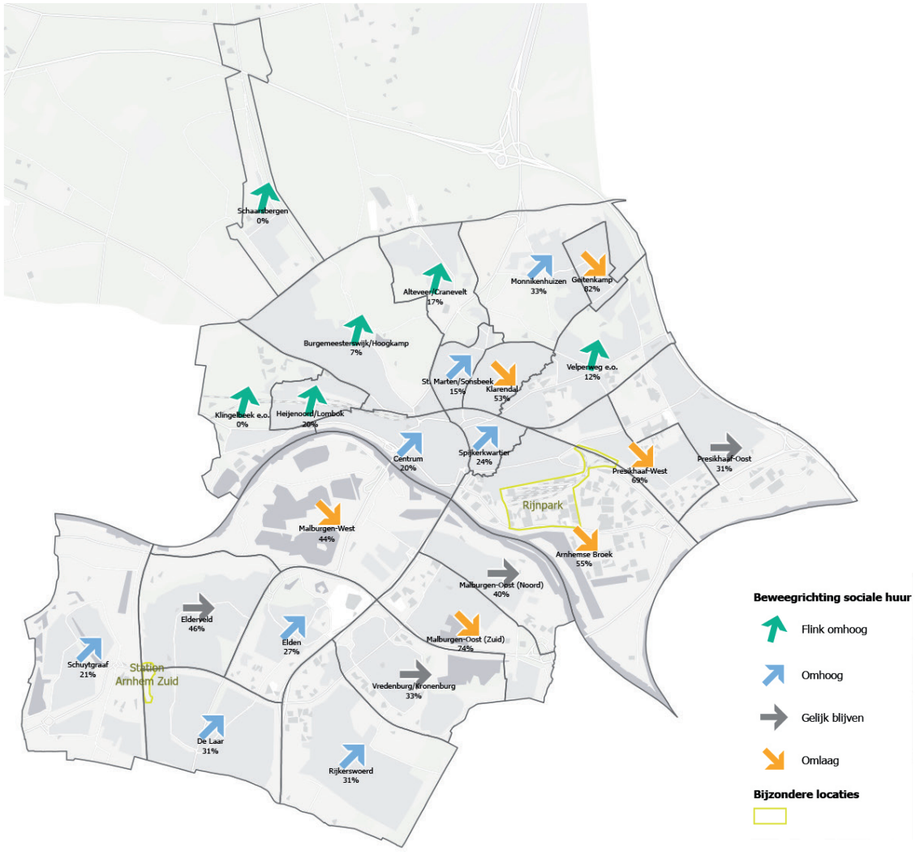
In onze regionale woningmarkt ligt de verantwoordelijkheid niet alleen bij Arnhem om te zorgen voor een aantrekkelijk en betaalbaar woningaanbod. Er is ook vooral een rol weggelegd voor kleinere gemeenten in de regio om in de nieuwbouw het aandeel sociale huur naar 30% te brengen. Hier blijven we in de regio op aansturen. Afspraken hierover zijn opgenomen in de Woondeal 2.0.

Een divers woningaanbod, met per wijk een beweegrichting sociale huur, en gedifferentieerde nieuwbouweisen voor sociale huurwoningen en koopwoningen.
Als we een eerlijke en ongedeelde stad willen zijn, verdienen de verschillende wijken in onze stad een woningaanbod dat voor mensen met verschillende inkomens en achtergronden toegankelijk is. Door slimmer te sturen op woningbouwprogramma’s kunnen we in wijken een grotere variëteit aan woningen realiseren, de samenredzaamheid van buurten vergroten en ontmoetingen bevorderen. (Zie *Strategie II – De ongedeelde stad* voor een uitleg waarom dat nodig is).

In figuur 1 leggen we per wijk een beweegrichting vast over de richting waar het aandeel sociale huur de komende jaren naartoe moet bewegen. De gekozen richting per wijk is leidend voor hoe we in nieuwbouwprojecten sturen op de bouw van sociale huurwoningen én koopwoningen. Dat is nuttig, omdat we niet alles tegelijkertijd kunnen en we dus ook in de woningbouwprogrammering prioriteiten moeten stellen. Daarbij gelden de volgende regels:

- Het (minimum)uitgangspunt van 30% sociale corporatiehuur bij nieuwbouw- of transformatieprojecten (zoals genoemd als eerste uitgangspunt) betreft een ondergrens voor alle wijken. Dit percentage kan in de toekomst alleen als minimum gelden in de wijken die al een hoog woningcorporatiebezit kennen en/ of waar de leefbaarheid onder druk staat. De komende jaren zetten we nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale corporatiehuurwoningen op plekken waar het aandeel lager is dan het huidige stedelijk gemiddelde van 35%. In wijken waar de beweegrichting voor de sociale huur ‘flink omhoog’ is, geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken. (In deze 6 wijken geldt daarmee niet altijd het beleidsuitgangspunt van 20% betaalbare koop). Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten vinden we een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. In wijken waar de beweegrichting ‘omhoog’ is, geldt een minimum van 35% (het huidige stedelijk gemiddelde aan corporatiehuur in de bestaande voorraad).
- In de wijken waar de beweegrichting voor sociale huur niet ‘flink omhoog’ is, zetten we bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in op toevoegingen van woningen in het koopsegment. Er bestaat immers nauwelijks behoefte aan woningen in de vrije sector huur. In de gronduitgifte of in de afspraken met ontwikkelaars, leggen we bij deze projecten vast dat minimaal 50% van de te bouwen woningen een koopwoning dient te zijn.
- Op dit moment ligt het voor de hand om regels te stellen op wijkniveau. Uiteraard kunnen ook bínnen wijken de verschillen tussen straten en buurten groot zijn. Als een nieuwbouwontwikkeling zich bevindt in een buurt die sterk afwijkt van de rest van het wijkbeeld, zijn vanzelfsprekend afwijkingen van bovenstaande regels denkbaar. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de gebiedsontwikkelingen Spoorzone Arnhem-Oost en Station Arnhem-Zuid.

Om voldoende woningen te bouwen voor een verouderende bevolking en om doorstroming op gang te brengen, houden we bij de realisatie van nieuwe woningen rekening met de levensloopgeschiktheid van de woning en haar omgeving.



Figuur 1 • Beweegrichting sociale huur per wijk.
Met per wijk: wijknaam en het huidige percentage sociale huur. De pijl geeft de beweegrichting aan.
De beweegrichting dicteert hoe we binnen nieuwe woningbouwprojecten omgaan met de programmatische insteek voor sociale huur- en koopwoningen.

Woningcorporaties zijn onze 'premium partner' in de sociale huur

In Nederland worden steeds meer (zelfstandige) woningen met een sociale huurprijs verhuurd door commerciële marktpartijen. Onze ervaring leert dat deze woningen vaak niet aan de stad toevoegen wat we in volkshuisvestelijk opzicht nodig hebben. De woningen zijn in veel gevallen kleiner in omvang en worden niet altijd aan de doelgroep verhuurd met de laagste inkomens. In de meeste gevallen lukt het ook niet om nadere afspraken te maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen of over een gematigd huurprijsbeleid. Commerciële verhuurders van woningen onder de liberalisatiegrens verhuren hun woningen vaak voor de maximale toegestane huurprijs. Woningcorporaties voeren vaak een ander huurprijsbeleid, waarbij het inkomen van de huurder meetelt. Ook is de kans groot dat de sociale huurwoningen van commerciële partijen na verloop van tijd worden uitgepond.

Als gemeente hebben we in de sociale huur nadrukkelijk de voorkeur voor partijen met een sociale doelstelling, die verbonden zijn en blijven aan de wijken en de stad als geheel. Daarom wijzen we in Arnhem de woningcorporaties (de toegelaten instellingen volgens de Woningwet) aan als 'premium partner' in onze nieuwbouwopgave. Dit betekent dat bij nieuwbouwprojecten de sociale huurwoningen verhuurd moeten worden door een woningcorporatie. Bij eigen grondposities betekent dit dat we in samenwerking met corporaties de planontwikkeling vormgeven. Bij woningbouwontwikkelingen op gronden in bezit van derden leggen we dit uitgangspunt in overeenkomsten vast. Bij deze projecten moeten projectontwikkelaars in een vroeg stadium een

We hebben een inhaalslag te maken. De komende jaren zetten we vol in op sociale en betaalbare woningbouw.

intentieovereenkomst sluiten met een toegelaten instelling over de verhuur van sociale huurwoningen. Alleen als een woningcorporatie de woningen bij een woningbouwproject echt niet kan exploiteren, staan we een uitzondering toe. We maken dan wel afspraken over een minimale kwaliteit van de woning en de te huisvesten doelgroep.

In Arnhem neemt het aandeel corporatiehuurwoningen in de stad niet af
In Arnhem is op dit moment ongeveer 35% van de bestaande woningen een corporatiehuurwoning. De afgelopen jaren is dit aandeel steeds kleiner geworden. We willen dit een halt toeroepen. Over 10 jaar is dus minimaal 35% van de woningen in Arnhem een corporatiehuurwoning.

Dit percentage kan gelijk blijven of toenemen, omdat corporaties niet alleen gaan bijbouwen, maar we de doelgroep voor woningcorporaties willen vergroten. Aan woningcorporaties vragen we om naast de primaire doelgroep ook aan de secundaire doelgroep te gaan verhuren en bij nieuwbouw meer gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte om te verhuren in het middensegment. We willen dat woningcorporaties er weer zijn voor een brede doelgroep, voor zowel mensen met lagere als middeninkomens. We zijn daarbij uiteraard wel afhankelijk van wet- en regelgeving en van rijksbeleid.

Extra inzet op het toevoegen (en/of vrijspelen) van betaalbare koopwoningen
Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er in Arnhem een grote vraag is naar betaalbare koopwoningen met een prijs van maximaal € 355.000, en eigenlijk zelfs met een prijs van maximaal € 250.000. De grootste kansen om in Arnhem deze woonvraag te bedienen liggen hem niet in de nieuwbouw, maar vooral in het stimuleren van doorstroming. Arnhem kent namelijk een bestaande woningvoorraad met relatief lage (ver)koopprijzen in vergelijking met andere steden. Door het realiseren van aantrekkelijke, levensloopgeschikte woningen voor ouderen, ligt er een kans veel goedkopere koopwoningen vrij te spelen en doorstroombewegingen te creëren. De focus op doorstroming en bestaande koopwoningen betekent niet dat we in de nieuwbouw geen ambities kennen voor de betaalbare koop. In de eerste plaats is het daarbij van belang dat we als gemeente nadrukkelijk en expliciet sturen op dit segment bij nieuwbouwontwikkelingen. In deze Woonvisie leggen we dan ook vast dat minimaal 20% van de nieuw te bouwen woningen een betaalbare koopwoning moet zijn. Bij een aantal startnotities en/of plannen voor grote projecten die de gemeenteraad vaststelde namen we al minimumeisen op over de te realiseren aantallen betaalbare koopwoningen. Dat gold voor bijvoorbeeld Kronenburg, Schaapsdrift, Nijmeegseweg en de Rietgrachtstraat.

In het omgevingsplan en via privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaars maken we de komende jaren afspraken om meer betaalbare koopwoningen toe te voegen. Via de doelgroepenverordening of via het omgevingsplan kunnen we er hierbij voor zorgen dat de woningen niet alleen in dit segment worden gebouwd, maar dat de woning ook de eerste jaren als betaalbare koopwoning beschikbaar blijft. Indien we zelf een grondpositie hebben, zetten we erfpachtconstructies in als we daarmee beter kunnen garanderen dat de woning in dat segment behouden blijft. Bij gronduitgiftes zal het afwegingskader zoals genoemd in de Nota Grondbeleid worden gevolgd. Via dat kader zal dan ook blijken welke vorm van uitgifte (bijvoorbeeld verkoop, erfpacht, opstal etc.) het meest geschikt is.

We zetten ons in om de realisatie van sociale huur- en betaalbare koopwoningen financieel mogelijk te maken
Vaak is het financieel lastig om sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen te ontwikkelen. Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. Er bestaat dan ook een risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in deze Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen.

Het risico over de haalbaarheid van deze projecten kan op verschillende manieren worden

verkleind. Door in deze Woonvisie duidelijk te zijn over de eisen die voor nieuwe woningbouwprojecten zullen gelden, temperen we de verwachtingen over potentiële grondopbrengsten in dit gebied. Dit kan helpen om projecten mogelijk te maken, omdat grondeigenaren de gronden niet ‘te duur’ zullen doorverkopen. Omdat ook vanuit de rijksoverheid regels omtrent betaalbaarheid en de menging van wijken zijn aangescherpt, verwachten we aanspraak te kunnen maken op middelen vanuit het Rijk om betaalbare woningbouwprojecten mogelijk te maken. Ook slimme parkeeroplossingen, met een norm passend bij de doelgroep, kunnen business cases haalbaarder maken.

Óf deze projecten van de grond kunnen komen hangt in belangrijke mate af van de bereidheid van de gemeente (en een medeoverheid) om een bijdrage te leveren om de zogeheten onrendabele toppen af te dekken die bestaan als sociale huurwoningen worden ontwikkeld (ofwel het verschil tussen de investering en de markt- of beleidswaarde die kan worden gecreëerd). Bij één van onze lopende woningbouwprojecten leverden we zelf al een bijdrage vanuit het Stadsontwikkelfonds voor de realisatie van sociale huurwoningen. Om dit soort projecten in de toekomst vaker mogelijk te maken, gaan we in navolging van deze Woonvisie verkennen of het mogelijk is een regeling in te stellen om projecten met een hoog aandeel sociale huur of betaalbare koop mogelijk te maken. We stellen voor om hier bij aanvang van de Woonvisie al € 160.000 als startbudget beschikbaar voor te stellen. Indien een project bijdraagt aan onze opgave om aandachtsgroepen te huisvesten, is er tussen 2024 en 2028 ook jaarlijks 1,5 miljoen euro beschikbaar om dit type ontwikkeling van de grond te krijgen.

De in te zetten instrumenten en middelen zullen we nader uitwerken. Lokaal is het mogelijk voor ontwikkelaars (of voor de gemeente) om een voorstel te doen voor verevening tussen projecten, als dat leidt tot significant meer sociale huur- of betaalbare koopwoningen in de wijken waarin die nu nog het beperkt aanwezig zijn.

2 WE BOUWEN DOOR

Afspraak is afspraak
Lopende woningbouwprojecten die al jaren in voorbereiding zijn en waarvoor al kaders zijn meegegeven, moeten snel tot ontwikkeling komen. Bij deze projecten streven we naar versnelling van de bouw. Bij deze plannen leggen we dan ook geen nieuwe beleidseisen op. Voor deze projecten gelden de afspraken die na ondertekening van de Woondeal 2.0. zijn gemaakt.

Als de realisatie van de woningen lang op zich laat wachten, of de voortgang beperkt is, vinden we het gepast om na verloop van tijd de nieuwe uitgangspunten uit deze Woonvisie toe te passen. Dat doen we in elk geval bij de projecten die geen voortgang maken en waar langer dan 5 jaar gelden uitgangspunten zijn meegegeven.

Niet alles kan tegelijk, de Omgevingsvisie is leidend
In de Omgevingsvisie is in hoofdlijnen vastgelegd welke gebiedsontwikkelingen de komende jaren prioriteit krijgen. Hierbij ligt de focus op de ontwikkeling van het gebied Spoorzone Arnhem-Oost en een aantal andere grotere ontwikkelingen waar veel opgaven samenkomen. In al deze projecten gaat de beschikbaarheid van woningen hand-in-hand met betaalbaarheid en aandacht voor de leefomgeving.

Kleinere projecten blijven we vanuit onze publiekrechtelijke rol faciliteren. We blijven aan deze projecten ook richting geven. Zeker vanuit volkshuisvestelijk perspectief maken deze kleinere projecten van woningcorporaties of commerciële ontwikkelaars juist het verschil in wijken. Ze dragen vaak bij aan de leefbaarheid en de sociale cohesie.

Met het Woningbouw Platform Arnhem werken we aan het voorkomen van planuitval
Met het Arnhems Woningbouw Platform bespreken we over de projecten heen hoe we in Arnhem – in deze kantelende markt – planuitval kunnen voorkomen en welke interventies daarvoor nodig

zijn. Over de activiteiten van het platform rapporteren we jaarlijks richting de gemeenteraad. Lobby bij het Rijk voor het belasten van bouwgrond, een bouwplicht, en het afschaffen van nadelige belastingregels voor woningcorporaties.

Helaas komt het in Nederland voor dat op geschikte bouwgronden niet wordt gebouwd. Het risico dat dit gebeurt neemt toe als de woningprijzen dalen. Als gemeente hebben we helaas weinig tot geen mogelijkheden om te zorgen dat op deze locaties huizen worden bijgebouwd. Bij Tweede Kamerleden en de verantwoordelijke minister zullen we actief gaan lobbyen om ervoor te zorgen dat braakliggende grond met een woonbestemming wordt belast. Dit kan de waarde van gronden drukken of ervoor zorgen dat woningen worden gebouwd.

De afgelopen jaren zijn extra belastingen toegepast op woningcorporaties. Dit terwijl het in tijden van een afnemende woningvraag, oplopende rente en stijgende bouwkosten van groot belang is dat corporaties voldoende middelen kunnen inzetten voor investeringen in woningen en duurzaamheid. Vooral ook omdat corporaties anticyclische bouwers kunnen zijn. We zullen daarom ook blijven aandringen op maatregelen om de belastingdruk voor corporaties te verminderen.

3 BIJ KLEINERE PARTICULIERE WONINGBOUWINITIATIEVEN EN IN DE BINNENSTAD GELDT MAATWERK

In onze stad komen veel woningen van de grond door middel van projecten waar de gemeente enkel een faciliterende en toetsende rol speelt. Bij deze kleinere woningbouwontwikkelingen (10-30 woningen) van particuliere initiatiefnemers is het vaak niet haalbaar om een woningcorporatie de sociale huurwoningen te laten verhuren. Hierdoor kan geen uitvoering gegeven worden aan deze beleidseis. Voor deze projecten geldt dat we maatwerk leveren. Daarbij vinden we het evengoed belangrijk om afspraken te maken over betaalbaarheid. In de wijken waarbij we hebben vastgelegd dat het aandeel sociale huur dient toe te nemen, zullen we in de eerste plaats aan initiatiefnemers vragen om toch met een woningcorporatie tot een overeenkomst te komen over de realisatie en de verhuur van sociale huurwoningen. Als een woningcorporatie de woningen op een dergelijke locatie niet kan ontwikkelen of exploiteren, zetten we in op de realisatie van betaalbare koopwoningen. Ook bij initiatieven in andere delen van de stad zullen we met name over dit segment afspraken maken met de initiatiefnemer.

Bij de allerkleinste woningbouwprojecten (<10 woningen) is er vaak sprake van woningsplitsingen, kleine transformaties of een initiatief op een kleinere kavel. Bij deze projecten heeft de gemeente vaak enkel een faciliterende rol. Omdat het bij deze projecten lastiger is programmatische afspraken te maken, leggen we de focus vooral op de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Voor deze projecten gelden de kwaliteitseisen die zijn opgenomen in het facetbestemmingsplan verkamering en woningsplitsing.

De binnenstad van Arnhem verandert de komende jaren steeds meer in een gemengd leefgebied waar ook gewoond wordt. Dat betekent dat steeds meer winkels in aanloopstraten en ruimten boven commerciële functies worden getransformeerd naar woningen. Ook in dit gebied hebben we veelal te maken met kleinere particuliere initiatieven en gelden bovenstaande uitgangspunten. In de binnenstad zetten we de komende jaren vooral in op woonkwaliteit. We streven naar een gemengder woonmilieu dan nu het geval is. Op dit moment kent de binnenstad veel kleine, of verkamerde, woningen met een eenzijdige doelgroep. We faciliteren met name initiateven en ontwikkelingen die zorgen voor een gevarieerdere bewonerssamenstelling en die de leefbaarheid en sociale veiligheid in het gebied ten goede komen. Bij beoogde grotere ontwikkelingen in de binnenstad, bijvoorbeeld rondom het Bestuurskwartier, gelden vanzelfsprekend de reguliere beleidsuitgangspunten uit deze Woonvisie.

“Het is bijna onmogelijk om een plek te vinden om te wonen als jongere, zeker als je geen student bent.”



Gehoord van een jongere inwoner, tijdens de Pizza-avond

4 WE ZORGEN VOOR MEER WOONPLEKKEN VOOR STUDENTEN, INTERNATIONALE WERKNEMERS EN WOONWAGENBEWONERS

Meer woonruimte voor studenten
Als gemeente werken we al een aantal jaar goed samen met onze kennisinstellingen om Arnhem op de kaart te zetten als studiestad. Bij een studiestad hoort uiteraard ook een passend woningaanbod voor studenten. Om de woonvraag onder studenten in kaart te brengen, hebben we voor deze Woonvisie een aanvullend onderzoek laten uitvoeren (Bijlage 4). Hierbij hebben we gebruik gemaakt van nationale rapportages, maar zijn ook gesprekken gevoerd met studenten en onze kennisinstellingen. Arnhem kent op dit moment een evenwichtig, maar volatiel, studentenkameraanbod. We vinden het belangrijk om studenteneenheden toe te voegen van hoge kwaliteit met een partner die bereid is langjarig te verhuren aan de doelgroep. We zetten ons er voor in dat er met name onzelfstandige wooneenheden bijkomen.

Omdat studentenwoningen en studentenkamers veelal worden aangeboden voor een lage sociale huurprijs, is voor extra toevoegingen van studentenwoningen de SSH& onze premium partner.

Met de SSH& hebben we in het kader van deze Woonvisie afgesproken dat zij in elk geval 100 studenteneenheden toe zullen voegen. Omdat we mooie ambities kennen voor Arnhem als studiestad, is deze afspraak voor ons het begin, ook omdat het toevoegen van meer studenteneenheden meer jongeren in de gelegenheid stelt hier te blijven wonen en ergens anders te studeren, of om eerder uit het ouderlijk huis te gaan.

Naast het bijbouwen van studenteneenheden ondersteunen we actief initiatieven zoals Hospihousing, waarbij particuliere woningeigenaren worden gekoppeld aan studenten voor de verhuur van een kamer. De kwaliteit van verhuurderschap van studentenkamers in de particuliere huursector verbeteren we door onze acties uit hoofdstuk 6.

We faciliteren huisvestingsfaciliteiten voor internationale werknemers
Goede en kwalitatieve huisvesting is essentieel voor de bewoners van onze stad. In onze Arnhemse wijken verblijft een steeds groter wordende groep arbeidsmigranten. Deze groep inwoners vormt een belangrijke doelgroep werkenden voor onze economie. Helaas komt het voor dat de woonomstandigheden voor deze groep te wensen over laat. In Arnhem verblijven de meeste arbeidsmigranten in kamers in huizen en blijven ze veelal tijdelijk in onze stad. In Arnhem en de regio zijn er nu nog te weinig goede logiesvoorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Daardoor ontstaan er plaatselijk ongewenste situaties in wijken en buurten voor zowel de arbeidsmigranten als omwonenden. Vanuit de wijken krijgen we meldingen over overlast en hoge bewonerswisselingen. Voor de arbeidsmigranten is er door krapte op de markt vaak sprake van hoge huurprijzen en lopen zij het risico op uitbuiting.

We willen initiatiefnemers uitnodigen om kwalitatief hoogwaardige verblijfsvoorzieningen voor arbeidsmigranten te realiseren. Om deze initiatieven mogelijk te maken, hebben we in beleidsregels verduidelijkt welke locaties daarvoor geschikt zijn en welke (kwaliteits)eisen voor

de woning en het beheer gelden. Deze beleidsregels vormen de komende jaren het uitgangspunt voor het faciliteren van logiesgebouwen voor arbeidsmigranten. Om de kans op uitbuiting zo klein mogelijk te maken, dient het werkcontract gescheiden te zijn van het wooncontract.

Op basis van de beschikbare gegevens streven wij in eerste instantie naar de realisatie van maximaal 300 slaapplekken in logiesgebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten tot het jaar 2033. Wij verwachten dat dit (voorlopig) voldoende is om in de vraag naar tijdelijke huisvesting te voorzien. Hiermee kunnen we zien hoe de markt de vraag oppakt en hoe de eerste ervaringen met logiesgebouwen zijn. In nauw contact met het Arnhemse bedrijfsleven monitoren we of er extra slaapplekken voor de huisvesting van arbeidsmigranten nodig zijn. Het streefgetal kan op basis van die ervaringen worden aangepast. Arbeidsmigranten die hier langer dan een jaar verblijven, kunnen gebruik maken van reguliere huisvesting. In de toekomst zullen er daarmee verschillende huisvestingsmogelijkheden zijn in Arnhem: logiesgebouwen voor arbeidsmigranten die hier korter verblijven, reguliere huisvesting voor hen die langer verblijven.

Het organiseren van goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten is een taak van veel partijen zoals gemeenten, provincies, werkgevers en huisvesters. Omdat arbeidsmigranten veelal niet gebonden zijn aan een specifieke plek, maar wonen en werken over gemeentegrenzen heen, wordt dit thema ook vanuit de GMR opgepakt.

In Arnhem zijn ook veel bedrijven gevestigd die gebruik maken van de diensten van hoger opgeleide internationale werknemers, vaak expats genoemd. Het inkomen van deze werknemers stelt hen gemakkelijker in staat een woning te vinden dan lager opgeleide werknemers. In een aantal gevallen heeft deze groep ook behoefte aan tijdelijke huisvesting. Een verblijf tot 7 nachten wordt gelijkgesteld aan toeristisch verblijf; dan volstaat het bestaande hotelaanbod zoals gefaciliteerd wordt via de Arnhemse Horecavisie uit 2017. Er is nog geen beleid voor de doelgroep die tussen 7 nachten en 6 maanden in Arnhem verblijft, de zogenaamde shortstay. In navolging van deze Woonvisie dienen we beter zicht te krijgen op de woonvraag van expats en welke behoefte er is aan shortstay. In deze visie streven we zoveel mogelijk naar woonzekerheid en huurdersbescherming. Tijdelijke huisvesting kan hier soms juist haaks op staan. Dat vormt een dilemma. Vooral omdat we bovenal een opgave hebben om ‘reguliere’ woningen te realiseren. Tegelijkertijd constateren we dat expats belangrijk zijn voor het Arnhemse bedrijfsleven en voor de doorontwikkeling van de hotspot Energy. Voor de behoefte aan tijdelijke plekken voor expats geldt dan ook (net als bij arbeidsmigranten) dat we initiatieven willen faciliteren en dat we ons met de sectoren gaan inzetten voor voldoende woongelegenheid. We willen echter niet dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de verdere druk op de woningmarkt. Uitgangspunt voor het faciliteren van tijdelijk verblijf voor deze groepen is dat we het in beginsel alleen toestaan op plekken waar geen woonbestemming geldt en/of waarbij duidelijk kan worden gemotiveerd waarom tijdelijk verblijf de voorkeur verdient boven een mogelijke reguliere woonbestemming.

We realiseren extra plaatsen voor woonwagenbewoners en ondersteunen de woonwagenbewoners en hun cultuur

Voor woonwagenbewoners staat het leven in een woonwagen voor veel meer dan een woonplek alleen. Het gaat om cultuur, traditie en een lange geschiedenis. Ook gaat het over toekomst: voor woonwagenbewoners is het van groot belang dat het leven in een woonwagen kan worden voortgezet door de kinderen en kleinkinderen, zodat de woonwagencultuur behouden kan blijven.

Die voortzetting van de woonwagencultuur is niet altijd vanzelfsprekend geweest. Niet in Europa, in Nederland, maar ook niet in Arnhem. Daardoor is er juist nu een extra inspanning nodig om dit te herstellen. De komende jaren blijven we ons inzetten voor de uitbreiding van het aantal standplaatsen in Arnhem. Gelet op de woonwagencultuur en het belang dat wordt gehecht aan familieverbanden, laten we voor woonwagens andere toewijzingsregels gelden dan bij andere sociale huurwoningen. De huurdersvereniging van woonwagenbewoners steunen we financieel. Op die manier stellen we woonwagenbewoners, net als andere huurders, in de gelegenheid hun specifieke woonwensen- en belangen te behartigen.



We kunnen woonruimte aan de stad toevoegen door woningen bij te bouwen, maar ook door slimmer om te gaan met bestaande woningen en andere gebouwen. We zetten de komende jaren in op woningdelen, woningsplitsen en optoppen. Alle onorthodoxe ideeën zijn welkom om meer woonruimte te creëren.

4.2 Door beter gebruik van bestaande gebouwen

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

Nieuwbouw is slechts één van de vele manieren om er de komende jaren voor te zorgen dat iedereen woonruimte heeft. Gelukkig zijn we er in Arnhem goed in om op creatieve manieren met de ruimte in onze stad om te gaan en op die manier meer woonruimte te creëren. Het afgelopen decennium bestond bijna de helft van de woningtoevoegingen uit de categorie ‘overige toevoegingen’ en dus niet uit nieuwbouwwoningen.

Een belangrijke oorzaak daarvan is dat Arnhem tot enkele jaren terug een succesvol transformatiebeleid heeft gevoerd. In die periode zijn grote slagen gemaakt om veel verouderde kantoorruimten te transformeren naar woningen. Hierbij zijn een aantal beeldbepalende projecten gerealiseerd die hebben geleid tot vele nieuwe woningen. Hoewel deze transformatieslag heeft geleid tot verminderde leegstand, een verbeterde leefbaarheid en flinke woningaantallen, delfde de betaalbaarheid en woonkwaliteit in sommige gevallen helaas het onderspit.

In 2023 zijn de Visie Werklocaties Arnhem 2040 en Kantorennota 2022-2030 vastgesteld. Als het gaat om functiemenging en transformatie is hierin vooral opgenomen welke locaties toekomstbestendig zijn en die we wensen te behouden om te werken. De incourante kantoorgebouwen op niet toekomstbestendige locaties kunnen worden getransformeerd, zodat het overaanbod aan kantoormeters wordt teruggedrongen. De meeste van deze kantoorgebouwen maken al deel uit van projecten en gebiedsontwikkelingen. In het licht van de wooncrisis en de woonongelijkheid dienen we ook op een andere manier naar het vastgoed in de stad te kijken en te onderzoeken welke

transformatiekansen er nog zijn om meer woningen en gemengde woon- werkmilieus te realiseren. Daarbij is het in het kader van een groeiende stad in balans wel van belang dat er voldoende ruimte blijft voor werken en werkgelegenheid. Aandachtspunt daarbij blijft dat in het stedelijk gebied functiemenging (met wonen) van bedrijfsruimten waar veel praktisch geschoolden werkzaam zijn minder makkelijk is dan van bijvoorbeeld kantoorruimtes.

Woningen kunnen ook worden toegevoegd door slimmer gebruik te maken van al bestaande woonruimte. Het aantal woningtoevoegingen door woningdelen, woningsplitsingen en optoppen is in Arnhem relatief laag. De afgelopen jaren zijn ook met name regels geïntroduceerd die dit bemoeilijken. Hoewel deze regels beogen bij te dragen aan de leefbaarheid, woonkwaliteit en veiligheid, kunnen de regels ook goede initiatieven in de weg zitten. Vanuit het Rijk geldt helaas ook onwenselijke wet- en regelgeving (zoals de kostendelersnorm) die leegstand bevordert en samenwonen en/of woningdelen in de weg staat.

VISIE

Zo zien we het voor ons

Arnhem kan en wil de komende jaren alle mogelijke manieren ten volle benutten om extra woonruimte toe te voegen. Bij dat toevoegen van woonruimte denken we nog te vaak vooral aan nieuwbouw. Daarmee komen we er de komende jaren niet. Onze visie is dat we de bestaande woningen en het overige vastgoed intensiever en dus creatiever gaan benutten. We geven ruim baan aan initiatieven van bewoners en bedrijven die hieraan positief bijdragen. Geen oplossing of initiatief is te onorthodox om bestaande gebouwen beter in te zetten om onze groeiende bevolking in te huisvesten. Daarbij blijven we aandacht hebben voor de woonkwaliteit en het voorkomen van huurdersuitbuiting en woonoverlast. Inwoners, en met name ouderen, die hun woningen willen splitsen, proberen we zoveel als mogelijk te ontzorgen.

Met woningcorporaties (maar ook met particuliere investeerders) maken we plannen over het aankopen van woningen en leegstaand vastgoed in de veerkrachtige wijken van Arnhem. Hierdoor maken we beter gebruik van bestaande gebouwen en vergroten we het aantal én aandeel sociale huur in deze wijken.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE PAKKEN LEEGSTAND AAN

Leegstand vinden we onwenselijk in tijden van een woningnood. Gebouwen mogen enkel met zeer goede redenen leegstaan. Woningeigenaren en kantooreigenaren spreken we aan op leegstand, waarbij we oog hebben voor het feit dat de woningmarkt anders werkt dan de kantorenmarkt. Indien nodig dragen we een huurder of gebruiker aan voor het leegstaande pand. Langdurige leegstand beboeten we. Hiervoor stellen we een leegstandsverordening in.

Naast het actief aanpakken van leegstand, maken we ook weer werk van transformatiekansen. Hierbij maken we gebruik van bestaande onderzoeken. Er is op dit moment sprake van een overaanbod van kantoren op niet-toekomstbestendige locaties. Bij transformatiekansen zorgen we ervoor dat we aantrekkelijke werkplekken in de stad behouden. Een (centrum) stad is immers alleen aantrekkelijk om in te wonen als je er ook kunt werken en recreëren. Er blijft een vraag naar kantorenlocaties op plekken waar de OV-bereikbaarheid goed is en het voorzieningenniveau hoog. We zullen een locatieonderzoek uitvoeren om transformatiekansen in kaart te brengen. Bij eigenaren van deze locaties stimuleren we de beweging naar wonen. Daarbij willen we ook slimmer omgaan met woon-werk-combinaties, omdat er meer werkfuncties mengbaar zijn met wonen in stedelijk gebied dan tot nu toe worden gedaan.

2 SOCIALE HUURWONINGEN VERDELEN WE SLIMMER. VRIENDSCHAP EN LIEFDE WORDEN BELOOND

Via ons woonruimteverdelingsbeleid gaan we beter sturen op een passende match tussenwoning en woningzoekende. Dat betekent dat keuzevrijheid niet altijd meer een hoofdprincipe zal zijn bij de verhuur van sociale huurwoningen. Grote woningen met veel kamers gaan in het vervolg met voorrang naar grote huishoudens. Kleine woningen met weinig kamers worden met voorrang aangeboden aan kleinere huishoudens. Ook woningen die passen bij oudere woningzoekenden, gaan met voorrang naar bepaalde leeftijdscategorieën. Bij aangepaste woningen zijn we waakzaam dat deze opnieuw aan de geschikte doelgroep worden verhuurd, zodat woningaanpassingen niet voor niets zijn geweest.

Bij sociale huurwoningen worden liefde en vriendschap beloond. Dit betekent dat de meettijd van mensen die in twee corporatiewoningen wonen en die willen gaan samenwonen, bij elkaar opgeteld kan worden. Op die manier kunnen deze twee personen gemakkelijker naar één nieuwe woning verhuizen.

3 WONINGSPLITSEN, HET OPTOPPEN VAN GEBOUWEN, FLEXWONEN EN WONINGDELEN GAAN WE STIMULEREN

Met woningcorporaties maken we een 'Aankoopplan' over het verwerven en gebruiken van bestaande gebouwen en/of andere posities
We hebben een opgave om in de veerkrachtige wijken van Arnhem het aantal én het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen. Behalve de nieuwbouw kunnen we dit ook doen door (bijvoorbeeld) creatiever gebruik te maken van bestaand vastgoed. Met de corporaties gaan we een 'Aankoopplan' maken. Uitgangspunt van dit Plan is dat woningcorporaties, mogelijk in samenwerking met een particuliere investeerder en of een gemeentelijke bijdrage, posities gaan verwerven in het Noorden en Westen van Arnhem. Dat kan bijvoorbeeld gaan om (zeer) grote woningen of leegstaand vastgoed. Deze gebouwen kunnen vervolgens worden getransformeerd of gesplitst. Hiervoor werken gemeente en corporaties intensief samen. We scannen actief kansen op de markt en werken de financiële en planologische randvoorwaarden om snel te kunnen anticiperen op kansen verder uit.

We gaan woningsplitsingen beter begeleiden
Arnhem kent op dit moment relatief strenge eisen voor woningsplitsingen. In veel vergelijkbare steden of grotere steden gelden vaak geen (aanvullende) voorwaarden en zijn Bouwbesluiteisen de ondergrens. Omdat in Arnhem in een aantal wijken de wildgroei aan verkameringen en splitsingen leidde tot verrommeling, woonoverlast en een matige woonkwaliteit voor de bewoners van de huizen, vonden we het enkele jaren terug noodzakelijk om regels te stellen. Over de splitsingsregels bestaat in de stad tevredenheid. Hieraan willen we niet teveel tornen.

We maken voor woningcorporaties wel een uitzondering op de huidige regels. Het woningaanbod van corporaties (nog vaak eengezinswoningen) sluit vaak niet aan bij de groeiende woonbehoefte van een-en-twee-persoonshuishoudens. Een aantal splitsingsregels knelt, waardoor de bestaande corporatievoorraad moeilijk aan te passen is. In de prestatieafspraken maken we afspraken over de kwaliteit van de te splitsen woningen.

Vaak is het traject naar een omgevingsvergunning bij woningsplitsingen een langdurig en kostbaar proces. Dit kan een drempel zijn voor initiatiefnemers. Door initiatiefnemers te begeleiden in het proces richting een omgevingsvergunning kan de gemeente langdurige processen en wachttijden inkorten. In het land zijn verschillende stichtingen en investeerders actief die ouderen ontzorgen en helpen met de (kadastrale) splitsing van hun woning. We zullen aan hen vragen hun activiteiten ook naar Arnhem te brengen.



Voor deze Woonvisie hebben we een prijsvraagactie gehouden onder de titel ‘Beste Woonidee van Arnhem’. Inwoners konden al hun creatieve ideeën kwijt in onze mailbox. Het winnende idee was de woningruilweek/ woningruilcampagne die u in dit hoofdstuk aantreft.

We zetten in op woningdelen
In vergelijking met andere EU-landen heeft de gemiddelde Nederlander een groot woonoppervlakte voor zichzelf ter beschikking. Door het stimuleren van woningdelen, kunnen bestaande woningen gebruikt worden voor het huisvesten van meerdere mensen. Omdat de doelgroep van woningcorporaties in toenemende mate bestaat uit kleinere huishoudens, en hun woningbezit nog vaak uit grotere eengezinswoningen, willen we allereerst met woningcorporaties pilots uitvoeren waarbij woningen worden verhuurd aan meerdere personen. Dit vraagt vaak om slechts minimale aanpassingen aan de woningen.

Naast het beter benutten van de corporatievoorraad, ondersteunen we sympathieke initiatieven waarbij mensen worden gestimuleerd anderen in huis te nemen, zoals ‘Kamers met aandacht’ en ‘Hospi-housing’.

In de bijstand wordt op dit moment gekeken naar de huishoudensgrootte om de hoogte van de uitkering te bepalen. Met name bij sociale huurwoningen leidt dit er toe dat mensen een eigen woning aanhouden, terwijl ze een relatie hebben en samenwonen. We gaan voorkomen dat de kostendelersnorm en kortingen op uitkeringen ervoor zorgen dat stellen meerdere woningen blijven aanhouden (en er daarvan één leegstaat).

We gaan aan de slag met optoppen
De afgelopen jaren is al het nodige onderzoek verricht naar wat het vergt om woningen op te toppen. Ook in de Woondeal en de regio heeft onderwerp de nodige aandacht. In Arnhem liggen er per gebied verschillende kansen en aandachtspunten. Daarbij zijn er ook kaders nodig om potentiële ideeën te faciliteren en toetsen. Het college zal hierover beleidsregels vaststellen. Als die regels zijn vastgesteld, zullen we woningcorporaties en VVE’s actief stimuleren een extra laag op een geschikt gebouw te plaatsen. Van het rendement dat behaald kan worden, kan de verduurzaming van het pand worden bekostigd. Deze intensivering- en verdichtingsopgave wordt onderdeel van de nieuwe hoogbouw- en verdichtingsvisie Arnhem 2040.

Flexwonen
Een flexibele schil om de ‘reguliere’ woningmarkt is nodig om mensen die soms met spoed een woning hebben snel aan een huis te helpen. Voor ons betekent dit niet dat deze woningen van mindere

kwaliteit moeten zijn dan reguliere huizen, zeker niet als mensen er jarenlang zullen wonen. Flexwonen kan ons vooral kansen geven om op braakliggende terreinen, of bij gebieden waar het nog even duurt voordat plannen worden ontwikkeld, op redelijk korte termijn complete woningen te plaatsen. In 2024 zullen op het Merwedeterrein 150 flexwoningen worden geplaatst waar mensen die nu vaak tussen wal en schip vallen op de woningmarkt een huis kunnen krijgen. Dit project en de snelle realisatie van opvangplekken voor Oekraïners, gebruiken we als pilotprojecten. De ervaringen die we bij deze projecten op hebben gedaan en opdoen, zullen we benutten als er in de toekomst locaties zijn waar tijdelijke woningen kunnen worden geplaatst.

“Neem stevige beslissingen voor meer woningen. Want een woning is de eerste basisbehoefte voor mensen.”



Gehoord tijdens het stadsatelier met vakmensen.

4 WE MAKEN HET GEMAKKELIJKER VOOR OUDEREN OM DOOR TE STROMEN

Arnhem maakt het met financiële prikkels en andere maatregelen voor oudere bewoners aantrekkelijker om door te stromen naar een geschikte woning (en daarmee een woning voor een ander huishouden vrij te spelen). We dwingen niet, maar maken mensen er wel van bewust als ze niet passend wonen. Door gesprekken, maar ook door het wegnemen van de drempels die hen tegenhouden om te verhuizen, brengen we woonbewegingen op gang. Dit geldt voor koop- en huurwoningen. In de nota Wonen en Zorg is dit actiepunt nader uitgewerkt, ook onder punt 3 van dit hoofdstuk treft u een plan aan dat aan deze actie bijdraagt.

Soms zit landelijke regelgeving in de weg voor ouderen om door te stromen. De beweging van koopwoning naar sociale huurappartement wordt bijvoorbeeld bemoeilijkt, omdat corporaties enkel het inkomen (vaak enkel een AOW) en niet het vermogen mogen toetsen bij woningtoewijzing. Door wetgeving over passend toewijzen kunnen ouderen daardoor vaak alleen terecht in de goedkoopste, en daardoor minder aantrekkelijke, woningen. Dit terwijl zij door het vermogen van hun verkochte huis meer te besteden hebben. In samenwerking met de corporaties gaan we bekijken hoe we deze drempel weg kunnen nemen.

5 WE ORGANISEREN EEN WONINGRUILWEEK EN WONINGRUILCAMPAGNE

Woningruil, ook van corporatiehuurwoningen, willen we mogelijk en aantrekkelijk maken. Op dit moment zit een deel van de woningmarkt op slot. Mensen wonen te groot of juist te klein; ze wonen op een bovenverdieping terwijl ze lager willen wonen; of hebben een tuin en kunnen deze niet onderhouden. Omdat het via de reguliere kanalen lang kan duren voordat iemand kans maakt op een andere woning, gaan we een woningruilweek organiseren, met bijbehorende campagne en website om ruil te faciliteren. Door in te zetten op woningruil, maken we het aanbod flexibel en maken we beter gebruik van de bestaande voorraad. Ook vergroten we de kans dat mensen langer in de eigen buurt kunnen blijven wonen.

5
DE ONGEDEELDE STAD

Strategie II

Arnhem wil een stad zijn waar iedereen dezelfde kansen heeft. Onafhankelijk van de wijk waar je woont. Een stad zijn waar iedereen in een kansrijke, fijne, buurt kan wonen en de plek waar je woont niet je kansen bepaalt. Niet dat de hele stad hetzelfde moet worden, want de verschillen tussen mensen en gebieden brengen ook identiteit, inspiratie en dynamiek.

Daarom streven wij naar een stad die diversiteit en nabijheid beter combineert. Een ongedeelde stad.

Arnhem kent van oudsher ongelijkheid tussen wijken. De afgelopen decennia is er sluimerend een tweedeling ontstaan tussen wijken waar het goed gaat en wijken waar het minder goed gaat. Het landelijke woonbeleid dat de afgelopen decennia is gevoerd, heeft daaraan een grote bijdrage geleverd. Door dit woonbeleid werd sociale huur steeds meer alleen voor mensen met allerlaagste inkomens en voor bepaalde wijken, terwijl andere wijken juist steeds meer koopwoningen kregen die alleen nog te betalen werden voor mensen met de hoogste inkomens. Hierdoor zijn grotere concentraties ontstaan van mensen in een kwetsbare positie die bij elkaar wonen. Naast een woonkloof, zien we ook op andere vlakken – denk aan onderwijs en (jeugd)zorg – de ongelijkheid toenemen.

De eigenheid van onze buurten en mensen tekenen onze stad. Die verschillen zijn een kwaliteit, maar alleen als dat door bewoners ook zo wordt ervaren. Als we steeds meer verschillen en steeds minder ontmoeten, dan ligt echter vervreemding op de loer.

Arnhem wil een ongedeelde stad zijn die diversiteit en nabijheid combineert, waar we samenleven en waar mensen– ongeacht inkomen en achtergrond – elkaar weer gaan ontmoeten op het schoolplein en in het park, langs het sportveld en in de winkel. Waar je in iedere wijk kansrijk kan opgroeien en wonen. Dat doen we door gebiedsgericht te werken aan kansrijke wijken (5.1.) en niet financieel rendement, maar maatschappelijk rendement voorop te stellen (5.2).

5.1 Door gebiedsgericht te werken aan kansrijke wijken

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

Het aandeel Arnhemse inwoners dat leeft van een laag inkomen ligt al jaren hoger dan het landelijke gemiddelde. Datzelfde geldt ook voor het aandeel Arnhemse kinderen dat in armoede opgroeit. Weinig financiële middelen gaan vaak samen met ongunstige leefomstandigheden en werken sociale uitsluiting in de hand.

In Arnhem hebben niet enkel veel mensen te kampen met een laag inkomen, maar zijn armoede en achterstand ook ongelijk over de stad verdeeld. In de stad is sprake van een duidelijke tweedeling. Uit onderzoek blijkt dat in vergelijking met andere steden de tweedeling in Arnhem sterk is en dat Arnhem in de 10 ‘kansarmste’ gemeenten van Nederland staat. Dat betekent dat Arnhem relatief grote gebieden kent waarin kinderen een geringe kans hebben om armoede achter zich te laten.

We constateren een groot verschil tussen onze wijken, als het gaat om woningen en inwoners. Er is een onevenredige verdeling van sociale huurwoningen en zorgvoorzieningen over de Arnhemse wijken. De wijken Malburgen, ‘t Broek, Klarendal, Presikhaaf en Geitenkamp zijn onze minst veerkrachtige wijken. Op deze plekken staan de grootste concentraties goedkope sociale huurwoningen, waarin, dankzij wet- en regelgeving, over de jaren heen steeds meer mensen in een kwetsbare positie zijn komen wonen. In deze buurten gaan individuele problemen van bewoners, op het gebied van armoede, werkloosheid en gezondheid samen met veel en dikwijls toenemende overlast en onveiligheid. Het gaat om gebieden die niet altijd de veerkracht hebben om – zonder extra ondersteuning en zorg - een prettig woongebied te blijven voor de bewoners. Zowel deze inwoners als deze buurten verdienen het dat we extra investeren.

Hoewel zeker de wijken die onderdeel uitmaken van het Nationaal Programma Arnhem-Oost deze extra ondersteuning en zorg nodig hebben, moeten we ook aandacht hebben voor een aantal wijken waar het nu relatief prima gaat, maar er risico’s zijn op vermindering van de veerkracht op termijn, zoals Kronenburg, Vredenburg en De Laar.

“Eigenlijk bestaat Arnhem nu uit twee steden. Je woont of prachtig, of met veel problemen om je heen.”



Gehoord tijdens een van de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders

VISIE

Zo zien we het voor ons

In Arnhem kunnen inwoners in iedere wijk kansrijk opgroeien en leven. We vinden het belangrijk dat onze inwoners voldoende samenredzaam zijn. Dit betekent niet dat we er vanuit gaan dat iedereen volledig de controle over het eigen leven kan nemen, maar dat we eraan moeten bijdragen dat mensen naar elkaar omkijken en elkaar ontmoeten. De veerkracht van wijken aan de Oost- en Zuidkant van Arnhem is over 10 jaar beter dan nu.

Omdat de samenredzaamheid vooral onder druk staat in complexen en buurten waar veel mensen wonen die het financieel moeilijk hebben of op een andere wijze kwetsbaar zijn, verdienen deze gebieden meer aandacht dan de andere.

De sociale en fysieke leefomgeving van mensen heeft een grote invloed op de kwaliteit van leven en op hoe tevreden iemand met het leven is. We willen een stad zijn waar iedereen in een kansrijke en fijne buurt kan wonen en de plek waar je woont niet je kansen bepaalt. Dat betekent ook dat dat werkgelegenheid nabij moet zijn en dat mensen de mogelijkheid hebben om op toegankelijke wijze werk en voorzieningen te bereiken.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 ELKE WIJK KRIJGT EEN PLAN OP MAAT

Onze visie is dat de veiligheid en daarmee de kansrijkheid kan verbeteren als iedere wijk een op maat gesneden aanpak krijgt, gebaseerd op een voor de wijk unieke probleemanalyse. Die aanpak kent vaak wel dezelfde ingrediënten, namelijk aandacht voor de staat van de leefomgeving, aandacht voor de mensen, interventies gericht op een gediffe-rentieerd woonprogramma en woninggebruik. De gemeente neemt het initiatief om wijkplannen te maken. De wijkschetsen bevatten een analyse van de wijk, waarna we met de belangrijkste (woon) stakeholders in de acht verschillende gebieden van Arnhem een plan voor de wijk maken.

Afhankelijk van de probleemanalyse ligt het accent per wijk verschillend. In onze visie is een goed plan voor de wijk integraal. Dat betekent dat het verschillende domeinen (fysiek, sociaal, economie), en partijen verbindt. De consequenties van het plan worden telkens ook voor de stad als geheel in beeld gebracht en waar nodig – bijvoorbeeld bij een afname van de betaalbare woningvoorraad – gecompenseerd elders in de stad of regio.

Voor de vijf wijken die vallen onder het programma Arnhem-Oost, worden de wijkgerichte uitwerkingen die voor die wijk opgesteld worden, samengebracht en gekoppeld aan deze wijkplannen.



2 DE VEERKRACHT VAN DE WIJK BEPAALT HET WOONRUIMTEVERDELINGS- EN HUURPRIJSBELEID.

Een belangrijke oorzaak van de beperkte veerkracht van een aantal van onze buurten en wijken is dat woningcorporaties passend moeten toewijzen. Hierbij zijn mensen met de allerlaagste inkomens aangewezen op de allergoedkoopste woningen, die vaak geconcentreerd in dezelfde wijken van Arnhem staan. Omdat zich in deze inkomensgroep relatief veel personen bevinden die kwetsbaar zijn en/of een vorm van zorg nodig hebben, staat de samenredzaamheid en leefbaarheid van een aantal wijken onder druk. Omdat deze personen het vaak al moeilijk zat hebben om zelf rond te komen of een weg in het leven te vinden, hebben zij vaak ook niet de ruimte in het hoofd om ook te letten op hun buren of de leefomgeving. Om de veerkracht van buurten te versterken, maken we met woningcorporaties afspraken over het aanbieden van meer sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens in leefbare/veerkrachtige wijken en juist minder in de minder leefbare/veerkrachtige wijken. De sociale huursector is immers breed, bij verschillende huurprijzen horen verschillende woondoelgroepen, bijvoorbeeld met en zonder inkomen uit werk.

In ons woonruimteverdelingsbeleid bekijken we met woningcorporaties op basis van het 'absorptievermogen' van de buurt waar mensen in een kwetsbare situatie gehuisvest worden, zodat het voor hen en voor de buurt het beste is. Het gaat hierbij voornamelijk om de doelgroepen die worden bemiddeld naar een woning, bijvoorbeeld statushouders en uitstromers uit opvang en instellingen. In de minst veerkrachtige wooncomplexen of straten huisvesten we zo min mogelijk nieuwe bewoners in een kwetsbare positie. We huisvesten in die buurten gericht bewoners die de veerkracht van wijken kunnen versterken. Samen met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers willen we verkennen of er ook in de reguliere woonruimteverdeling kansen zijn om meer oog te hebben voor de menselijke maat van de huurder en de buurt.

3 ONGELIJK INVESTEREN VOOR GELIJKE KANSEN

De veerkracht van wijken is de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Dit heeft – onder andere – te maken met de afbraak van de volkshuisvesting, extramuralisering en een verminderde inzet vanuit het Rijk op de leefbaarheid in wijken. Om verdere tweedeling in de stad te voorkomen, investeren we ongelijk voor gelijke kansen en voor een ongedeelde stad.

Dit betekent onder andere een gebiedsgerichte intensivering van de inzet op zorg, welzijn en op het tegengaan ondermijnende criminaliteit in die wijken waar het voor de inwoners het hardst nodig is. Het betekent ook het gebiedsgericht investeren en beheren van de gebouwde omgeving (zowel openbare ruimte, groen als vastgoed), waar het voor de leefbaarheid het hardst nodig is. Vanuit het Nationaal Programma Arnhem-Oost zet een alliantie zich om via een langjarige aanpak de kansengelijkheid en kwaliteit van de vijf Arnhem-Oost wijken te vergroten.

5.2 Door te sturen op maatschappelijke meerwaarde

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De marktprijzen op een locatie zijn bepalend voor de grondprijs. Hoe populairder de locatie, hoe hoger de prijs van de grond. Daarmee worden ook de prijzen hoger van de woningen die er worden gerealiseerd. Dit effect versterkt zichzelf. Op de gewilde locaties moeten telkens dure, hoogwaardige, woningen worden gebouwd om de grondwaarde terug te verdienen. Door de hogere marktwaarde is het daardoor in sommige wijken lastiger om woningen in het betaalbare of sociale segment te realiseren. Het is immers lastig om met het lagere rendement van een sociale huurwoning de hoge grondprijs terug te verdienen. Hierdoor ontstaat een gedeelde stad met 'rijke' en 'arme' wijken waar mensen met verschillende inkomens niet meer samenwonen.

Het woonbeleid is de afgelopen jaren te veel aangevlogen vanuit de wetmatigheden van de markt. Dit gebrek aan overheidssturing heeft geleid tot uitsluiting, onbetaalbare woningen en woonongelijkheid.

VISIE

Zo zien we het voor ons

In Arnhem keren we terug naar het ideaal van de goede volkshuisvesting. Onze visie is dat de maatschappelijke meerwaarde zwaarder moet wegen in het beleid en in de besluiten op het gebied van wonen. Het langetermijnbelang van de samenleving in de stad moet voorop staan, want onze inwoners moeten nog decennialang goed kunnen wonen in de gebouwen en wijken die nu gebouwd worden. De maatschappelijke meerwaarde, en dus niet de financiële, laten we leidend zijn bij de grondprijzen, de woningbouwprogrammering en de huurprijsafspraken voor de nieuwe en bestaande woningvoorraad van woningcorporaties.

Maatschappelijk betekent in deze, dat naast het financiële rendement, ook de effecten op het welzijn van mensen en de stad als geheel, zowel op de korte als langere termijn, worden meegewogen. Sociale huurwoningen met een hoge kwaliteit voor mensen met lage inkomens staan ook op A-locaties.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE GAAN SPIEGELEN: IN VEERKRACHTIGE WIJKEN VOEGEN WE VEEL SOCIALE HUURWONINGEN TOE EN IN MINDER VEERKRACHTIGE WIJKEN WAT MINDER

In de nieuwbouw gaan verschillende eisen voor verschillende wijken gelden. In wijken met weinig sociale huurwoningen is bij nieuwbouwprojecten meer dan de helft van de woningen sociaal.
Bij nieuwbouwprojecten wordt per wijk gestuurd op het bereiken van een gemengde wijk. Daarbij voegen we zoveel mogelijk sociale huur (gedefinieerd in doelgroepenbeleid) toe in wijken waar nu nog weinig sociale huurwoningen zijn en andersom. Voor alle wijken in Arnhem geven we een richting aan voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen per nieuwbouwproject, waarbij voor een aantal wijken geldt dat bij nieuwbouwprojecten tussen de 60% en 100% aan sociale corporatiehuurwoningen gerealiseerd moet worden. (Zie voor een verdere uitwerking *Strategie I*). Door deze werkwijze op te nemen in beleid, drukken we de grondwaarde in deze gebieden.

Het sturen op maatschappelijk rendement betekent niet dat alle sociale huurwoningen op iedere plek in de stad hetzelfde zijn en voor ieder huishouden geschikt. De woninggrootte, het woningtype en de mate waarin voorzieningen in een complex worden gedeeld kunnen worden, kunnen variëren naargelang de populariteit van de locatie.

We gaan actief aan de slag om plantonwikkelingen aan de Westzijde van Arnhem te starten
Aan de Westzijde van Arnhem zijn er zeer weinig sociale huurwoningen. Voor de buurt Heijenoord is het aandeel corporatiehuur op dit moment bijvoorbeeld 3% en voor de Hoogkamp/Sterrenberg 0%. Om de stad gelijker, veerkrachtiger en evenwichtiger te kunnen maken, moeten er in de goede wijken van Arnhem meer sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en doelgroepwoningen worden toegevoegd.

Omdat (potentiële) planontwikkelingen in het Westen van Arnhem de afgelopen jaren nog beperkt zelf van de grond kwamen, starten we als gemeente in ieder geval zelf actief de planontwikkeling aan het Westen van de Heijenoordseweg. Op die manier houden we de regie. We spelen hierbij een verbindende en verleidende rol en staan open voor verwerving van gronden in het gebied. We kiezen voor een proactief facilitaire gemeentelijke rolneming (voortvloeiend uit het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid).

In wijken met weinig sociale huurwoningen geldt als uitgangspunt dat corporatiehuurwoningen niet worden verkocht
We vinden dat er in elke wijk ruimte moet zijn voor sociale corporatiehuurwoningen. Ook op de A-locaties in onze stad. We gaan ons er dan ook voor inzetten om op deze locaties meer sociale huurwoningen toe te voegen. Omdat het bijbouwen van deze woningen om een lange adem vraagt, willen we in de tussentijd de sociale corporatiehuurwoningen in deze wijken behouden. We vinden het onwenselijk dat sociale huurwoningen in deze wijken worden verkocht. Voor de verkoop van corporatiewoningen moeten goede redenen zijn, waarbij we over de voorwaarden prestatieafspraken maken met de woningcorporaties.

Met woningcorporaties werken we uit hoe we een gespiegeld huurprijsbeleid kunnen voeren
In navolging op de actie onder ‘5.1. gebiedsgericht werken aan kansrijke wijken’ maken we met woningcorporaties afspraken over een gespiegeld huurprijsbeleid, waarbij in goede buurten met weinig corporatiebezit vaker lage huren dienen te worden gevraagd en aandachtsgroepen te worden gehuisvest. Voor sociale huurwoningen in minder veerkrachtige buurten, worden (bij de aanvangshuren na mutaties) hogere huurprijzen (sociaal, maar boven aftoppingsgrens) gevraagd, om de samenredzaamheid in deze buurten te vergroten.

“Het gaat niet alleen om huizen. Het gaat ook om hoe we goed samen wonen en leven in de stad.”



Gehoord van een inwoner in een straatinterviews

2 IN ONS EIGEN GRONDBELEID IS DE VOLKSHUISVESTELIJKE MEERWAARDE LEIDEND

Sturen op maatschappelijke meerwaarde vraagt ook om een actief grondbeleid waarin niet de financiële uitkomsten, maar de volkshuisvestelijke opbrengsten kaderstellend zijn voor afspraken over de invulling van ontwikkellocaties. Bij eigen projecten kan dit leiden tot lagere grondopbrengsten. Voor de realisatie van sociale huurwoningen rekenen we uiteraard al met lagere grondprijzen.

Als gevolg van de Woondeal 2.0. is al direct concrete invulling gegeven aan dit uitgangspunt. Hoewel de planontwikkeling van Schuytgraaf zich al in een vergevorderd stadium bevond, hebben we voor velden 1, 26 en 27 het aandeel betaalbare woningen significant verhoogd. Hoewel we daardoor minder geld krijgen voor de gronden, zijn de woningen die worden gebouwd bereikbaar voor mensen met lagere- en middeninkomens.

3 WE GEVEN RUIMTE AAN COLLECTIEVE WOONINITIATIEVEN

Een deel van de huidige en toekomstige inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen en zeggenschap hebben over hun woonomgeving. Collectieve wooninitiatieven, bijvoorbeeld in de vorm van collectieve zelfbouw of een beheer- of wooncoöperatie, zijn woonvormen waarbij de bewoner zelf aan zet is. Bij deze woonvormen is vaak veel aandacht voor sociale cohesie, betaalbaar en duurzaam wonen en samen ouder worden. De komende 5 jaar willen we ten minste 10 bouwkavels reserveren of uitgeven voor collectieve wooninitiatieven. Door de verbondenheid die de bewoners vaak voelen met elkaar en hun omgeving, draagt het stimuleren van collectieve wooninitiatieven bij aan de veerkracht van onze wijken. Daarbij maken we met coöperaties ook afspraken over de bewonerssamenstelling in de toekomst (gericht op diversiteit in de buurt en sociale cohesie).

We gaan ons meer dan voorgaande jaren inzetten om collectieve wooninitiatieven ruimte te geven. Daarvoor zijn in het recente verleden al de nodige eerste stappen gezet. De makkelijkste wijze om bouwkavels uit te geven voor collectieve wooninitiatieven is bij woningbouwontwikkelingen met eigen grondposities. Bij woningbouwplannen in Gaardenhage, Nijmeegseweg en Presikhaaf 3 namen we als uitgangspunt op dat we plekken reserveren voor collectieve wooninitiatieven. Ook in de startnotitie voor de gebiedsontwikkeling bij Rijnpark is besloten dat we bij de uitwerking van de gebiedsvisie onderzoeken of het kansrijk is om in te zetten op zelfbouw, CPO, wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen. Naast dat we binnen bestaande, lopende woningbouwprojecten kijken of er mogelijkheden zijn, zullen we gerichter kleinere kavels aankopen en/of specifiek uitgeven voor collectieve woonconcepten.

‘In Arnhem stellen we woonzekerheid en het recht op wonen centraal.’



6

WONINGEN MET KWALITEIT

Strategie III

In Arnhem streven we ernaar dat woningen van goede kwaliteit zijn en dat mensen woonzekerheid hebben.

Je écht thuis voelen doe je namelijk niet in een woning die slecht onderhouden is, of waar je te maken hebt met dunne muren, schimmel of vochtproblemen.

Je écht thuis voelen doe je al helemaal niet als je te maken hebt met intimidatie van je verhuurder of omdat je niet weet hoe je over enkele maanden aan een nieuwe woonplek moet komen omdat je tijdelijke huurcontract afloopt.

Helaas hebben in Arnhem veel mensen te maken met slechte woningen of bedreigend gedrag van hun verhuurder. Met name op de particuliere huurmarkt hebben huurders te maken met onwenselijke situaties. De afgelopen jaren klopten bij het Huurdershuis recordaantallen huurders aan met een klacht over hun verhuurder of vanwege een oplopend conflict. Door het grote geld dat met woningen verdiend kon én kan worden, zijn steeds meer woningen in handen gekomen van huisjesmelkers. Zij hebben vaak weinig omkijken naar de huurder of de staat van de woning.

Als gemeente staan we pal voor woonzekerheid en de rechten van huurders. Als we toe willen werken naar een gezonde huurmarkt, moeten we paal en perk stellen aan slecht verhuurderschap en huisjesmelkers. Geen instrument moeten we onbenut laten om slechte verhuurders uit de stad te weren. Alleen dan kunnen huurders goed wonen. Van ‘goed verhuurderschap’ maken we in Arnhem de norm (6.1.).

Kwalitatief goed wonen bevorderen daarnaast vooral door het versnellen van de verduurzaming (6.2). Bij veel van onze inwoners zijn de afgelopen jaren de energiekosten flink toegenomen. Dat leidt tot financiële stress en onzekerheid of je wel in je woning kan blijven. We hebben een belangrijke opgave om woningen snel te isoleren en verduurzamen. Dat is niet alleen belangrijk voor de woonlasten van Arnhemmers, maar ook omdat we onze CO_2-uitstoot naar beneden willen en moeten brengen. Die verantwoordelijkheid hebben we voor onszelf, maar ook voor onze toekomstige stadbewoners. Woningcorporaties kunnen bij deze opgave als startmotor dienen.

6.1 In een stad waar goed verhuurderschap de norm is

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

Door het woningtekort hebben veel Arnhemmers de afgelopen jaren genoegen moeten nemen met een woning waarin het niet fijn vertoeven is. Een groot deel van hen heeft een inkomen waarmee zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar waarmee ze er ook moeilijk tussenkomen op de koopwoningmarkt. In veel van de gevallen is de woonsituatie van deze Arnhemmers onacceptabel. Deze inwoners wonen vaak noodgedwongen in een huis waarin ze zich niet thuis voelen en waarin ze vaak niet zeker zijn of ze er wel kunnen blijven.

Het afgelopen decennium zijn in onze stad veel mensen woningen gaan verhuren om er vooral veel geld mee te verdienen. Hoewel het overgrote deel van de verhuurders van goede wil is en staat voor woonkwaliteit, hebben teveel Arnhemse huurders helaas te maken met vervelende situaties en misstanden. De kans dat huurders in Arnhem met misstanden op de particuliere verhuurmarkt te maken is ook groter dan in andere steden, Arnhem staat landelijk op de zesde plek voor wat betreft het aandeel woningen dat in bezit is van een investeerder of particuliere verhuurder. Ook in de gehele provincie was er de afgelopen jaren geen gemeente waar het aantal aankopen van koopwoningen voor particuliere verhuur zo hoog was als in Arnhem.

Op de particuliere huurmarkt zien we vaak dat woningen van matige kwaliteit worden verhuurd voor hoge huurprijzen. Ook zien we dat veel verhuurders gebruik maken van tijdelijke contracten. Huurders weten daardoor niet of ze volgend jaar nog wel een dak boven het hoofd hebben en omwonenden kijken met argwaan naar hoge bewonerswisselingen. Hoewel het al een tijd bij wet is verboden, worden vaak nog hoge – illegale – bemiddelingskosten gevraagd en zijn woningen vaak slecht onderhouden. Helaas zijn huurders in deze situaties vaak onvoldoende op de hoogte van hun rechten om situaties aan te vechten en hun recht te behalen.

Jarenlang konden we als gemeente maar beperkt optreden tegen deze misstanden. Vanuit de wet bezien waren deze situaties vooral een zaak tussen huurders en verhuurders. Gelukkig zijn er voor gemeenten steeds meer instrumenten beschikbaar om deze excessen aan te pakken. Nadat we een lange periode hebben gekend waarin wetten werden aangenomen die juist leidden tot een verslechterde positie van huurders, zijn huurders door nieuwe regels weer steeds beter beschermd.

Door een wijziging van belastingregels en een aantal andere wetten over huurregulering zien we steeds vaker berichten in de landelijke media dat het voor particuliere verhuurders onaantrekkelijker wordt hun woningen te blijven verhuren. Voor Arnhem vinden we dat, gelet op het zeer hoge aandeel particuliere huurwoningen in de stad, een gunstige ontwikkeling. Hoewel het merendeel van de verhuurders zich een goed verhuurder toont, sluiten de aantallen particuliere huurwoningen in Arnhem niet aan bij woonvraag.

VISIE

Zo zien we het voor ons

In onze visie staan woonzekerheid en een goede kwaliteit van woningen voorop. Verhuurders hebben oog voor de woonkwaliteit en het welbevinden van huurders. We streven naar een gezonde en rechtvaardige huurmarkt. Dat doen we door scherp te reageren op misstanden op de verhuurmarkt en door slecht verhuurderschap uit de stad te weren. Goed verhuurderschap is de norm.

Huurders moeten in een huis kunnen wonen waarin ze zich fijn en veilig voelen. Dat betekent dat huurders gevrijwaard moeten zijn van intimidatie en discriminatie en dat woningen permanent, en dus niet tijdelijk, worden verhuurd. Huurders vinden aan hun zij een gemeente die er voor hen is. Huurders zijn niet meer op zichzelf aangewezen om misstanden aan te pakken, maar krijgen hulp van een gemeente die handhaaft bij excessen. De gemeente en het Huurdershuis voeren actief campagne om huurders beter op de hoogte te stellen van hun rechten. Geen instrument laten we onbenut om huurders te helpen.

Niet iedereen mag in de toekomst nog een woning in Arnhem verhuren. Vooral in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, gaan we voorwaarden stellen aan de verhuur van woningen. We introduceren een vergunningplicht. Verhuurders die zich misdragen of regels over goed verhuurderschap niet naleven, bestraffen we in de vorm van boetes, overname van het beheer van de woning of door onteigening.

Over tien jaar is het aandeel particuliere huurwoningen in Arnhem afgenomen. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt een beperkte behoefte naar dit soort woningen. We houden (bestaande) goedkope en middeldure koopwoningen dan ook beschikbaar voor starters die zelf in de woning willen gaan wonen en voorkomen dat deze worden opgekocht door beleggers.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 PARTICULIERE VERHUUR GAAN WE VERREGAAND REGULEREN. GOED VERHUURDERSCHAP DWINGEN WE DAARBIJ DESNOODS AF

Regels, vergunningen en taskforce
Lange tijd golden in Arnhem en Nederland vrijwel geen regels in de vrije huursector. Verhuurders waren bijvoorbeeld vrij de huren te vragen die ze wilden, terwijl het met de rechtspositie van huurders bergafwaarts ging. Om de geschetste excessen op de huurmarkt tegen te

gaan, gaan we verhuur van woningen reguleren en in sommige gevallen verbieden. In de eerste plaats betekent dit dat we onze woningsplitsing- en verkameringsregels (grotendeels) doorzetten. Hierdoor is het enkel mogelijk om panden op te kopen en op te delen als er wordt voldaan aan regels die ervoor zorgen dat alleen woningen met een goede woonkwaliteit worden verhuurd. Ook blijft de opkoopbescherming in Arnhem van kracht. Met deze regel voorkomen we dat goedkope en middeldure koopwoningen worden opgekocht voor de verhuur en blijven deze woningen beschikbaar voor mensen die een koopwoning zoeken om er zelf te gaan wonen.

Een maatregel die verder reikt, is dat we aan de verhuur van woningen in Arnhem voorwaarden gaan verbinden. Sinds juli 2023 is de Wet Goed Verhuurdershap van kracht. Hierdoor kunnen gemeenten een vergunningsplicht voor verhuurders introduceren. In Arnhem zullen we gebruik gaan maken van deze nieuwe mogelijkheid. Hiervoor hebben we al de nodige middelen gereserveerd. Door het invoeren van verhuurdersvergunningen, worden verhuurders verplicht aan te tonen hoe zij invulling geven aan de wettelijke normen over goed verhuurderschap en kunnen we verplichten dat verhuurders een onderhoudsplan hebben en uitvoeren. Wettelijk gezien kan deze vergunningsplicht enkel gelden voor die gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

Door de Wet Goed Verhuurderschap worden alle gemeenten al verplicht om een meldpunt in te richten waar huurders terechtkunnen bij overtredingen van de algemene regels over goed verhuurderschap die in de wet zijn opgenomen. Het voordeel van een aanvullende vergunningplicht is dat we de verantwoordelijkheid bij verhuurders leggen om aan te tonen hoe zij aan de algemene regels voldoen, in plaats van dat huurders misstanden moeten melden. De vergunningsplicht stelt ons in de gelegenheid om bij misstanden forse boetes op te leggen en in het uiterste geval het beheer van woningen over te nemen.

Eén van de misstanden die het vaakst voorkomt op de particuliere verhuurmarkt is dat verhuurders te hoge huren rekenen. Afhankelijk van wetsbehandelingen in het parlement, kunnen we hier in de toekomst als gemeente op handhaven. Huurders zijn nu nog zelf verantwoordelijk om een zaak te beginnen bij de Huurcommissie.

Op de verschillende regels zullen we actief toezien en actief handhaven. We starten een ‘taskforce goede verhuur’, die beschikt over expertise over de verschillende wet- en regelgeving over verhuur, onderhoud en woonoverlast. Zij zullen woningen bezoeken, meldingen afhandelen en verhuurders bestraffen die in strijd treden met de normen over goed verhuurderschap.

We zetten stevig in op de verbetering van slecht onderhouden woningen.

We benutten maximaal en maximaler handhavingsinstrumentarium om de kwaliteit van woningen omhoog te brengen. Dit houdt onder andere in dat de ODRA, op basis van het Bouwbesluit en de Woningwet, vaker woningeigenaren aanschrijft bij slecht onderhouden woningen. Op basis van deze wetten verplichten we bij zeer slecht onderhoud dat verhuurders de woning verbeteren. Als de leefbaarheid echt in het geding komt, schuwen we onteigening niet.

Hierbij is het ook van belang dat huurders op een gemakkelijke wijze gebrekkig onderhoud kunnen melden bij de gemeente.

We blijven waakzaam voor discriminatie op de woningmarkt. Discriminerend of intimiderend gedrag wordt bestraft

Uit een onderzoek dat in 2022 door de gemeente Arnhem is uitgevoerd blijkt dat een groot deel van verhuurmakelaars en verhuurders bereid is om te discrimineren bij het selectieproces van huurders. Sinds dit onderzoek is uitgevoerd, hebben we gesprekken gevoerd met de belangenvereniging van makelaars en verhuurders om door te nemen hoe deze praktijken in de toekomst voorkomen kunnen worden. Omdat de meldingsbereidheid bij discriminatie vaak laag is, hebben we in onze opdracht aan Vizier opgenomen om inwoners ook voor te lichten over dit type discriminatie. Vanwege de preventieve werking die van mystery-call-onderzoeken uitgaat, onderzoeken we periodiek via deze onderzoeksmethode of verhuurders en verhuurmakelaars discrimineren.

Eén van de algemene regels die in de Wet Goed Verhuurderschap is opgenomen is dat verhuurders een transparant verhuurproces moeten voeren en dat verhuurders een werkwijze moeten hebben om woondiscriminatie te voorkomen. Als verhuurders in Arnhem in de toekomst niet over een dergelijke werkwijze beschikken, kunnen en zullen we deze verhuurders bestraffen.



Goed verhuurderschap is de norm, waarbij verhuurders oog hebben voor hun huurders en de kwaliteit van woningen.

2 IN WIJKEN WAAR DE LEEFBAARHEID ONDER DRUK STAAT, GAAN WE ACTIEF WONINGEN VAN SLECHTE VERHUURDERS OPKOPEN

In de Arnhem-Oost-wijken beboeten we niet alleen verhuurders bij slecht gedrag, maar zullen we ook actief actie ondernemen om woningen op te kopen (in te ponden) en deze woningen door een goede verhuurder te laten verhuren. Dat zullen we in ieder geval doen bij woningen waarbij de verhuursituatie negatieve gevolgen heeft voor de leefbaarheid in de omgeving. Door een bijdrage uit het landelijke Volkshuisvestingfonds, zijn hiervoor al de benodigde financiële middelen beschikbaar.

In deze wijken gaan we met de woningcorporaties ook breder bezien of huizen ingepond moeten worden. Het kan nuttig zijn hiertoe over te gaan, omdat er in deze wijken soms sprake is van gespikkeld bezit. Door het (terug)kopen van huizen kunnen deze verduurzaamd en/of verbeterd worden.

3 HUURDERS KRIJGEN OP EEN LAAGDREMPELIGE WIJZE ONDERSTEUNING EN ADVIES BIJ MELDINGEN EN KLACHTEN

Huurders moeten de mogelijkheid hebben om (juridisch) advies te krijgen en geholpen te worden bij eventuele klachten of conflicten met hun verhuurder. In Arnhem biedt het Huurdershuis op laagdrempelige wijze al jaren deze hulp aan huurders. In 2022 klopten bijna meer dan twee keer zoveel mensen bij het Huurdershuis aan dan de jaren daarvoor. Dit toont aan dat deze ondersteuning voor huurders broodnodig is. We subsidiëren het Huurdershuis met het bedrag dat nodig is om alle klachten en meldingen goed af te kunnen doen. Huurders kunnen bij het Huurdershuis geholpen worden met kleine tips, een bemiddelingstraject met de verhuurder en/of de volledige gang naar de Huurcommissie of de rechter.

Gemeenten zijn met ingang van de Wet Goed Verhuurderschap verplicht geworden om een meldpunt in te richten waar huurders terechtkunnen als verhuurders de algemene wettelijke normen over goed verhuurderschap overtreden. Het Huurdershuis zal in Arnhem dit meldpunt vormen. Het Huurdershuis zal klachten in behandeling nemen en de eerste gesprekken aangaan met de verhuurder. Als dit niet leidt tot een goede afhandeling van de klacht, zal de gemeente overgaan tot handhaving en het opleggen van forse bestuurlijke boetes.

Jaarlijks beoordelen we wat naast de ondersteuning van het Huurdershuis nodig is om huurders in Arnhem goed te ondersteunen. Het college actualiseert elk jaar het ‘Actieplan Arnhem Helpt Huurders’. Dit actieplan maakten we voor het eerst kenbaar in januari 2023.

4 OM VOCHT- EN SCHIMMELPROBLEMATIEK BIJ SOCIALE HUURWONINGEN AAN TE PAKKEN, ZETTEN WE EEN SCHIMMELEXPERT IN

Veel huurders van sociale huurwoningen ervaren last van vocht en schimmel. De afgelopen jaren hebben we gezien dat dit vaak heeft geleid tot conflicten tussen huurders en verhuurders, waarbij vaak onenigheid bestaat over de oorzaak van problematiek. Omdat vocht en schimmel risico’s kunnen hebben voor de gezondheid, is het belangrijk dat deze problemen worden aangepakt.

Om vocht- en schimmelproblemen te verhelpen en conflicten tussen huurders en verhuurder te voorkomen, zetten we in complexere gevallen een onafhankelijke schimmelexpert in. Dat doen we in samenwerking met woningcorporaties, hun huurdersorganisaties en het Huurdershuis. Huurders kunnen bij deze expert melding maken van eventuele vocht- en schimmelproblemen. De schimmelexpert brengt een advies uit dat de woningcorporaties op moeten volgen of waarbij huurders door tips geholpen kunnen worden schimmelvorming te voorkomen.



Gehoord tijdens een van de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders

5 ONZE VAKANTIEPARKEN ZIJN BEDOELD VOOR RECREATIE EN NIET VOOR PERMANENTE BEWONING. KWALITATIEF GOED WONEN BETEKENT DAT WE VAKANTIEPLEKKEN NIET INZETTEN ALS WONING

In Arnhem vinden we permanente bewoning op vakantieparken onwenselijk. Hoewel vanuit de rijksoverheid de mogelijkheden steeds verder worden verruimd om bewoning te faciliteren, willen we in Arnhem geen gebruik maken van deze mogelijkheid. Hiervoor hebben we verschillende redenen. Zo grenzen al onze vakantieparken aan Natura2000-gebieden op de Veluwe. Ook zijn recreatiewoningen -in bouwkundig opzicht- niet gebouwd voor permanente bewoning. Tot slot willen we een aantrekkelijke stad blijven voor toeristen; de Veluwe is nog steeds één van de belangrijkste toeristische bestemmingen van Nederland. Daardoor is het van belang dat Arnhem beschikt over voldoende aanbod om recreatief te overnachten. We zetten daarbij in op het verbeteren van de kwaliteit van de vakantieparken voor zijn recreatiefunctie.

6.2 Door het versnellen van de verduurzaming

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De gemeente werkt met veel partijen samen om de gebouwde omgeving in Arnhem CO_2-neutraal te maken richting 2050. Nu is circa 80% van de Arnhemse woningen en gebouwen aangesloten op aardgas. Afgesproken is al dat in 2050 het aardgas helemaal vervangen moet zijn door duurzame energie voor warmte. Dit kan met warmtenetten voor een hele buurt, of met een duurzame oplossing per huis of gebouw.

Op basis van een eerste analyse van de totale woningvoorraad in de gemeente Arnhem blijkt dat er van de 81.000 woningen in Arnhem (situatie februari 2023) meer dan 30.000 woningen een slechter label hebben dan C,deze woningen moeten in ieder geval worden geïsoleerd.
Een derde van de Arnhemse woningvoorraad is corporatiebezit, dus corporaties hebben een belangrijke rol in de energietransitie. De doelstelling klimaatneutraal in 2050 is een gezamenlijke doelstelling van de corporaties en de gemeente. We realiseren ons dat hiervoor nog veel ontwikkelingen nodig zijn, zowel technisch en financieel als in regelgeving. De huidige technieken, regels en financiële condities zijn ontoereikend. We zien het als een gezamenlijke opgave om op alle fronten te werken aan de veranderingen die nodig zijn om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Hoewel de corporaties de ambitie van de gemeente onderschrijven en zich met overtuiging inzetten, waarschuwen zij dat het binnen de huidige financiële condities alleen mogelijk is om de doelstelling van een volledig CO_2 neutrale woningvoorraad in 2050 te realiseren als we intensief samenwerken en scherpe keuzes maken over de investeringen in duurzaamheid. In de nationale prestatieafspraken hebben de koepel van woningcorporaties, het Rijk en de VNG afgesproken om al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld te verduurzamen. Dit is een goede eerste stap, waarna er nog veel meer stappen nodig zijn om de doelstelling klimaatneutraal te bereiken.

De afgelopen jaren zijn voor iedereen de energiekosten, en daardoor de woonlasten, gestegen. Met de stijgende energielasten zijn mensen die in armoede leven een steeds groter deel van hun inkomen kwijt aan energielasten. Vooral in Arnhem is hierdoor een versnelling van de verduurzaming noodzakelijk. Arnhem kent namelijk naar verhouding veel mensen die in (energie)armoede leven; naar verhouding meer mensen in een corporatiehuurwoning; en naar verhouding meer mensen in slechtere woningen.



De verduurzaming pakken we eerlijk en sociaal aan. We helpen als eerste diegenen die het meeste last hebben van woningen met slechte energieprestaties.

Uiteraard is er in de energietransitie ook een belangrijke rol weggelegd voor eigenaren van koopwoningen en particuliere verhuurders. We constateren dat de grootste opgave op het gebied van E-F-G- labels in de particuliere huur en koopwoningen gesitueerd is. Juist bij deze woningen is het noodzakelijk dat energiebesparende en isolerende maatregelen plaatsvinden.

VISIE

Zo zien we het voor ons

De gemeente Arnhem wil in 2050 een klimaatneutrale gemeente zijn. Dit betekent dat alle activiteiten binnen de grenzen van de gemeente geen negatief effect hebben op het klimaat. De uitstoot van broeikasgassen is nul. Energie wordt zoveel mogelijk zelf duurzaam opgewekt. Dat bereiken we enerzijds door de energiebehoefte van woningen fors te verlagen door middel van (bijvoorbeeld) isolatie en doordat we fossiele energie vervangen door duurzame energie. Dat laatste doen we deels door duurzame warmtenetten en deels door duurzame oplossingen per woning.

In onze visie staan daarbij de betaalbaarheid, betrouwbaarheid en zekerheid voor de eindgebruiker voorop. Dat betekent dat onze verduurzamingsopgave vooral ook eerlijk en sociaal moet zijn, waarbij we als eerste diegene helpen die het meeste last hebben van woningen met een slechte energieprestatie.

Onze visie is verder vastgelegd in de Transitievisie Warmte, het programma New energy made in Arnhem, en uitgewerkt in o.a. de Arnhemse aanpak woningisolatie.

We beschermen de gezondheid van onze inwoners door (o.a.) de luchtkwaliteit te verbeteren en hinder (door onder andere geluid, geur) te beperken. Hiervoor geven we uitvoering aan een Plan Gezonde Leefomgeving.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE GEVEN UITVOERING AAN DE TRANSITIEVISIE WARMTE

Arnhem heeft als doel dat in 2030 6.500 bestaande woningen geen aardgas meer gebruiken. De totale inspanningen in de gebouwde omgeving moeten leiden tot een besparing van 77 kiloton CO_2 in 2030. Dit staat in het programmaplan ‘New energy made in Arnhem 2020-2030’ (januari 2020). In dit plan staan ook de inspanningen die nodig zijn in de periode tot 2023 om de ambitie te realiseren. In deze transitievisie vormt het uitgangspunt dat we juist nu flink aan de slag moeten voor de Arnhemmers die moeite hebben om rond te komen. De energietransitie is niet enkel duurzaam, maar ook inclusief en betaalbaar.

Belangrijke punten in het uitvoeringsprogramma bij de transitievisie warmte zijn:

- Verder ontwikkelen en uitvoeren van de plannen om tien kansrijke wijken aardgasvrij te maken;
- onderzoeken en zo mogelijk realiseren van plannen om 5 onderzoeksgebieden aardgasvrij te maken;
- verder ontwikkelen van duurzame warmtebronnen.

2 CORPORATIES ZIJN DE STARTMOTOR VOOR DE VERDUURZAMINGSOPGAVE

Corporaties lopen op dit moment al voorop in de verduurzamingsopgave. Ook in Arnhem hebben de corporaties een hoger gemiddeld energielabel dan andere verhuurders. Bovendien kunnen corporaties door hun omvang en schaalmoge-

lijkheden een belangrijke startmotor zijn voor de warmtetransitie in de wijken waar zij veel bezit hebben.

In de nationale prestatieafspraken spraken de koepel van woningcorporaties, het Rijk en de gemeenten af dat in 2030 ongeveer één op de drie woningen voldoet aan de isolatiestandaard. De Arnhemse woningcorporaties houden zich aan deze afspraak. Met deze mate van isolatie kan de woning in theorie op middentemperatuur verwarmd worden. Deze afspraak houdt verder in dat de corporaties al hun woningen met een E-FG-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Voor huurwoningen waar op korte termijn geen aanpak wordt verwacht, spannen corporaties en gemeente zich samen in om met kleine maatregelen besparingen op het energiegebruik te realiseren. De inzet van energiecoaches is hierbij waardevol gebleken. Gemeente en woningcorporaties spannen zich in om de warmtetransitie woonlastenneutraal uit te voeren voor sociale huurders, zodat zij er in hun portemonnee niet op achteruit gaan.

Met de corporaties zullen we verder onderzoeken hoe we de verduurzaming nog verder kunnen versnellen en welke gemeentelijke steun daarbij benodigd is. In Arnhem hebben relatief veel sociale huurwoningen een erfgoedstatus. We helpen de corporaties om deze woningen op een verantwoorde manier te verduurzamen.

3 WE HELPEN WONINGEIGENAREN MET DE VERDUURZAMING VAN WONINGEN, HIERBIJ ONDERSTEUNEN WE EIGENAREN MET LAGERE INKOMENS HET STEVIGST

Woningeigenaren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor het isoleren en het treffen van andere verduurzamingsmaatregelen aan hun woning. Zij kunnen hiervoor aanspraak maken op subsidies en renteloze leningen via de (rijks)overheid.

Om woningeigenaren hierin wegwijs te maken proberen we hen zoveel als mogelijk te ontzorgen. Niet iedere woningeigenaar kan zelf de woning verduurzamen, ook niet met de hulp die er voor iedereen is. Daarom ondersteunen we woningeigenaren met lagere inkomens en woningen met lagere energielabels met financiële en organisatorische steun van de gemeente. Zo zorgen we ervoor dat iedereen mee kan in een eerlijke en sociale verduurzaming.

Woningeigenaren in de wijken met de laagste inkomens (Arnhem Oost wijken) krijgen de meeste financiële (KWAS, SEWA) en organisatorische steun van de gemeenten (wijkloket isolatie). Zelfredzame woningeigenaren krijgen ondersteuning met behulp van rijksmiddelen (ISDE) en een ontzorgings-concept.

VVE's ondersteunen we bij verduurzaming door inzet van een VvE coach. Financiële ondersteuning wordt geboden door het Rijk, waarvan we zoveel mogelijk gebruik laten maken. Inactieve VVE's ondersteunen we om hun onderhoud- en beheerplannen weer op orde te krijgen.

Eigenaren van monumenten en panden in de beschermde gezichten worden nog extra ondersteund vanuit het Actieplan Verduurzaming Erfgoed. Deze ondersteuning bestaat voornamelijk uit informatie en advies.

4 PARTICULIERE VERHUURDERS STIMULEREN WE OM HUIZEN TE VERDUURZAMEN

Als gemeente hebben we maar beperkte mogelijkheden om met particuliere verhuurders afspraken te maken over de verduurzaming van hun woningbezit. Via verleiding en voorlichting proberen we particuliere verhuurders aan te zetten tot verbeteringen en verduurzamingen van huizen. We organiseren daarvoor periodiek voorlichtingsavonden, waarbij we verhuurders inlichten over de hulp en financiële ondersteuning die we vanuit de gemeente (of het Rijk) kunnen bieden. We sporen verhuurders via subsidieregelingen en door het aanbieden van portefeuillescans aan om hun woningbezit te verduurzamen.

In juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap van kracht geworden. Gemeenten kunnen hierdoor verhuurdersvergunningen introduceren. In Arnhem werken we eraan deze vergunningsplicht in 2024 van kracht te laten worden. In de voorwaarden nemen we op de verhuurders periodiek hun onderhouds- en renovatieplannen aan de gemeente overleggen, en dat zij hieraan uitvoering geven. Als medewerking uitblijft, kunnen verhuurders worden beboet of kan de verhuurvergunning worden ingetrokken.

5 WE BOUWEN CIRCULAIR

In lijn met de Woondeal 2.0 en met onze Visie Circulaire Economie Arnhem is circulair en conceptueel bouwen onderdeel van onze gemeentelijke en regionale beleidsdoelen.

Het doel van circulair bouwen is om de grote milieu-impact van bouwmaterialen (zo'n 11 % van de nationale CO_2 uitstoot) te verminderen en om 'Paris-proof' te bouwen. Als monitoringsinstrument gebruiken we hiervoor de circulaire impactladder en volgen we de nationale ontwikkelingen van de nieuwe standaard voor circulair bouwen, 'Het Nieuwe Normaal'. Ook in de renovatie en isolatie-opgave zetten we in op circulaire en duurzame materialen. We stimuleren hierbij ook het gebruik van bio-based materialen die een kleinere milieu-impact hebben.

6 WE MAKEN DE WOONOMGEVING GROENER EN MEER KLIMAATBESTENDIG.

Om onze wijken minder gevoelig te maken voor de gevolgen van klimaatverandering, de toename van extreem weer, heeft het ontstenen en vergroenen we onze wijken hoge prioriteit. We doen dit in de eigen openbare ruimte, maar helpen ook graag mee om inwoners en verhuurders te ondersteunen bij het groener maken van hun direct woonomgeving. Zo kennen we al de WijkGroenAgenda's (WGA's) waarmee we wijken vergroenen aan de hand van bewonersinitiatieven en verlenen we subsidie voor groenblauwe initiatieven om terreinen, tuinen, gevels of daken groener te maken. Het meer hittebestendiger maken van woningen van vooral kwetsbare inwoners heeft daarbij speciale aandacht. Met onze woningcorporaties maken we afspraken over bij wisseling van bewoners de tuinen zo groen mogelijk te houden en bij nieuwbouw de tuinen zo groen mogelijk te maken.

Omdat het klimaat nog steeds aan het veranderen is, moeten we naast het voortzetten van de bestaande activiteiten, de aankomende jaren samen met de woningbouwcorporaties en andere woningeigenaren nieuwe activiteiten opzetten om invulling te geven aan het klimaatbestendiger maken van woningen en de omgeving.



7

WONEN ALS FUNDAMENT

Strategie IV

Wonen is niet voor niets een grondrecht. Goede woonomstandigheden zijn de basis voor een gezond, gelukkig en kansrijk leven.

Dat vraagt een woning waar men zich thuis voelt en veilig is. Een woning die de gezondheid niet schaadt en die de bewoner de rust biedt te kunnen blijven wonen.

Een woning ook die geen stress oplevert omdat er na het betalen van de woonlasten nog voldoende geld over is voor andere primaire levensbehoeften. Betaalbaar wonen dus. En het vraagt om een woning die staat in een buurt waar het prettig is op straat en waar er sociale cohesie is. In wijken met voldoende voorzieningen, zorg en welzijn.

De meeste bewoners van Arnhem zijn gewone bewoners met gewone problemen. Voor hen is de zorg voor betaalbaar wonen en een veilige leefbare woonomgeving genoeg. Maar voor een deel is dat niet het geval. Zij hebben door omstandigheden moeite aan te haken bij de steeds complexere wereld. Het begint bij wonen en wonen is een recht, daarom draagt Arnhem zorg voor bewoners die geen woning hebben en ondersteunt ze bewoners die moeite hebben zelfstandig goed in wonen te voorzien of te blijven voorzien.

7.1 Door betaalbaarheid voor de laagste inkomens

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De wachtlijsten in Arnhem voor een betaalbare sociale huurwoning zijn lang. Door het gebrek aan voldoende beschikbare sociale huurwoningen, en omdat er geen ander segment is waar bewoners met een kleine portemonnee naar kunnen uitwijken, zien we vooral bij personen in de laagste inkomensgroepen situaties waarbij dak- of thuisloosheid op de loer liggen. Daarnaast zien we dat ook mensen met lagere middeninkomens steeds meer in de knel raken. Zij komen nu niet in aanmerking voor sociale huurwoningen. Voor hen zijn huizen in de koop of de vrije sector huur echter ook vaak te duur.

Daarnaast worstelen in Arnhem veel huurders met stijgende woonlasten. Dit knelt vooral in de sociale huursector, omdat hier over het algemeen de mensen wonen met de kleinste portemonnee. Veel van deze mensen kunnen maar met moeite de eindjes aan elkaar knopen. Een steeds groter deel van wat er binnenkomt bij mensen moet aan de woning worden besteed. Uit landelijke data weten we dat de huurprijzen van Nederlanders sinds de jaren 90 maar liefst twee keer zo hard zijn gestegen als de netto inkomens. Omdat de woonlasten, met name de huur en de energiekosten, een steeds groter deel van het inkomen van Arnhemmers opmaken, lukt het steeds meer mensen minder goed om elke maand rond te komen. Deze trend wordt versterkt als ook de energiekosten stijgen. Dan neemt het risico op huurachterstanden en schuldenproblematiek toe.

VISIE

Zo zien we het voor ons

Voor ons is het essentieel dat personen met lage inkomens en lage middeninkomens betaalbaar kunnen wonen. Arnhem is nadrukkelijk ook een stad voor hen. Dat betekent dat we werken aan meer beschikbare betaalbare woningen (zie hoofdstuk 4 en 5) en dat we de huisvestingskansen van deze doelgroepen vergroten.

Arnhemmers met financiële problemen helpen we voordat problemen ontstaan, maar ook zeker als mensen zich al in zwaar weer bevinden. We zijn hierbij in het bijzonder waakzaam of financiële problemen worden veroorzaakt als gevolg van stijgende woonlasten. Huisuitzettingen die worden veroorzaakt door (stijgende) woonlasten zijn in onze stad onacceptabel. Huurders bieden we tot het laatste moment de nodige ondersteuning om het zicht op het verliezen van de woning te voorkomen.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE BOUWEN MEER SOCIALE HUURWONINGEN BIJ EN ZORGEN ER MET WONINGCORPORATIES VOOR DAT ER GENOEG WONINGEN WORDEN AANGEBODEN VOOR MENSEN MET DE LAAGSTE EN LAGERE INKOMENS

In Arnhem zijn er op dit moment niet genoeg sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag.

De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en vaak moet er flink wat meettijd zijn opgebouwd voordat je in een sociale huurwoning kunt wonen. Om dit tij te keren, beschreven we in hoofdstuk 4 wat we allemaal gaan doen om de komende jaren veel sociale huurwoningen bij te bouwen. In de bouwopgave geven we de komende jaren prioriteit aan betaalbaarheid en aan de huisvesting van mensen de laagste inkomens. De sociale huurvoorraad moet zeker ook voor de laagste inkomens bereikbaar zijn. Het gemiddelde jaarlijkse aanbod van woningen voor huurders in de primaire doelgroep neemt daarom niet af. In meerjarige prestatieafspraken maken gemeente en corporaties verder afspraken over de manier waarop het aanbod voor de primaire doelgroep gewaarborgd blijft.

2 DE SOCIALE HUURSECTOR MAKEN WE TOEGANKELIJKER VOOR EEN BREDERE GROEP INWONERS

Ook veel mensen met lagere middeninkomens hebben de laatste jaren steeds vaker te maken met te hoge woonlasten en betalingsproblemen. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat deze mensen vaak in een dure middenhuurwoning moeten wonen. Het inkomen van deze Arnhemmers is vaak niet laag genoeg voor een sociale huurwoning, maar ook niet hoog genoeg voor een koopwoning. In Arnhem willen we de sociale huursector toegankelijker maken voor een bredere groep inwoners. Net zoals vroeger de insteek was van de volkshuisvesting. Dit betekent dat we aan corporaties zullen vragen om in het middensegment een grotere rol in te nemen en meer gebruik te maken van de zogeheten ‘vrije toewijzingsruimte’. Dit is in het voordeel van deze doelgroep. Woningcorporaties hanteren namelijk vaak een andere onder- en bovengrens voor de middenhuur dan commerciële partijen. Ook voeren woningcorporaties vaak een gematigder huurprijsbeleid.

3 INWONERS WORDEN OP TIJD GEHOLPEN ALS ZIJ IN DE PROBLEMEN KOMEN DOOR HUN HOGE WOONLASTEN. IN ARNHEM VINDEN GEEN HUISUITZETTINGEN PLAATS ALS WOONLASTEN DAARVAN DE OORZAAK ZIJN.

Via de ‘vroeg eropaf aanpak’ zorgen we dat mensen passende hulp krijgen om schuldproblematiek en huurachterstanden te voorkomen. Woningcorporaties en de gemeente werken samen als huurders problemen hebben hun huren op te brengen.

Ook bij particuliere verhuurders dringen we erop aan om zich te melden als signaalpartner in het kader van het Landelijk Convenant Vroegsignalering.

Iedereen in Nederland heeft een recht op wonen. Dit houdt voor ons in dat mensen de zekerheid moeten hebben dat ze in hun woning kunnen blijven en niet hoeven te vrezen dat ze op straat worden gezet. Stijgende huur- en energielasten mogen er dan ook niet aan bijdragen dat verhuurders overgaan tot huisuitzettingen. Huisuitzettingen voorkomen we zoveel als mogelijk. Alleen bij ernstige woonoverlastsituassties of bij weigering van huurders om schuldhulpverlening te aanvaarden, kunnen woningcorporaties hier als aller- allerlaatste redmiddel op overgaan.

4 DE GEMEENTE NEEMT DE REGIE OM ENERIGEARMOEDE TE BESTRIJDEN

De gemeente neemt de regie in de uitvoering van de gezamenlijke aanpak bestrijding energiearmoede en richt zich bij het uitvoering geven aan de eerste tranche mede op huurders woonachtig in een corporatiewoning met energielabel E, F, G.

7.2 Door aandacht voor mensen met een hulpvraag

HUIDIGE SITUATIE

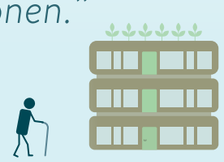
Dit is wat we constateren

De uitdagingen op het gebied van wonen voor mensen met een zorgvraag is anno 2023 complex én urgent. Uitstromen vanuit jeugdzorg, beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een geschikte woonplek in Arnhem is moeilijk door de schaarste aan betaalbare passende woningen, ook voor mensen met een zorgvraag. Zij zijn qua inkomen veelal aangewezen op een sociale huurwoning en het aandeel sociale huurwoningen is afgenomen. Voor wie wel een woning krijgt is de ondersteuning aan huis en in de wijk van groot belang.

Daarnaast heeft Arnhem ook te maken met een sterke vergrijzing. Net zoals heel Nederland vergrijst, neemt de groep alleenstaande ouderen die zelfstandig thuis woont snel toe. Voor hen is het van belang om een passende woning te hebben waar zij ook met verminderde mobiliteit kunnen blijven wonen en eventueel zorg kunnen ontvangen. Daarbij is een toegankelijke woonomgeving met voldoende voorzieningen eveneens belangrijk om langer zelfstandig te kunnen wonen. Voor alleenstaande ouderen ligt ook vereenzaming op de loer. Door het afbouwen van de verzorgingshuizen is het gemeenschappelijk wonen met zorg niet meer vanzelfsprekend voorhanden voor ouderen zonder zware zorgvraag. Deze ontwikkelingen vragen iets anders van woningen, woonvormen en de toegankelijkheid van de omgeving en het voorzieningenniveau , dan voorheen.

Tot slot is er ook een groep inwoners die wel een woning heeft, maar voor wie de samenleving steeds complexer wordt. De zelfredzaamheid en digitale, analytische en communicatieve vaardigheden die er tegenwoordig van iedereen verlangd worden zijn niet altijd realistisch. Deze inwoners verdwijnen gemakkelijk tussen de mazen van het net en kunnen ook bij woonproblemen niet altijd zelf de oplossing vinden. Voor al deze groepen met een hulpvraag geldt dat de combinatie van een geschikte woning en woonomgeving, de samenredzaamheid in de wijk en passende ondersteuning kan maken of breken of zij kunnen deelnemen aan de samenleving.

“We hebben nu de kans om te zorgen dat mensen met een goede woning en woonomgeving langer gezond thuis kunnen wonen.”



Gehoord tijdens een van de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders

VISIE

Zo zien we het voor ons

Arnhem streeft naar een inclusieve samenleving. Een ongedeelde stad, waarin iedereen een plek kan vinden. Dit betekent dat mensen met een zorgvraag zo passend mogelijk kunnen wonen in alle buurten en wijken, met oog voor het goed kunnen faciliteren van de begeleidings- of zorgvraag. De sociale cohesie en samenredzaamheid in buurten en wijken draagt daaraan bij. Het grondrecht op wonen gaat voor ons niet alleen om een dak boven het hoofd, maar ook om het hebben van een thuis in een passende woning en woonomgeving die je in staat stelt om naar vermogen mee te kunnen doen in de samenleving. We streven ernaar dat elke Arnhemmer een stabiel en fijn thuis heeft. Dat iedereen woont in een geschikte en voor hen betaalbare woning in een buurt met voldoende voorzieningen passend bij diens levensfase en zorgvraag. Iedereen heeft recht op een thuis en de begeleiding of zorg die nodig is om prettig te kunnen wonen. Vanuit regie op het eigen leven of als je door een toenemende of afnemende zorgvraag een ander (t)huis wenst, is dit binnen een acceptabele termijn te vinden.

Nieuwkomers en inwoners met zorgvragen en verschillende achtergronden zijn welkom in alle Arnhemse wijken en regiogemeenten. De veerkracht van de Arnhemse wijken en van de regio is groot genoeg om de vraagstukken die bij een samenleving horen samen op te vangen.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 VOLDOENDE BETAALBARE PASSENDE WONINGEN VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

We geven uitvoering aan de Nota Wonen en Zorg
Voor wat betreft het huisvesten van bijzondere doelgroepen worden de doelen van de Arnhemse nota wonen en zorg gevolgd, te weten: (1) Meer beschikbare, betaalbare, passende woningen, (2) Bestaande woningvoorraad beter benutten, (3) Schaarste van geschikte woningen beter verdelen.

Met als resultaat dat Arnhem:
- glasheldere toewijzingsroutes voor betaalbare en passende woningen voor alle bijzondere doelgroepen heeft;
- de bestaande woningvoorraad optimaal benut;
- van 2024 tot en met 2027 per jaar bovenop de bestaande planvoorraad 60-100 extra woningen voor bijzondere doelgroepen realiseert;
- een permanente flexibele schil van enige honderden woningen voor spoedzoekers heeft
- beschikt over voldoende woningen waar notoire woon-overlastgevers prikkelvrij kunnen wonen;
- voldoet aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Hierbij is een belangrijke randvoorwaarde dat we in Arnhem gevarieerde wijken met voldoende veerkracht realiseren, waarin iedereen welkom is.

In navolging op de nota Wonen en Zorg is een onderzoek verricht naar vraag en aanbod van rolstoelgschikte woningen (als bijlage 5 toegevoegd). Bij dit onderzoek zijn de ervaringen van de APCG en ervaringsdeskundigen meegenomen. De aanbevelingen uit dit rapport zullen we zo goed als mogelijk opvolgen, om vaag en aanbod beter bij elkaar te brengen.

Woningbouwprojecten bieden plaats voor mensen met een hulpvraag
Daar waar de gemeente invloed heeft op de programmering van projecten, verwachten we dat wordt opgenomen hoe bijzondere doelgroepen een plek krijgen, of overtuigend wordt onderbouwd waarom dat niet onhaalbaar of onwenselijk is. Daarnaast maken we ruimte voor collectieve en bijzondere woonvormen. We denken breder dan alleen het toevoegen van reguliere woningen. Ook andere woonvormen bieden kansen. Dat gaat niet altijd sneller, maar vergroot wel de diversiteit.

We maken afspraken met de woningcorporaties en andere vastgoedpartijen over het ontwikkelen en beheren van extra woningen voor bijzondere doelgroepen. We weten hierbij dat het vaak lastig kan zijn deze woningen te realiseren door de zogeheten onrendabele financiële top, die het lastig maakt business cases sluitend te maken. Behalve de extra sturing op woningbouwprojecten ondersteunen we partijen dan ook financieel, zodat we meer ruimte kunnen vrijmaken voor mensen met een spoed- of hulpvraag. Per jaar hebben we van 2024 tot en met 2027 1,5 miljoen euro beschikbaar om andere partijen financieel te helpen om dergelijke ontwikkelingen in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande bouw, toch mogelijk te maken. We willen hiermee minimaal 60 (extra) passende en betaalbare woningen voor bijzondere doelgroepen per jaar realiseren. Wanneer vast-

goedpartijen ondanks deze financiële stimulans dit zelf niet blijken op te kunnen of willen pakken, gaan we als gemeente met behulp van dit bedrag zelf aan de slag om actief vastgoed te verwerven en eventueel te beheren. Corporaties stellen jaarlijks woningen beschikbaar voor mensen die uitstromen uit opvang en instellingen.

In Arnhem vindt er structureel overleg plaats met woningcorporaties en zorgpartijen over de huisvesting voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, de jeugdzorg en WLZ-instellingen. De corporaties stellen voor deze opgave jaarlijks maximaal 120 sociale huurwoningen beschikbaar. Bij de toewijzing van huurders worden zorgvuldige afwegingen gemaakt, waarbij wordt gekeken naar de achtergrond van de mensen, maar ook hoe iemand zich wel of niet kan voegen in een wijk, welke zorg en hulpverlening er in de buurt is en wat goed is voor de betreffende persoon. Indien nodig, wordt het aantal van 120 woningen in samenspraak aangepast. Dat kan nodig zijn als bijvoorbeeld wet- en regelgeving of de woonbehoefte verandert.

2 WONEN EERST!

In Arnhem gaan mensen zonder eigen (t)huis voor op anderen die een woning zoeken. Aan daklooshеid willen we een einde maken. Iedereen heeft immers recht op een dak boven het hoofd. Dakloze mensen en jongeren vanuit instellingen hebben hierbij onze prioriteit. We werken met het principe dat daklozen eerst woonruimte aangeboden krijgen, zodat zij gemakkelijker weer grip op hun leven krijgen; het zogenaamde ‘housing-first’. Om hieraan uitvoering te geven trekken we samen op met zorgpartijen. Om te voorkomen dat kinderen hun jeugd doorbrengen in de opvang, werken we versneld de achterstand weg van dakloze gezinnen met kinderen.

Er is in Nederland een normatieve en juridische basis voor het recht op wonen. Daklooshеid is daarmee een grondwettelijke taak en een mensenrechtenkwestie. Arnhem kent een wisselend aantal dakloze mensen. De groep dakloze mensen wordt steeds diverser en dat vraagt om meer maatwerk, juist ook ten aanzien van preventie.

We sluiten aan bij de 6 actielijnen uit het in december 2022 gepresenteerde ‘Nationaal Actieplan Daklooshеid: Eerst een Thuis’. We zetten ons actief in om dakloze jongeren niet op straat te laten slapen maar een (t)huis te bieden. Ook voor volwassenen is het uitgangspunt dat zij niet onvrijwillig op straat leven. We hebben in de stad meerdere plekken waar dakloze personen terecht kunnen voor een dak, eten of douche. We zetten in op toegroeien naar zelfstandig wonen en ontwikkelen samen met zorgpartijen projecten om (jonge) daklozen toe te leiden naar een thuis. Daarin zoeken we juist de mix met andere groepen en bewoners.

3 IN ELKE WIJK REALISEREN WE EEN GECLUSTERD WOONCOMPLEX VOOR SENIOREN MET AANDACHT VOOR ONTMOETEN

Belangrijk uitgangspunt is dat gemeente, zorgpartijen en vastgoedpartijen per wijk bekijken wat thuiswonende ouderen met een toenemende zorgvraag nodig hebben. Voldoende geschikte woningen om oud te worden zijn daarbij allereerst van belang, waarbij een zekere vorm van clustering wenselijk is om elkaar te kunnen ontmoeten en om goede zorg te kunnen blijven leveren.

Ouderen blijven het liefst in hun eigen wijk wonen, waar ze bekend zijn met de omgeving en de buren. Door een fijne levensloopgeschikte woonplek te creëren met voldoende mogelijkheid voor sociale contacten en ontmoeten, zijn senioren eerder bereid om te verhuizen. Wanneer de sociale cohesie in een wooncomplex groter is, wonen mensen niet alleen prettiger, maar doen zij ook minder een beroep op zorg. Dit is van belang vanwege het tekort aan zorgpersoneel. Met zorg- en welzijnspartijen werken we samen om een prettige en zorgzame woonomgeving te bieden aan de ouderen.

De verhuizing naar een geclusterd wooncomplex, of collectief wooninitiatief voor ouderen, maakt tevens weer andere (grotere) woningen vrij. De gemeente Arnhem vindt gezien de krappe woningmarkt deze doorstroming belangrijk zodat weer andere groepen op de woningmarkt kunnen instromen.

4 EEN VITALE GEZONDE WOONOMGEVING VOOR IEDEREEN

Naast de woning is de woonomgeving evenzeer van belang om goed en gezond te kunnen wonen. Dat geldt voor iedereen en in het bijzonder voor inwoners met een hulpvraag. Zoals beschreven in de Omgevingsvisie (2023) zet Arnhem in op voldoende voorzieningen, toegankelijkheid voor iedereen en een omgeving die gezondheid en ontmoeting stimuleert door mogelijkheden te creëren voor spelen, ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte. Bij het realiseren van nieuwe woningen en woonconcepten voor mensen met een bijzondere woon- of hulpvraag kijken we daarbij ook naar de geschiktheid van de woonomgeving, omdat juist ook de woonomgeving hun kwetsbaarheid kan verminderen en kan zorgen dat zij makkelijker kunnen meedoen in de samenleving.

5 GOED WONEN, ZORG EN WELZIJN GAAN HAND-IN-HAND

Voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben gaat goed wonen hand in hand met passende zorg en ondersteuning. Het krijgen van de juiste hulp en ondersteuning is minstens zo belangrijk als een geschikte woning. Voldoende zorgaanbod, een huisarts in de nabijheid en laagdrempelig aanbod van welzijn in de buurt zijn voorwaarden om de veerkracht in de wijk te behouden of bevorderen. Het toenemende personeelstekort in de zorg doet een extra beroep op de onderlinge verbanden tussen mensen en het slim organiseren van zorg. Om ook in de toekomst goede zorg te kunnen blijven leveren zetten we in op geclusterd en collectief wonen.

Dat mensen elkaar kennen, (h)erkennen, elkaar opzoeken en bezoeken zorgt ook dat problemen zoals eenzaamheid worden tegengegaan. Gemeenschapsvorming gaat niet vanzelf en moet actief ondersteund en georganiseerd worden. Ontmoeting en omzien naar elkaar vinden we belangrijk. Buurthuizen en een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting spelen hierin een belangrijke rol. Ook voorzieningen in zorginstellingen en geclusterde woonlocaties toegankelijk maken voor overige inwoners in de wijk draagt bij. De Nota Wonen en Zorg en het toekomstige WMO-plan geven hier verder uitwerking aan.

6 ARNHEM WERKT REGIONAAL SAMEN VOOR DE OPGAVE VAN WONEN EN ZORG

Arnhem is deelnemer van een koploperregio die in 2023 als een van de eerste in Nederland start met het ontwikkelen van een regionale woonzorgvisie. In de regionale woonzorgvisie worden met de regionale partners afspraken gemaakt over de regionale verdeling over de 18 gemeenten van het aantal benodigde woningen voor de huisvesting van de verschillende doelgroepen. Arnhem volgt hierbij de principes uit de regionale woonzorgvisie, onder andere over fair share van de verdeling van doelgroepen over de regio en over het bieden van voldoende zorg en ondersteuning. We streven ernaar om te komen tot meer samenwerking tussen zorgaanbieders en vinden het belangrijk dat zorgaanbieders naast het leveren van zorg, zich ook verantwoordelijk voelen voor maatschappelijke vraagstukken. Hierbij willen we zoveel mogelijk gebiedsgericht werken. We denken dat dit de burgers ten goede komt, maar ook dat een gebiedsgerichte samenwerking helpt in het vraagstuk van het groeiend tekort aan zorgpersoneel. Denk bijvoorbeeld aan het verkorten van reistijd en het delen van een nachtwacht voor verschillende doelgroepen.

We gaan flinke aantallen woningen bouwen, maar stellen de kwaliteit, het groen en de samenlevingsopbouw voorop. We kiezen voor een duurzame groei, met aandacht voor de leefomgeving en betaalbaarheid.

8 HET VERVOLG

Wat mag het kosten en hoe houden we grip op de Woonvisie ?

8.1 Monitoring

Het opstellen van een Woonvisie is een belangrijke stap voor een gemeente die streeft naar duurzame groei en die zich inzet voor een aantrekkelijke woonstad. In de inleiding van deze Woonvisie schetsten we al dat we de komende jaren de vakmensen in de stad, onze inwoners, medeoverheden en de Groene Metropoolregio de komende jaren hard nodig hebben om deze visie tot uitvoering te brengen. De realisatie van deze visie vereist echter niet alleen acties en actiebereidheid, maar ook voortdurende evaluatie, en indien nodig, aanpassing.

Met deze Woonvisie gaan we de komende jaren het wonen in Arnhem nóg beter te maken. We zijn een stad die kiest voor een duurzame groei, met allereerst aandacht voor kwaliteit, de leefbaarheid en de leefomgeving. Die opgave is urgent en noodzakelijk. Bovenal is de opgave fundamenteel voor een goede stedelijke ontwikkeling.

Óf het lukt onze ambities te verwezenlijken hangt uiteraard af van, bijvoorbeeld, de inzet van andere partijen, co-financiering vanuit mede-overheden, (nieuwe) wet- en regelgeving en maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarom goed om de vinger aan de pols te houden en transparant te zijn over wat goed verloopt en over wat minder goed of minder snel gaat dan we nu hopen en verwachten.

De komende jaren zullen we vanzelfsprekend de voortgang van onze strategieën en doelstellingen uit de Woonvisie meten en duiden. Monitoring biedt ons inzicht in de effectiviteit van ons beleid en stelt ons in staat om tijdig bij te sturen om aan veranderende behoeften en omstandigheden te voldoen.

De monitoring krijgt als volgt vorm:

- De begroting, tussenrapportages en het jaarverslag van de gemeente Arnhem passen we voor het programmaonderdeel ‘wonen en leefomgeving’ aan conform de gestelde doelen en strategieën uit deze Woonvisie. Via die wijze houden we de gemeenteraad periodiek op de hoogte over de voortgang van de acties uit deze visie. Deze Woonvisie gaat over een periode van vijf jaar, met een vooruitblik naar een periode van tien jaar. In de begroting beschrijven we concreet op welke activiteiten in elk afzonderlijk jaar inzetten.

- Jaarlijks publiceren we de voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte’. In deze publicatie geven we de gemeenteraad informatie over de woningbouwplanning en woningbouwrealisatie. Via deze rapportages monitoren we of we bouwen naar behoefte en of het tempo hoog genoeg is. In een begeleidende brief duiden we de data uit de rapportages.

Tot medio 2023 publiceerden we deze voortgangsrapportages halfjaarlijks. Via een jaarlijkse rapportage hebben we beter de kans om nauwkeuriger in beeld te brengen (met bouwers en ontwikkelaars) hoe de planvoorraad exact in elkaar steekt en hoeveel woningen (en welke type woningen) er in navolgende periodes bijkomen. De rapportages zullen meer informatie bevatten dan voorheen, met niet alleen gedetailleerdere informatie over onze woningbouwplannen, maar bijvoorbeeld ook over de transactieprijzen van woningverkopen in Arnhem en over verhuisbewegingen van én naar én binnen Arnhem (met daarbij eigenschappen over de huishoudsamenstelling van verhuizers).

- De Woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken die we met woningcorporaties en de huurdersorganisaties maken. We informeren de gemeenteraad actief over de prestatieafspraken en monitoren de afspraken separaat. Ook over de voortgang van die afspraken informeren we de gemeenteraad.

- De Woonvisie evalueren we als geheel in 2026 via een tussenevaluatie. We kiezen voor dat jaartal omdat de Woonvisie zich dan op de helft van haar vijfjaar-periode bevindt. Ook is er in dat jaar een nieuw woonbehoefteonderzoek gepubliceerd, waardoor potentiële nieuwe inzichten over de actuele woonbehoefte meegenomen kunnen worden in de evaluatie (en mogelijke bijstelling).

8.2 Kosten

Algemeen

Voor de uitvoering van beleid is in de gemeentelijke begroting voor de jaren 2023, 2024, 2025, 2026 elk jaar € 500.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van de Volkshuisvestingsfondsreserve. Structureel was al jaarlijks ca. € 40.000 voor advies- en onderzoek voor woononderwerpen beschikbaar.

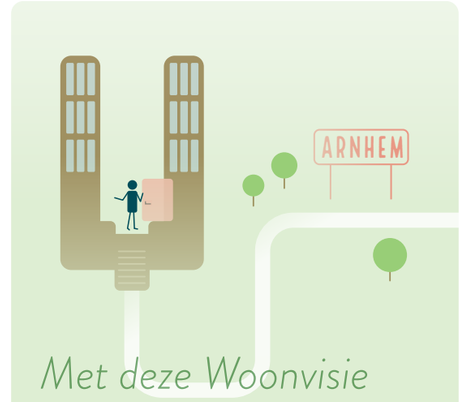
Deze middelen worden ingezet voor de bekostiging van het Woningbouwplatform Arnhem (€150.000 jaarlijks) en voor advies- ondersteunings- en begeleidingskosten van (nieuw) beleid. Daarnaast zetten we de middelen in voor beleidsonderzoek dat voortvloeit uit de ambities uit deze Woonvisie. In deze Woonvisie zijn voor de uitvoering ook middelen benodigd ter ondersteuning van bijvoorbeeld VVE’s en collectieve wooninitiatieven, voor de inzet van een schimmelexpert, maar ook ter ondersteuning van het organiseren van bijeenkomsten die de samenwerking versterken tussen de gemeente en inwoners, bouwers, ontwikkelaars en/of zorg- en welzijnspartijen.

Sinds een aantal jaar sturen we nadrukkelijker via privaatrechtelijke afspraken op woningbouwprogramma’s. Een klein deel van de beschikbare middelen zetten we in voor juridische advisering (voornamelijk door de stadsadvocaat). Hierdoor borgen we dat we afspraken vastleggen over sociale en betaalbare woningbouw en dat dit op een rechtmatige wijze gebeurt. We laten ons hierbij ook adviseren over (privaatrechtelijke) handhaving, indien nodig.

Specifiek

- Voor de uitvoering van *Strategie I Woonruimte voor iedereen* en *Strategie II De ongedeelde stad*, is met name van belang dat er binnen projecten nadrukkelijker wordt gestuurd op betaalbaarheid. Van lopende gemeentelijke grondexploitaties wordt de gemeenteraad op de hoogte gehouden via de najaarrapportages. In de Nota Grondprijzen is vastgelegd welke grondprijzen we binnen de gemeente hanteren. De gemeente Arnhem heeft in 2023 de keuze gemaakt voor een actiever grondbeleid. Dit beleid is uitgewerkt in de Nota Grondbeleid.

Binnen *Strategie I* is de intentie neergezet om projecten met sociale huur en betaalbare koop mogelijk te maken door middel van financiële ondersteuning. Hiervoor stellen we € 160.000 als startbudget voor vanuit de volkshuisvestingsfondsreserve. . Dit bedrag betreft een teruggevorderde subsidie die de gemeente eerder uitkeerde voor de realisatie van sociale huurwoningen bij het project Witsenstraat. Het doel van die eerder uitgekeerde subsidie blijft daarmee hetzelfde.



Met deze Woonvisie gaan we het wonen in Arnhem nóg beter maken. We houden de vinger aan de pols om te kijken of dat goed lukt.

In *Strategie I* wordt gesproken over 1,5 miljoen euro die jaarlijks beschikbaar is in de jaren 2024, 2025, 2026, 2027 voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In de gemeentebegroting 2024 zijn hiervoor middelen gereserveerd.

Om de kansrijkheid van projecten met hoge percentages sociale huur in veerkrachtige wijken van Arnhem verder te vergroten, willen we een onderzoek uitvoeren naar het instellen van een (subsidie)regeling om onrendabele toppen bij sociale huur deels mee te helpen afdekken. De uitkomst hiervan is afhankelijk van de financiële ruimte die we hiervoor in de begroting kunnen vinden.

De Woonvisie volgt de lijn van het Nationaal Programma Arnhem Oost. In het gebiedsplan behorende bij dit programma zijn de begrote middelen opgenomen voor het onderdeel ‘wonen en leven’. Om doelen uit dit Programma en deze Woonvisie te realiseren, zetten we de middelen vanuit het landelijke Volkshuisvestingsfonds in.

- Voor de uitvoering van *Strategie III Woningen met kwaliteit* is structureel € 250.000 beschikbaar voor de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving op verhuurdersvergunningen. Voor 2024 is € 600.000 beschikbaar om het vergunningstelsel in te voeren, hiervoor zijn middelen gereserveerd in de begroting.

  Vanuit de Rijksoverheid ontvangen we jaarlijks ca € 100.000 voor de uitvoering van het (verplichte) meldpunt voor huurders. De gemeenteraad stelde eerder structureel € 100.000 beschikbaar voor ondersteuning aan huurders. Van deze middelen geven we uitvoering aan het Actieplan ‘Arnhem helpt huurders’. Vanuit de wijkbudgetten is daarnaast structureel € 50.000 beschikbaar voor de subsidieverlening aan het Huurdershuis. Voor overige toezicht- en handhavingstaken (naast de nieuwe vergunning op basis van de wet goed verhuurderschap) is eerder jaarlijks € 160.000 beschikbaar gesteld. Middelen voor het inponden van woningen ontvangen we via een bijdrage vanuit het landelijke volkshuisvestingsfonds.

  Voor de duurzaamheidsopgaven gelden de kaders van New Energy Made in Arnhem, de Transitievisie Warmte en de Arnhemse Aanpak Woningisolatie.

- Voor *Strategie IV Wonen als Fundament* is 1,5 miljoen euro per jaar beschikbaar. Voor de inzet van een verhuiscoach is in 2023, 2024, 2025, 2026 vanuit de gemeente € 50.000 beschikbaar.



Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034

WOONVISIE ARNHEM
2024 – 2029/2034

BIJLAGE 1

Totstandkoming Woonvisie: Participatie, Opzet,
Kaart beweegrichting sociale huur en koop

In deze bijlage beschrijven we hoe de Woonvisie tot stand is gekomen en hoe de Woonvisie is geordend. We gaan daarbij eerst in op het participatieproces dat is gevolgd. In het tweede deel van deze bijlage beschrijven we hoe we via de OGSM-methode (objective, goals, strategies, measures) de Woonvisie vorm hebben gegeven. Als u deze bijlage opent of voor u hebt, vallen wellicht de vele pagina's op die het document telt. Oorzaak daarvan is dat álle inzendingen voor de prijsvraagcampagne 'Beste Woonidee van Arnhem' onderin deze bijlage zijn opgenomen.

1 Totstandkoming van de Woonvisie: Participatie

Bij het maken van deze Woonvisie vonden we het belangrijk om volop de kans te bieden aan Arnhemmers en vakmensen om mee te denken en mee te doen. We hebben daarbij zoveel mogelijk 'van buiten naar binnen' gewerkt.

Tijdens de bijeenkomsten en de vele gesprekken die we voerden, hebben we gemerkt dat veel Arnhemmers en vakmensen grote plannen, grote zorgen en een grote liefde voor deze stad hebben. Vooral viel op dat veel mensen bereid zijn met ons de komende jaren de opgaven op te willen pakken. Die energie en die bereidwilligheid houden we graag vast als we deze visie uit gaan voeren.

In deze bijlage beschrijven we hoe we de vakmensen uit de stad en de inwoners hebben betrokken bij de totstandkoming van de Woonvisie. Dat doen we in ondergaand overzicht zoveel als mogelijk chronologisch.

Bij de beschrijving van de verschillende participatiebijeenkomsten kunt u een 'knip' aantreffen in het doel van de activiteiten. Gedurende de eerste helft van het proces was de bedoeling vooral om de belangrijkste 'woonkwesties' boven tafel te krijgen. De tweede helft draaide om het toetsen van concept-doelen en concept-strategieën en om deze strategieën met belanghebbenden verder te vertalen naar concrete uitgangspunten en acties. Vanzelfsprekend zijn de kwesties, oplossingen, hartenkreten en zorgen die in deze bijlage naar voren komen meegenomen in de Woonvisie.

- ***December 2022 – April 2023:***
  STARTNOTITIE GEMEENTERAAD

Om aan de slag te kunnen gaan, is door de gemeenteraad een startnotitie voor de Woonvisie vastgesteld. Hierin schetsten we kort de woonopgaven, maar maakten we vooral duidelijk welke partijen we op welke manieren zouden betrekken bij de totstandkoming van de visie. Hierbij volgden we het beleidskader 'Arnhems stappenplan participatie'. In de praktijk van de woonvisie betekende dit dat we stakeholders zouden 'raadplegen' en laten 'adviseren'.

Naast het participatieplan zijn via de startnotitie ook beleidsmatige uitgangspunten meegegeven. In het gesprek tussen wethouder en raadsleden werd daarbij verder duidelijk wat aandachtspunten van raadsleden waren. In sommige gevallen werden deze aandachtspunten nader geconcretiseerd in moties en amendementen. Zo werd expliciet gevraagd een aantal thema's een belangrijke plek te geven in de Woonvisie. Dat gold voor de thema's studentenhuisvesting, betaalbare koop en woningsplitsingen. Ook is het college opgeroepen om een plan te maken voor een gelijkere verdeling van sociale huurwoningen in Arnhem.

De startnotitie werd door het college vastgesteld op 22 december 2022 en aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad stelde de startnotitie vast op 12 april 2023.

Hierna konden we écht van start.
In het participatieproces en bij advisering over de inhoud van de Woonvisie zijn we geholpen door twee volkshuisvesters van bureau Circusvis. Projectleiding en het schrijven van de Woonvisie gebeurde vanuit de gemeente.

- ***December 2022 – April 2023:***
  DIEPTE-INTERVIEWS BELANGRIJKSTE STAKEHOLDERS

Om onze belangrijkste samenwerkingspartners aan te haken op het proces, gebruikten we de periode waarin de startnotitie door de gemeenteraad werd behandeld om lange, inventariserende, gesprekken te voeren met de vakmensen en professionals die een belangrijke rol vervullen omtrent het wonen, het bouwen of het welzijn van Arnhemmers. We hielden diepte-interviews met personen van in totaal 17 organisaties. We spraken met huurdersorganisaties, bouwende partijen, projectontwikkelaars, woningcorporaties, het Huurdershuis, de Vereniging Eigen Huis, wethouders, commerciële verhuurders en de trekkers van het Woningbouw Platform Arnhem. Verder in het traject werden ook partijen zoals de SSH&, Knarrenhof en de WBVG aangehaakt.

De diepte-interviews hadden vooral als doel om op te halen welke kwesties volgens de verschillende stakeholders centraal zouden moeten staan in een Woonvisie in Arnhem. Ook werd gevraagd om te reflecteren op de samenwerking met de gemeente en om zorgen en hartenkreten te delen. Hoewel door de diversiteit aan partij- en de gesprekken verschillend van aard waren, kwam in elk gesprek naar voren dat een Arnhemse Woonvisie zich in elk geval zou moeten richten op kansengelijkheid en de tweedeling in de stad. Ook het tekort aan (betaalbare) woningen kwam in elk gesprek aan bod.

Suggesties voor wát de gemeente zou moeten doen om deze kwesties te lijf te gaan waren uiteraard verschillend. Alle partijen hadden in elk geval behoefte aan een coherente gemeente die duidelijk koers kiest, en hierbij ook de benodigde randvoorwaarden (samenwerkingsverbanden, financiële middelen, uitvoering, personele capaciteit, subsidies) op orde heeft.

- ***April 2023:***
  STRAATINTERVIEWS MET 200 INWONERS

Relatief vroeg in het proces van de Woonvisie wilden we in contact komen met veel inwoners om in zijn algemeenheid te horen hoe Arnhemmers praten en denken over wonen en hun leefomgeving. De beste manier om dit te doen leek ons om op straat mensen aan te spreken en met hen in gesprek te gaan. We kozen 10 locaties, verspreid over Arnhem, om 200 straatinterviews te houden.

Er waren drie vragen die de leidraad vormden voor deze interviews. (Ook vroegen we om de leeftijd en woonsituatie (corporatie)huur/koop van de geïnterviewden).

1 *Hoe vindt u het om te wonen in buurt X /wijk X ?'*

2 *Wat vindt u het fijnst aan het wonen in buurt X / wijk X ? (wat moet zo blijven of versterkt worden?)*

3 *Wat vindt u het minst fijn aan het wonen hier in buurt X / wijk X ? (Wat zou moeten veranderen).*

Hoewel er verschillen waren in bewonerservaringen tussen veerkrachtige en minder veerkrachtige buurten, tussen kopers en (particuliere) huurders, en tussen mensen met en zonder



verhuiswens, werden drie onderwerpen breed genoemd om te ‘behouden’ voor de wijk of de stad: 1) Het groen in de wijk en de stad, 2) De verbondenheid tussen mensen in de buurt en de wijk – sociale cohesie, 3) het voorzieningenniveau.

Bij wat ‘verbeterd’ zou moeten worden, werden de volgende drie onderwerpen breed genoemd: 1) het woningtekort moet opgelost worden, 2) er moet wat gedaan worden aan de onveiligheid en verrommeling 3) mensen vrezen dat de sociale cohesie achteruit gaat.

- *April 2023*

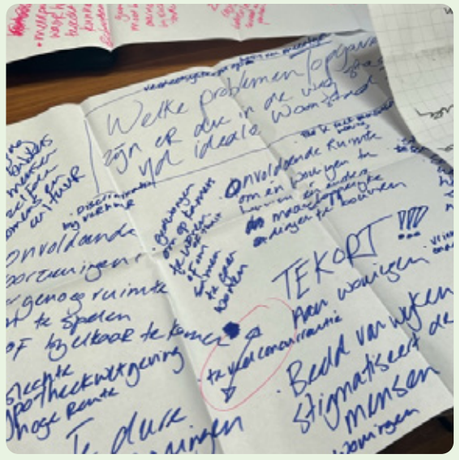
PIZZA-AVOND VOOR (JONGERE) WONINGZOEKENDEN

Op 14 april 2023 organiseerden we voor jongere woningzoekenden een pizza-avond. Idee was een speciale avond te organiseren voor een groep die niet snel inspreekt tijdens behandelingen van voorstellen in de gemeenteraad of in groten getale verschijnt bij ‘reguliere’ participatiebijeenkomsten. Uitnodigingen verstuurden we naar sportverenigingen, politieke jongerenorganisaties, jongerenwerkorganisaties, de maatschappelijke opvang voor jongeren, onze onderwijsinstellingen, de SSH&, huurdersverenigingen etc. Onder het genot van pizza’s en drankjes spraken we op de pizza-avond in Rozet meer dan 30 studenten, jonge dak- en thuislozen, jonge projectontwikkelaars en mensen van het woonprotest over hun ideale woonstad.

Allereerst stond de vraag centraal hoe de ideale woonstad eruit ziet. De woorden die het beste samenvatten wat de aanwezigen naar voren brachten waren *toegankelijk* en *inclusief*. Er werd belang gehecht aan een stad waar écht betaalbare kamers en woningen zijn; waarbij niet gediscrimineerd wordt bij de selectie van huurders; in een omgeving met woningen die toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke beperking. Gelet op het belang dat hieraan werd gehecht, zijn deze thema’s prominent opgenomen in de Woonvisie.

Daarna gingen we in groepen uiteen om in kleiner gezelschap over de grootste woonopgaven voor





Arnhem te praten en per groepje de twee grootste woonopgaven voor Arnhem te kiezen. Vervolgens werden de papieren vellen met daarop de twee uitdagingen van elk groepje doorgegeven aan een andere tafel, die aan de slag ging met oplossingen voor deze uitdagingen. Op deze avond kwamen twee uitdagingen nadrukkelijk naar voren; de problemen op de particuliere verhuurmarkt (met name discriminatie en te hoge huren) en het tekort aan écht betaalbare woningen. Oplossingen die naar voren kwamen, waren onder andere om leegstand aan te pakken, bijvoorbeeld door anti-kraak te stimuleren; de gehele woningbouw socialiseren; containerwoningen plaatsen; jongerenwoningen bouwen; ruimte in het groen voor tiny houses; vaker woningen delen; een meldpunt voor huurders; duidelijker maken aan huurders waar zij terechtkunnen met klachten; meer goedkope woningen bouwen; gemeenten vaker verhuur van woningen laten overnemen als het slecht gaat; bedrijfspanden vaker flexibel maken met woningen.

- *April 2023*

INFORMEREN EN GESPREK RAADSWERKGROEP VERSTEDELIJKING

Bij het maken van een Woonvisie heeft de gemeenteraad te maken ingewikkelde vraagstukken. Via de raadswerkgroep verstedelijking kregen we de kans om een aantal raadseden nog beter wegwijs te maken in de complexiteit en samenhang van de opgaven, voordat het politiek wordt.

Op 19 april informeerden we de raadswerkgroep verstedelijking, op basis van diepgaand onderzoek, over een volkshuisvestelijke trend die enkele decennia geleden is ingezet. Door wijzigingen in wet- en regelgeving (voor bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties) en maatschappelijke ontwikkelingen is een situatie ontstaan waarin kwetsbare mensen geconcentreerd samenleven in de goedkoopste woningen in corporatiebuurten. In deze buurten, ook in Arnhem, zijn mensen vaak zich minder gezond en minder veilig gaan voelen, terwijl in de andere buurten gevoelens van gezondheid en veiligheid positiever werden.

We bespraken de oorzaken en verklaringen van deze data. Via veerkrachtanalyses en gegevens over Arnhem traden we met raadsleden in gesprek over hoe bewoners, corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en andere organisaties (in bijvoorbeeld de zorg en het welzijn) kunnen werken om de veerkracht van wijken te verbeteren. Onderzoek toont daarbij aan dat ér niet een oplossing is, maar dat het gelijktijdig inzetten van vier lijnen het beste werkt. Enerzijds moeten we ‘omgaan’ met hoge concentraties van de goedkoopste sociale huurwoningen in wijken via een sociale aanpak (begeleiden en kansen vergroten) en door meer te investeren in deze wijken in de leefomgeving dan andere wijken (kwaliteit van voorzieningen, gebouwen en openbare ruimte). Anderzijds dienen concentraties te worden tegengegaan door anders te sturen op woningbouwprogramma’s (woningbouw, verdichting, infrastructuur) en ander beleid te voeren op het woninggebruik (veranderen van instroom en gebruik).

- *April 2023 – Mei 2023:*

MEET-UP EN WORKSHOPMIDDAG BIJ HET CENTRUM VOOR ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW ARNHEM (CASA)

Om mensen te enthousiasmeren en inspireren over wonen en stedenbouw, hielden we in samenwerking met CASA op 18 april 2023 een speciale meet-up over de Woonvisie. Via onze sociale mediakanalen, het verspreiden van flyers door de stad, en via de Arnhemse Koerier zetten we de uitnodiging breed uit. Het werd dan ook een drukbezochte avond.

Tijdens de avond lichtte wethouder Paul Smeulders de ambities van de gemeente toe. Vervolgens schetste architectuurcriticus Kirsten Hannema aan de hand van inspirerende voorbeelden uit het land de ontwikkelingen op het gebied van wonen. Tot slot peilden we het publiek en speelden tot lering en vermaak een CASA-quiz over wonen en woonvisies van weleer.







De meet-up vormde de opmaat voor een brainstormsessie/workshopmiddag die eveneens in samenwerking met CASA werd georganiseerd. Idee was om creatieve Arnhemmers, met een affiniteit voor wonen en stedenbouw aan de slag te zetten om mee te denken aan oplossingen voor belangrijke thema's omtrent het wonen.

Met drie experts op het gebied van wonen en bouwen, stadmaker Robin Atema; architect Suzanne Nagtegaal en landschapsarchitect Daphne van der Wal gingen de ongeveer 30 aanwezigen aan de slag met de toekomst van het wonen in Arnhem. Ook hier kwamen ideeën, concepten en plannen naar voren die ons hebben geïnspireerd en geholpen bij de planvorming. We hoorden de middag ideeën over bijvoorbeeld coöperatie-wonen, zoals dat in Oostenrijk en Zwitserland al vaker gebeurt; hoorden we ook vaak over wet- en regelgeving die nu vaak in de weg zit voor ontwerpers en stedenbouwers om innovatieve woningbouwprojecten te realiseren of gebouwen aan te passen. Ook werd er gedacht over generatiebestendige woningen in elke wijk, de bereikbaarheid van overkoepelende voorzieningen, en het 'herzien van de 'dorpen' in Zuid (zowel ruimtelijk als sociaal). Ook werd de vraag gesteld in hoeverre grondbeleid bepalend moet zijn voor ontwikkelingen met een maatschappelijk doel/beleid.

- ***Mei 2023:***

STADSATELIER MET STAKEHOLDERS

Op 11 mei 2023 hebben we een 'Stadsatelier' georganiseerd voor vakmensen, professionals en belangenbehartigers vanuit het wonen, de bouw, de zorg en het welzijn.

Op basis van de (diepte-)interviews en de bijeenkomsten in april en begin mei, hadden we voorafgaand aan deze dag al een idee over het hoofddoel van de Woonvisie en over de vier strategieën waarlangs dat doel bereikt zou kunnen worden. (zie voor dit doel en de strategieën de daadwerkelijke Woonvisie).

Tijdens dit stadsatelier hebben we 50 mensen mogen ontvangen met een grote diversiteit aan achtergronden. Zo waren directeuren, ontwikkelaars en adviseurs aanwezig van woningcorporaties, van commerciële projectorganisaties en van beleggende organisaties, medewerkers vanuit de Provincie en de GMR, en zagen we ook commerciële verhuurders en mensen van bouwende partijen, alsook bestuurders en leidinggevenden van zorg- en welzijnsorganisaties en mensen die werken in de jeugd- of ouderenbegeleiding. Ook waren huurdersorganisaties aanwezig, de Knarrenhof, Het Leger de Heils en de APCG.

Los van de inhoud van de dag, kregen we naderhand en bij de naborrel veelal teruggekoppeld dat mensen het op prijs stelden dat er mensen vanuit verschillende achtergronden en vanuit verschillende sectoren aanwezig waren die, ondanks dat iedereen aan het wonen werkt, elkaar niet vaak tegenkomen. De oproep klonk om deze integraliteit vast te houden.

Tijdens het stadsatelier lichtten we het concept-doel van de Woonvisie toe ('Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen') en de vier strategieën, met onderliggende data, waarlangs dit doel bereikt zou kunnen worden. Hierna werd via de over-de-streep-methode gecheckt of mensen zich herkennen in hoofddoel en strategieën, waarna de aanwezigen in meerdere rondes uiteen gingen om via verschillende thematafels over de vier strategieën te spreken en om (onorthodoxe) oplossingen/acties uit te vragen ter uitvoering van de strategieën. Op deze dag stond daarmee de 'hoe-vraag' centraal.

Gevraagd naar een algemene reactie op de richting van de Ontwerp-Woonvisie hoorden we veel bijval. De aanwezigen hadden waardering voor de analyse en de koers. Aanwezigen gaven ook aan dat de problematiek op de woningmarkt niet nieuw is en bekend voorkwam. Het is dus ook zaak lessen te leren uit het verleden. Aanwezigen stelden op prijs dat we het nu onorthodox wilden doen, maar enkelen maakten zich ook zorgen over of dat in de uitvoering wel realistisch is. Sommige aanwezigen gaven aan dat (op dat moment) nog expliciet de aandacht voor de vergrijzende bevolking werd gemist.

Omdat het wat veel voor deze bijlage is om alles weer te geven wat als oplossing naar voren kwam bij de vier strategieën, focussen we hier, ter illustratie, op de strategie 'wonen als fundament'. Ter uitvoering van deze strategie werden verschillende oplossingen genoemd die te categoriseren vallen onder drie uitgangspunten:

1) *Meer woningen en meer samenwonen voor mensen in kwetsbare situatie, bijvoorbeeld door:*
   - Gemakkelijker maken om bestaande gebouwen te gebruiken voor een combinatie van doelgroepen (kwetsbaar en niet kwetsbaar);
   - Meer mixen tussen kwetsbaar en niet kwetsbaar binnen complexen;
   - Maak afspraken over meer woningen tot de kwaliteitskortingsgrens;
   - Ontwikkelaars verplichten tot opnemen maatschappelijk rendement voor kwetsbare groepen of sociale cohesie in projecten;
   - Stimuleer woningdelen. Voor veel daklozen is een kamer voldoende. Woningdelen bij aanvang maar ook hospitaverhuur;
   - Zorg voor spreiding van kwetsbare groepen, voorkom concentratie. Zorg ook voor huisvesting kwetsbare groepen in de te ontwikkelen "postzegeltjes" in de bestaande stad.

2) *Stimuleer een zorgzame woonomgeving / gemeenschappen, bijvoorbeeld door:*
   - Benader buurten als gemeenschappen en investeer in community building. Daarvoor is nodig: Ontmoetingsplekken; Opbouwwerkers; Openbare ruimte die is ingericht op ontmoeting; Uitnodigende houding naar initiatieven en deelname van bewoners zoals buurtorganisaties, buurtvaders etc. Haal niet telkens externe partijen binnen; Geef voorrang aan mensen die iets willen bijdragen aan de buurt. (bij keuze huurder); Bouw inclusieve bouwprojecten (denk aan de centraal wonen projecten van vroeger
   - Zorg dat woningen voor kwetsbare groepen ook bij passende voorzieningen zijn.

3) *Dakloosheid met voorrang oplossen, bijvoorbeeld door:*
   - Dakloosheid met voorrang oplossen (ambitie: geen dakloosheid meer)
   - Investeer meer in bestaanszekerheid en voorkom intergenerationele armoede en dakloosheid voor het zover komt.
   - Wijs iemand aan die alles kan regelen voor het huisvesten van daklozen. Die zorgt dat het slaagt (woning, uitkering, zorg).

- ***Juni - September 2023:***

WIJKBIJEENKOMSTEN MET SLEUTELFIGUREN UIT DE WIJ*k*

Om ook met inwoners te toetsen of de gekozen koers en de gekozen strategieën de juiste waren, wilden we opnieuw een manier zoeken om bij mensen te komen, op plekken die zij kennen en

waar zij vertrouwd zijn. Idee was om de uitnodigingen en de selectie van locaties uit handen te geven aan drie ‘sleutelfiguren’, die hun netwerk in de wijk zouden aanspreken en dat netwerk uitnodigen op een plek die voor hen het fijnste is.

Hoewel het lastiger dan gedacht was om geschikte ‘wijkburgemeesters’ te vinden die de tijd, de energie en het netwerk hadden om mee te werken aan deze bijeenkomsten, hebben we uiteindelijk drie uitstekende sleutelfiguren gevonden in de opbouwwerkers van Rijnstad. Opbouwwerkers begeven zich vaak in de haarvaten van de wijk en hebben een sterk netwerk in de wijk. Zij waren dan ook erg geschikt om ons mee te helpen deze gesprekken te organiseren. De sleutelfiguren spraken hun netwerk aan en deelden flyers uit in de wijk om wijkbewoners te attenderen op de bijeenkomsten. Via de Arnhemse Koerier en berichten op wijk-websites werd het bericht verder verspreid.

Met de sleutelfiguren organiseerden we drie bijeenkomsten; één in het Olympus college (19 september 2023), één in MFC Klarendal (5 september 2023) en één in MFC Presikhaven (27 juni 2023). Om het goede gesprek te kunnen voeren, hielden we de bijeenkomsten relatief klein.

Tijdens de gesprekken merkten we herkenning, maar bleek ook dat veel mensen zorgen hadden of de gemeente de woonproblematiek wel op kan lossen. Mensen gaven aan niet altijd meer het idee te hebben dat de gemeente, of de overheid er voor hen is. Dat gevoel leek te worden versterkt, omdat zij bij nieuwbouwprojecten vooral dure woningen zien; ‘voor wie zijn die bedoeld, en waar kunnen wij nog wonen?’ Mensen vertelden dat het in de beeldvorming vaak lijkt of de gemeente zich focust op prestigeprojecten, in plaats van dat zij zich bekommert om de echte behoefte van haar inwoners. Een deel van het gesprek, met name in Presikhaaf, ging er dan ook over wat we er samen aan kunnen doen om het vertrouwen terug te winnen.

De strategieën uit de Woonvisie werden vaak goed herkend en konden op instemming rekenen. Vaak was op deze avonden ‘doorstroming’ een belangrijk thema. Opnieuw bleek dat veel oudere inwoners een grote wens hebben om in de eigen wijk, bij voorzieningen en mensen die zij kennen, te verhuizen naar een passende woning. Jongeren die aanwezig waren, zagen daarin ook een goede kans, omdat er op die plekken dan meer woningen ontstaan voor mensen die nu nog thuis of in onacceptabele woonsituaties wonen.

- ***Juli - September 2023:***

BESTE WOONIDEE VAN ARNHEM

Op 26 juli startten we met de prijsvraagcampagne ‘Beste Woonidee van Arnhem’. Via onze website en onze sociale mediakanalen werden inwoners uitgenodigd om via meedenken.arnhem.nl hun beste woonidee voor Arnhem op te geven. Indieners van een idee moesten daarbij aangeven of het idee bijdroeg aan één of meer van de volgende doelen: Meer Woningen in Arnhem, Betaalbaarder wonen, Leefbaardere wijken, Duurzamere Woningen. Mensen konden tot 12 september een idee indienen.

Uiteindelijk hebben we 138 inzendingen ontvangen. We beoordeelden de ideeën op de volgende criteria; het heeft te maken met wonen; het is onorthodox; het is haalbaar. Alle inzendingen zijn in deze bijlage toegevoegd. (Op die wijze kan bij de verdere behandeling van deze Woonvisie inspiratie worden gehaald uit de ideeën).

Een groot deel van de inzendingen betrof ideeën over het realiseren van woongemeenschappen waarin de menselijke maat, gemeenschapszin en ontmoeten centraal staat. Door de vele inzendingen die hier over gingen, voelden we ons gesterkt dit idee een prominentere rol te geven in onze Woonvisie. Datzelfde gold voor ideeën over woningsplitsingen en woningdelen.

Veel andere ideeën die binnenkwamen hadden te maken met hoogbouw, het verder verdichten van de stad, of juist om ruimte te maken in het groen voor tiny houses. Hoewel deze acties bijdragen aan meer woonruimte voor Arnhemmers, waren

deze ideeën niet altijd uniek te noemen in de zin dat de oplossingen niet al naar voren kwamen in andere beleidsdocumenten of in Woonvisies van andere steden.

Andere goede ideeën, die vaak raakten aan manieren om woningen te bouwen, zoals de suggestie om groene torens te bouwen, of met duurzamer materiaal (Hennep) of via concrete energie-passieve methoden te bouwen, nemen we mee als we met ontwikkelaars spreken over concrete woningbouwprojecten. Uit een aantal ideeën bleek ook dat veel nieuwbouwprojecten in het land teveel op elkaar lijken, waardoor steden de eigenheid verliezen. Er werd dan ook opgeroepen om bouwers uit te dagen anders of klassieker te ontwerpen.

Als winnaar is gekozen om het idee over de Woningruilweek/Woningruilcampagne een plek te geven in de Woonvisie. (Onder hoofdstuk 4.2. over het beter benutten van de voorraad). Dit betreft een creatief idee om op een relatief grootschalige manier de bestaande woningvoorraad beter te benutten en te zorgen dat mensen passender gaan wonen, zonder dat zij daarbij veel meettijd moeten hebben opgebouwd of andere ingewikkelde routes moeten volgen om een woning te vinden die past bij de huishoudensgrootte of de levensfase.

- ***September 2023:***

PRESENTATIE EN WERKSESSIE BOUWBERAAD ARNHEM

Op 21 september 2023 is tijdens het Bouwberaad het beleidsuitgangspunt gepresenteerd dat we de komende jaren in Arnhem in willen zetten op spiegelbeeldig bouwen en het realiseren van meer sociale en betaalbare woningen aan de Noord- en Westzijde van Arnhem. Met het Bouwberaad hebben we een inventariserende werksessie gehouden om boven tafel te krijgen wat er voor nodig is; van de gemeente, van marktpartijen van corporaties en van medeoverheden om uitvoering te kunnen geven aan deze ambitie. De resultaten hiervan zijn verwerkt in hoofdstuk 4.1. van de Woonvisie.

- ***Oktober 2023:***

ONTWERP-WOONVISIE IN DE INZAGE

Op 12 oktober heeft het college de Ontwerp-Woonvisie vrijgegeven voor de inspraak. Belanghebbenden hadden vier weken de tijd om een zienswijze in te dienen, indien zij dat nodig achtten. Ook konden belanghebbenden en inwoners altijd contact opnemen als zij vragen over de ontwerpvisie hadden.

Een zienswijzennota is als separate bijlage bij de Woonvisie toegevoegd.

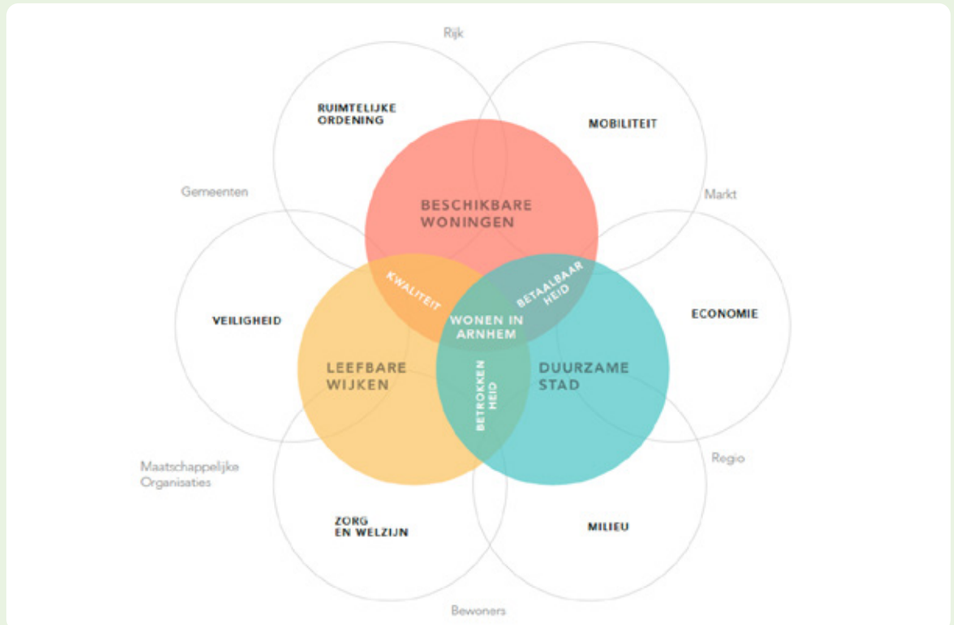
2 Totstandkoming van de Woonvisie: Opzet

Om te komen tot de nieuwe visie hebben we in onze aanpak en gedachtevorming gewerkt met de OGSM-methode (Objective, Goals, Strategie, Measures).

Deze methode is goed geschikt om in een complexe situatie ambitieuze doelen te verbinden met concrete activiteiten. Een te concreet plan is vaak al achterhaald als de inkt nog niet droog is. Het is al snel knellend waar juist ruimte nodig is. Echter, een plan dat te ‘hoog over’ gaat biedt weinig houvast om te sturen. Het is al snel te ruim, waar juist meer restricties nodig zijn. Met de OGSM-methode kunnen beide valkuilen worden omzeild.

De OGSM-methode begint met het bepalen van het oogmerk (‘objective’). Hierbij gaat het om een duidelijke en krachtige verwoording van het kwalitatieve doel. Dit hogere doel moet het hart raken. Waar wil Arnhem over twintig jaar staan? Vervolgens wordt dit doel geconcretiseerd in doelstellingen (‘goals’). Waaraan zie je over 5 tot 10 jaar dat er concreet iets veranderd is?

De strategieën (‘strategies’) geven aan langs welke wegen het doel bereikt gaat worden. Dit wordt uitgewerkt in een actieplan (‘measures’). Bij een gelijkluidend hoger doel en bij dezelfde doelstellingen, kunnen strategieën worden benoemd die soms het wonen sec raken en



soms breder gaan. Denk bijvoorbeeld aan een strategie die gaat over het verbeteren van de leefbaarheid van buurten. Dat vraagt wat van het wonen, maar raakt ook veiligheid, het ruimtelijk en sociaal domein. Als concretisering van zo'n strategie kan de woningbouwprogrammering, de woonruimteverdeling of de verduurzaming worden ingevuld. Dat soort onderwerpen behoren vanzelfsprekend tot de woonvisie, maar hebben eerst richting nodig. Door te zorgen dat de maatregelen bijdragen aan de strategieën die – op hun beurt - leiden tot het hogere doel geeft de woonvisie een duidelijke richting.

Om de woonvisie te ordenen en de uitgangssituatie goed in beeld te krijgen, worden zes volkshuisvestelijke thema's onderscheiden:

1 **Beschikbaarheid**
2 **Woonlasten**
3 **Duurzaamheid**
4 **Betrokkenheid**
5 **Leefbaarheid**
6 **Kwaliteit**

3 Totstandkoming van de Woonvisie: Figuur beweeg richting sociale huur en koop

In figuur 1 van de Woonvisie is per wijk een beweegrichting vastgelegd over de richting waar het aandeel sociale huur de komende jaren naartoe moet bewegen. De gekozen richting per wijk is leidend voor hoe we in nieuwbouwprojecten sturen op de bouw van sociale huurwoningen én koopwoningen.

Voor de consequenties van de beweegrichting verwijzen we naar hoofdstuk 4.1. van de Woonvisie.

In deze bijlage geven we meer tekst en uitleg over de totstandkoming van de kaart. We leggen uit hoe wijken zijn gekoppeld aan één van de vier mogelijke beweegrichtingen, te weten 'omlaag', 'gelijk blijven', 'omhoog', 'flink omhoog'.

In de Woonvisie is opgenomen dat we streven naar vermeerdering van het aandeel sociale huurwoningen in wijken waar het aandeel nu onder het stedelijk gemiddelde ligt (35%). Ook is in het stuk opgenomen dat we bij de afweging de leefbaarheid in beschouwing nemen.

Om de beweegrichting te bepalen zijn drie vragen beantwoord:

1) *Is het aandeel sociale huur in de wijk lager dan 35%?*
   - Zo ja, dan is beweegrichting voor de wijk 'omhoog'.
     Het streven uit de Woonvisie is immers om het stedelijke aandeel corporatiehuur gelijk te laten blijven of te laten groeien.
   - Zo ja én ligt het aandeel onder de 20%, dan is de beweegrichting 'flink omhoog'.

2) *Ligt het aandeel sociale huur in wijken maximaal 10% boven het stedelijk gemiddelde van 35%? (dus, is het percentage hoger dan 45%?)*
   - Zo ja, dan krijgt de wijk de beweegrichting 'omlaag'.
   - Zo nee, dan krijgen de wijken met een percentage tussen de 35% en 45% de beweegrichting 'gelijk blijven'.

3) *Staat de leefbaarheid in wijken wel/niet onder druk, waardoor de beweegrichtingen o.b.v. vragen 1 en 2 moeten worden bijgesteld? (Waarbij om de vraag te beantwoorden wordt gekeken naar 1) overlast/onveiligheid, 2) het aandeel kwetsbare personen, 3) de ervaren gezondheid).*

Op basis van een analyse vanuit deze vraag, verdienen vier wijken een aanpassing van de beweegrichting, na de beantwoording van de eerste twee vragen:

- Uit een data-analyse blijkt dat de leefbaarheidssituatie in twee wijken ertoe leidt dat de beweegrichting van 'omhoog' naar 'gelijk' bijgesteld dient te worden, te weten Presikhaaf-Oost en Vredenburg-Kronenburg. In deze wijken staat de leefbaarheid onder druk.

- Uit een data-analyse blijkt dat de leefbaarheidssituatie in een wijk ertoe leidt dat de beweegrichting van 'gelijk blijven' naar 'omlaag' bijgesteld dient te worden, te weten Malburgen-West. In deze wijk staat de leefbaarheid (flink) onder druk.

- Uit een data-analyse blijkt dat de leefbaarheidssituatie in een wijk ertoe leidt dat de beweegrichting van 'omlaag' naar 'gelijk blijven' bijgesteld dient te worden , te weten Elderveld. Elderveld had nét 1% meer sociale huur dan het criterium bij vraag 2 (namelijk 46%). Uit de data blijkt echter dat de leefbaarheid maar in een heel klein deel van de wijk onder druk staat.

INZENDINGEN / WAT IS JOUW BESTE WOONIDEE VAN ARNHEM?

Mijn idee is dat er woningen gebouwd moeten worden waar meerdere mensen met elkaar kunnen wonen. Waarbij de bewoners zelf hun medebewoners kunnen kiezen (bijv. Vrienden of familie). Ieders hun eigen Prive optrekje maar een grote gemeenschappelijke keuken en eventueel wasmachine ruimte en binnen tuin. Dat heeft oa het voordeel gezamenlijk eten dus minder eenzaamheid (dus ouders die hulpbehoevende zijn hoeven niet zelf te koken en zien iedere dag iemand, energieverbruik qua koken zal veel lager zijn, minder hulp vanuit de WMO (ze kunnen elkaar makkelijker helpen binnen het complex. Denk zelf aan maximaal 2 tot 4 woningen waarvan één of twee gelijkvloer en natuurlijk een eengezinswoning . Zo kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen omdat er altijd toezicht in de nabijheid is. De mensen die meer hulp nodig hebben bij zware taken kunnen dan toch ook weer iets betekenen voor de gezonde mensen. Denk aan opvang kinderen, zittend de was opvouwen etc. Ik denk dat je dan echt veel meer doorstroom krijgt op de woningmarkt en dat het veel voordelen oplevert voor alle bewoners. Maar wel met de mogelijkheid om zelf de bewoners te kiezen.

Kleinschalige woonblokken op dode plaatsen in de stad waarbij ouderen en jongeren samen ik kunnen wonen waarbij de ouderen woningen miva geschikt zijn en de jongeren woningen beschikken over een riant balkon of terras en een gedeelde voortuin waarin bijvoorbeeld groenten kunnen worden verbouwd of sociale contacten worden gelegd. Dit alles in een soort van premi-A constructie.

Boeren worden uitgekocht of boerderijen verdwijnen. Daar is vaak veel grond. Als daar een woonbestemming aan gegeven wordt, kun je dat goed gebruiken om kleine, duurzame, goedkope, gelijkvloerse prefabwoningen neer te zetten met veel groen eromheen. Er zijn heel veel ouderen die een eengezinswoning bezet houden terwijl ze vaak alleen wonen en vereenzamen en soms zorg nodig hebben. Deze ouderen maken ruimte voor gezinnen en kunnen in de kleinere woningen wonen. Nu is dat niet aantrekkelijk omdat iedere gemeente alleen woningen laat bouwen vanaf 3 ton. Dat kan deze groep niet betalen. Je zou ook nog een gezamenlijke ruimte op zo'n erf kunnen plaatsen waar mensen samen kunnen eten en bij elkaar kunnen komen. Onder het motto: zorg voor elkaar. Dus bouw 55+ woningen voor alleenstaanden in huur of koopvorm. Stimuleer met een aantrekkelijk voorstel de ouderen om plaats te maken door hun te grote huizen te verlaten en maak het ze aantrekkelijk door prijs, gezelligheid, zorg.

Meer flat gebouwen= meer woningen zal wel een deel van het probleem oplossen, wat mij ook opvalt (in mijn omgeving) dat er in een eengezinswoning met bijv 3 of 4 slaapkamers een oude mevr of men woont in zijn eentje.! En dat er mensen met 3/4 kinderen in een flat woning wonen met 2 slaapkamers, daar moet ook wel wat aan gedaan worden...

Het voormalige woon-zorg centrum ''De Paasberg'' aan de Kloosterstraat is een hoofdpijn dossier, voor zowel de gemeente als voor de inwoners van de wijken Paasberg en Geitenkamp. Het flatgebouw staat thans leeg. Ik zou hier een heel erg gezellig en zeer vernieuwend ouderencomplex van willen maken:

De inwoners van de Geitenkamp en Paasberg worden eigenaar van het pand. Het complex wordt zodoende een ''common good''. In het pand kunnen ouderen uit deze wijken gaan wonen, hierdoor komen er in de Geitenkamp betaalbare huurwoningen vrij en op de Paasberg ook nog redelijk betaalbare koopwoningen voor starters en gezinnen.

Tegelijkertijd starten we programma's m.b.t. communitybuilding om moestuinen op het terrein te starten, en communitybased services te ontwikkelen rond verhuizen / verzorgen / gezondheid / gezelligheid van de ouderen die in dit complex (willen) wonen We ontwikkelen een sociaal-maatschappelijke businesscase, dus duurzaam en waardegedreven.

Er ontstaan hier dan klein betaald werk, hier liggen kansen voor de inwoners van de Geitenkamp en de Paasberg die op zoek zijn naar betaald werk in hun eigen leefomgeving.

Gemeente faciliteert, investeert en pioniert als een gelijkwaardig partner mee met de inwoners. Financiering pand, verbouwing etc, voornamelijk op basis van zelforganisatie inwoners (vergelijkbaar met het model Land van Ons, wordt dit een Wooncomplex van Ons)

Van " De Hes" een park maken.
Verder de lucht in bouwen en de natuur omarmen en meer natuur in de stad. Weg met al die zinloze brede wegen en stoepen.

Een cursus goed buurmanschap voor elk die een buur heeft.
Ik ben de bedenker (2022) van het idee "goed buurmanschap" als 'mini-cursus. Dat gaat in op de specifieke omstandigheden, zoals de erfdienstbaarheden van toevoer- & afvoergangetjes, brandgangen en uitwegen en goed overleg met de buren daarover; over gedeelde erfgrenzen en verantwoordelijkheden, ook in relatie met de situatie huurder&verhuurder en verantwoordelijkheden daarin; over afzuigsystemen, onderdelen van klimaat-installaties met ventilatoren en motoren en bijhorende geluids-productie; over terrassen en reclameborden op de stoep, die in situaties overlast kunnen geven; over het aanvegen van het terras of de stoep en over een (heel) goede prettige bezem die kan dienen als afronding van het gesprek. Dat gesprek zou in mijn optiek vooraf kunnen gaan aan elke vergunninghouder bij de (nieuwe en bestaande) bewoners en ondernemers voor allerlei rechten (dus daar zou de regie dan neergelegd kunnen worden bij zowel de gemeente als bij de ODRA.

Dat idee kan eerst als pilot gaan werken als up-front onderdeel bij de vergunningaanvragen bij de gemeente of bij de ODRA, door bewoners, verhuurders, huurders en winkeliers en horeca-uitbaters* die zich in een wijk of meer generiek in de stad ergens willen gaan vestigen.

Eén van de elementen daarin, in die te bespreken onderwerpen als lijstje, is het (bij)houden van een draaiboek voor schoon, heel & veilig voor de bewoners c.q. de 'ondernemer' en diens personeel, waar aan allen zich wensen te houden vanuit een eigen intrinsieke motivatie (en ja, een prettige bezem daarbij helpt al heel veel).

Helaas zijn de afgelopen jaren er steeds minder echte sociale huurwoningen bijgekomen. Een nieuwbouwwoning in de sociale huursector met maar 1 slaapkamer op de grens van de toeslag prijs is helaas geen uitzondering meer maar regel! Laat daarom minder nieuwbouw op dure locaties plaatsen, zorg dat er minimaal twee slaapkamers in verwerkt worden want ouderen gaan vaak samenwonen om niet alleen te zijn zonder dat het meteen een relatie betreft! Denk ook aan het klimaat. Onze zomers zullen steeds heter worden. Plaats groen op de daken ter isolatie. Denk ook gelijk aan het afvoeren van regenwater rondom de nieuwbouw en recycle het. Maak gezamenlijke tuinen.Maak afspraken met woningbouwverenigingen dat de tijd om naar een aangeboden woning te verhuizen langer is dan een maand, dat zullen veel mensen op prijs stellen. Dan zien ze minder tegen de verhuizing en alles wat ze moeten regelen op en komen er meer en sneller woningen vrij voor starters.

Het is al bij jullie bekend, ik vind het beste woonidee "een Knarrenhof". Dit zorgt voor flinke doorstroom in woningen. Er wonen veel 50+ alleen in grote woningen. Bij woonmogelijkheden in Knarrenhof voor hen (koop en huur) zorgt dat voor 3 tot 4 woon bewegingen, komt ruimte vrij en wordt ruimte goed benut. Pluspunten zijn ook nog: welzijn, zorg, minder eenzaamheid en levensbestendige woningen, duurzaam!

Meerdere ideeën:

- 'Optoppen' van bestaande bouwwerken met extra (tijdelijke en prefab) verdieping waarin kan worden gewoond. Dit kan bijvoorbeeld bijdragen aan het (snel) realiseren van woonruimte in de nabijheid na scheiding waarbij kinderen in het spel zijn. Bovendien wordt hiermee ingebreid, in plaats van uitleggen (waardoor 'groen' behouden blijft).

- Realiseren van tijdelijke huisvesting (met permanente kwaliteit) op locaties die op termijn worden getransformeerd naar woningbouw (en hierop vooruitlopend, gebruik makend van wettelijke mogelijkheden voor realiseren van tijdelijke woonruimte).

- Gebruik maken van (langdurig) leegstaande gebouwen, zoals kantoren, schoolgebouwen en zorglocaties. Voorbeeld is het (voormalige) schoolgebouw naast de gymzaal Witsen.

- Actief alternatieve mobiliteitsoplossingen aanbieden aan bewoners op plekken waar veel ruimte is gereserveerd voor parkeren van auto's (bijvoorbeeld Presikhaaf). Indien hierdoor autobezit wordt verminderd, dan vermindert ook het benodigd aantal parkeerplaatsen en kan deze ruimte worden ingezet voor alternatief ruimtegebruik, waaronder groen en woningen. Dit vergt wel flexibel omgaan met verkeersnormen.

- Next step zetten in tegelwippen, en parkeerplaatsen op straat actief vergroenen om verkoeling te realiseren! Hiervoor bestaan al verschillende oplossingen (klimaatadaptieve parkeerconcepten). Uiteraard kan Arnhem dit toepassen in gebiedsontwikkelingen, maar ook in de bestaande stad waar hittestress een probleem is kan het vervangen van straatparkeren door groenparkeren leiden tot verkoeling en daarmee verbetering van de leefbaarheid. En als bonus draagt het ook nog bij aan vergroting van de biodiversiteit. Suggestie om hiermee te starten in het verstedelijkte gebied rondom het gemeentehuis.

Zonwering/ klimaatbeheersing/ inbraakpreventie
Een lattenwerk aan de buitenkant, verschuifbaar. Zo kan het tijdens hete dagen dienen als zonwering (desnoods ook als glasbescherming tijdens hagelbuien) en tijdens hete zomernachten kan het lattenwerk voor het balkon geschoven worden. Met een grendel of slot voorkomt het inbraak, en kan je woning ‘s nachts - met de balkondeur open - lekker afkoelen.

Maak van de poli op Rijkerswoerd appartementen voor ouderen met volledige zorg.

Ik zou adviseren om meer leeftijd bestendige woningen te bouwen die betaalbaar zijn. Dan krijg je meer doorstroom en kunnen huur en koopwoningen naar de jongere generatie overgaan.

Door leeftijd bestendige woningen te bouwen draagt Arnhem bij aan:
- duurzaam bouwen leeftijd bestendige woningen
- meer woningen
- betaalbaar wonen (Kopen en ook huren)
- en door de doorstoom krijg je ook wijken die leefbaarder worden.
- Arnhemmers kunnen hierdoor ook langer zelfstandig blijven wonen.
- nabuurschap wordt hierdoor mogelijk (met hulp) meer ingezet

---

Arnhem heeft een groene woon toren nodig! Zoals de Bosco Verticale in Milaan of de Wonderwoods Utrecht.

Een hoge “vertical garden” als representatie voor de groene locatie van Arnhem en een boegbeeld ter inspiratie voor individuele vergroening bij alle inwoners.

N325 onder de grond en je hebt ineens een enorme oppervlakte om te bouwen en geeft een boost aan Arnhem zuid

---

Stoppen met huisvesten van migranten . Zo krijg je weer een normaal aanbod voor diegenen die al jaren lang een woning zoeken Dus de vraag onder controle krijgen

---

Plaats op alle platte daken van kantoorgebouwen lichtgewicht grote of meerdere kleine houten prefab chalets met zonnepanelen. Twee vliegen in één klap. Een soort mini groene wijkjes (noem het high level of next level). Toegang door trappen(vlucht) hal kantoren.

Een regionale woonvisie! Dus geen Arnhemse woonvisie. Arnhem is geen eiland, de Arnhemse woningmarkt is regionaal. Arnhem kan de problemen nooit alleen oplossen. Omliggende gemeenten hebben zo ook hun opgaven, samenwerken is noodzaak om het woningtekort op te lossen en om de opgave verduurzaming te maken. Voorbeelden: 1) Afstemmen met woningbouw zodat je niet elkaars concurrent bent 2) Stimuleren (begeleiden) van ouderen om te verhuizen naar kleinere woningen t.b.v. doorstroming: Gemeenten Renkum en Rheden hebben een veel groter aanbod geschikte seniorenwoningen 3) In omliggende gemeenten is veel bouwgrond beschikbaar 4) Samen verduurzaming voorraad aanpakken, efficiënter, goedkoper.

---

heel veel mensen in arnhem hebben een of andere uitkering.
Als deze mensen bij elkaar willen wonen worden ze gekort op hun uitkering en blijven ze dus apart wonen.
schaf die kortingen af en ze gaan wel samen wonen waardoor er meer vrije woningen komen.
Simpel idee. groet

Woningen bouwen op de plek van het oude Rijn IJssel gebouw aan de korianderstraat in Arnhem - Zuid.

De te groot geworden woningen van mensen die op zoek zijn naar een kleinere woning, omvormen tot 2 woningen. Zodat de huidige bewoner kan blijven wonen in de omgevormde woning en er tevens een woning erbij komt waar een nieuwe bewoner in kan. Daarbij kan worden meegenomen dat een ouder iemand niet hoeft te verkassen op latere leeftijd. En kan er misschien ook iets van mantelzorg ontstaan mocht dat nodig zijn.

Mijn idee is om duurzame meer generatiewoningen te bouwen. Meer generaties in 1 pand vergroot de sociale contacten, minder eenzaamheid, mogelijkheid tot beperkte zorgtaken en passende woonruimte voor iedere leeftijd, die wisselend kan zijn.
Alleen met toegegeven van woningen gaan we het maar moelijk halen. Zeker als het eisenpakket voor nieuwbouw hoog is. Al zijn daar goede redenen voor het heeft een keerzijde.
Als we slim bouwen kan er een grote doorstoming plaatsvinden met opknap/duurzaamheids momenten bij elke verhuisbericht.

Hoe dan? Als simpelste voorbeeld zijn (grote) eengezinswoningen waar nu iemand alleen woont. Veelal is de woning en de bewoner(s) op leeftijd As er goede levensbestendig nieuwbouw woning in de buurten bijkomen met net iets lagere maandelijkse woonlasten overwegen ze het. Zeker als er begeleiding is. Ideen ze verhuizen komt er een groter huis beschikbaar voor een gezin uit Arnhem. Als voorwaarde voor de begeleiding van de eerste bewoner leg je een een opknap verplichting op de verkoop die moet zorgen voor X verbetering. Hiervoor kan de nieuwe koper kiezen uit aannemers die zich van te voren hebben gemeld en een gestandaardiseerde opknap lijst kunnen uitvoeren. De eisen moeten dan beperkt worden tot de basis anders is het te complex. Extra verbouwing is de verantwoordelijkheid van de nieuwe koper. Er zijn vast genoeg bouwbedrijven die de basis verduuzaming structureel kunnen uitvoeren die graag op de lijst komen.

Het lastigste van bovenstaande was dat degelijke verplichtingen lastig zijn. Dat lijkt me nu minder onhaalbaar.

Het gezin laat vervolgens weer ene woning achter. Wat dan weer …

Bovenstaande is van een betrokken burger die geen prijs hoeft te winnen.

De mogelijkheid bieden om ‘scheefwonen’ als kans te benutten meer woningen te realiseren. Meer ruimte in bestemmingsplannen om (koop) woningen op te splitsen in meerdere woningen. Beneden en boven of links en rechts. Ouderen kunnen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen door ruimte te delen en hun huis is niet langer te groot (dit ook omdat seniorenwoningen met een tuin vrijwel niet worden gebouwd, en zeker niet in de vertrouwde omgeving)

We willen meer torens in arnhem meer hoogbouw maakt de stad mooier een aannemelijker voor iedereen ook voor mensen die van buiten af komen dus er zullen dan automatisch meer mensen geld uit geven in arnhem plus met meer hoogbouw doen we ook meer groen behouden hoe hoger hoe beter!

Gevarieerd bouwen, zie bv het concept Knarrenhof, sociale huur, betaalbare koopwoningen, combinatie één- en twee persoons- en gezinswoningen, levensloopbestendig en gastvrij. Draagt bij aan zowel sociale samenleving (denk aan burenhulp, mantelzorg) als doorstroom (eengezinswoningen komen vrij door extra woningen voor één- en tweepersoonhuishoudens te bouwen. Momenteel stagneert die doorstroom omdat er geen betaalbare middenklasse koopwoningen zijn voor ouderen. Die blijven dus noodgedwongen in hun eengezinswoning met veel overbodige ruimte als de kinderen zijn uitgevlogen en met voorspelbare problemen en kosten (Wmo) bij fysiek ongemak.

Wellicht niet het beste woonidee, maar het zal voor heel wat verbetering zorgen in veel wijken betreft de hangjongeren.
Gastheerschap:
Jongeren uit de wijk onder begeleiding van een oudere die zich inzetten voor ouderen/anderen in de wijk. Jongeren die helpen de rust te bewaren, daar waar nodig klusjes uitvoeren voor mensen die dit niet kunnen en rondes maken in de wijk, met name in en rondom winkelcentra.

Mensen kunnen beroep op ze doen, denk hierbij aan het verplaatsen van iets zwaars hoeveel mensen lopen wel niet tegen eenzaamheid aan. Een jongere die samen met een oudere een boodschapje doet en er zo verbinding wordt gecreeërd. Het idee licht ik verder graag toe in een gesprek.

Al heel lang droom ik van een kleine woongemeenschap (Max 20 woningen) waar we samen dingen delen. Zoals een tuin, een schuur, parkeerplaatsen met auto’s, een moestuin en energie opwekking/ water verzamelen. Het liefst wonen er mensen van alle leeftijden en worden eventuele lichte zorgtaken verdeeld.

Wel ieders zijn eigen woning met kleine tuin voor privacy.

Oftewel, het dorpsgevoel in de stad! Noaberschap!

Aan de Luinhorstweg ligt een stuk “braakliggende” grond. Voorheen een voetbalveld van Eendracht.Aan de andere kant is Velp een nieuwe wijk aan het ontwikkelen, daar waar het ziekenhuis Rijnstate Velp is. De A12 splitst beide gebieden, de weg en de nieuwe wijk in Velp. Als Arnhem “meelift” met de ontwikkeling van de nieuwe wijk in Velp, dan zou aan de Luinhorstweg een mooi en hoger appartementencomplex gebouwd kunnen worden. Toegang tot het park en deze hoek van Presikhaaf krijgt hiermee een opwaardering. Parkeerplaatsen voldoende reeds aanwezig.

Burennetwerk in Stadseiland en samenwerking van burennetwerk met Eilandstate, verpleeghuis Pleyade, rond thema's van wonen en zorg, eenzaamheid en ontmoeting, dementie en andere vormen van kwetsbaarheid

Doelstelling : mensen zolang mogelijk thuis laten wonen.

Meer meergeneratieprojecten als Cohousing Arnhem

Ik merk dat een grote groep mensen niets met een tuin heeft maar wel in een eengezinswoning woont met betegelde (opslag) tuin. Waarom? Simpel in de huidige flat-/ appartementengebouwen zijn te weinig slaapkamers. Ook wordt de grond steeds schaarser, als je groen wilt behouden en een goede leefbaarheid. De oplossing: appartementsgebouwen met verschillende groottes van de appartementen met een groot terras en een mooie binnentuin, zodat als men naar buiten wil dit ook kan. Feitelijk bouw je eengezinswoningen maar dan op elkaar. Je hebt zo minder grond nodig en er is voor iedere woning o.a. geen warmtepomp nodig, dit scheelt materialen. De woning kan zo goedkoper zijn dan een eengezinswoning. De eengezinswoningen kunnen dan naar gezinnen die een tuin willen en deze ook behoorlijk groen inrichten. Verstening van tuinen wordt dan minder.

Voor senioren zal men een bejaardenhuis 2.0 moeten bouwen. Koppel er wel een gezondheidsorganisatie aan en organiseer activiteiten. Thuishulpen hebben zo geen reistijd en kunnen daardoor meer mensen helpen. Ook wordt zo iets aan de eenzaamheid onder ouderen gedaan. Voor een redelijke prijs, dan willen zij hun woningen wel verkopen. Er ontstaat zo weer doorstroming.

Ga de hoogte in! Bouw mooie woontorens, net als in Rotterdam. Ik spreek veel jongeren en starters op de woningmarkt en zij zijn ook vaak op zoek naar particuliere huur woningen, en dan met name appartementen. Er wordt steeds meer voorkeur gegeven aan ''kleiner'' en betaalbaarder wonen, met bijvoorbeeld een mooi uitzicht dan een groot huis. Ik weet zeker dat Arnhem dan ook een stad wordt met internationale allure en een mooie skyline :).

Een gezinswoning, met aparte kleine woonruimte voor een oudere. Zodat de mogelijk er is dat een oudere zelfstandig, met evt aanpassing in de aparte kleine woonruimte kan blijven wonen. En door het gezin/familie leden kan worden geholpen/verzorgt. Mantelhulp dichtbij. De oudere kan weer oppassen op kleinkinderen of huisdieren of op andere wijze het gezin ondersteunen. De aparte woonruimte kan ook (later) gebruikt worden voor student of jong volwassene met een beperking.

Halveer een huis,

Ik vind natuur heel mooi in arnhem daarom zou ik graag meer hoogbouw zien graag hogetorens dat zou arnhem heel uniek maken een stad met veel groen en hoge woon torens plus zo redden we ook het groen en word de stad aantrekkelijker voor jongere kan arnhem alleen maar doorgroeien

---

Duo-wonen van Stichting Statiegeld op Jeugd (www.st-soj.nl) is het beste woonidee; ook voor de gemeente Arnhem.
Wat is Duo-wonen? Duo-wonen is erop gericht om senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen in hun eigen huur-of koopwoning en jongvolwassenen krijgen betaalbare sociale huurwoningen. Door bestaande grondgebonden woningen bouwkundig te splitsen ontstaat er een A en B nr. Beneden woont de senior met alle eigen faciliteiten (keuken, douche/toilet, slaap- en woonkamer) en boven ontstaat een woonunit van +/- 50 M2 waar de jongvolwassene een volledige zelfstandige woning heeft met eigen faciliteiten (keukenblok, douche/wc, slaap- en woonkamer). Deze jongvolwassene doet hulptaken voor de senior zoals boodschappen, sociaal praatje, hulp bij tuinonderhoud, hulp bij de computer, iemand naar de zang of kaartclub brengen. Op deze manier kan de senior langer zelfstandig wonen. Omdat de jongere hulptaken verricht, kan de stichting een deel van de huur voor hun sparen (huursparen) en zijn zij al meteen aan het sparen voor de eigen kosten koper zodat ze in de toekomst wellicht ook een koop huis of appartement kunnen veroorloven.

De stichting doet die NIET voor financieel gewin (zoals huisjesmelkers), maar doet dit om NL mooier te maken. Ze maken gebruik van bestaande woningbouw, maken dat er sociale cohesie ontstaat in buurten, wijken, dorpen en steden en op deze manier is 'duurzaamheid in mensen' geborgd. Duurzaamheid gaat niet alleen over LED-lampen, zonnepanelen en hybride-auto's; maar het gaat OOK over mensen. Tevens wordt op deze manier geborgd dat ook verenigingsleven, gezondheidzorg, mantelzorg, economie, winkels en werkgelegenheid gevestigd blijft in een gebied.

Dit idee is al in de praktijk gebracht in Brabant en hoe mooi zou het zijn als ook o.a. Gelderland overgaat naar Duo-wonen, want ook deze provincie en de gemeente Arnhem kennen de uitdaging van woning te kort. Alle 4 de hieronder uitgeschreven zaken worden met Duo-wonen bediend:

1 meer woningen door gebruik te maken van ongebruikte zolders en slaapkamers bij senioren (empty-nesters)
2 woonunit wordt verhuurd binnen de sociale huur, dus betaalbaar. En waar nodig kan er huursubsidie worden verleend.
3 door een gezonde mix van jong en oud in wijken, kunnen faciliteiten blijven bestaan, wonen mensen bij elkaar die elkaar kunnen helpen als het nodig is en krijgen al die leegstaande m2 ruimtes een zinnige herbestemming.
4 doordat boven een woonunit ontstaat, zal bij aanpassingen/verbouwing van de woning meteen de duurzaamheidslag worden gemaakt als isolatie, van het gas af, dubbele beglazing en andere wens op dit gebied kunnen worden ingevuld. Maar.... duurzaamheid zit niet alleen in stenen (woningen), maar ook in mensen en een goede sociale cohesie.

Ik kijk uit naar jullie reactie, graag tot snel. Mochten jullie meer willen weten, bel mij gerust op 06-27358749.
Met vriendelijke groeten,

De gemeente neemt het heft in handen en passeert voortaan de projektontwikkelaars. Er wordt alleen nog betaalbaar gebouwd (de rijke mensen kennen geen woningnood), binnen de bebouwde kom en uiterst autoluw. Daarnaast worden bedrijfsgebouwen die niet of nauwelijks belastinginkomsten genereren gedwongen omgezet in woningen. Prioriteiten stellen, dat is de kunst!

Meer hoge torens met bijzondere vormen Misschien een idee om de torens groen van kleur te maken net als park toren zou heel uniek zijn en we besparen zo het natuur

---

auto's van de straat! Zoveel mogelijk verborgen parkeerhofjes of nog beter: bij ieder te bouwen blok in stijl van het blok parkeergarage. Parkeerhavens alleen voor bezorging en bezoekers.
Bouw huizen die senioren willen. Met tuin of ruim balkon, slaap- en badkamer beneden. Dan komt er door stroming .graag betaalbaar.

Mensen die willen doorstromen een toelage geven voor een nieuwe inrichting. De verhuizing wordt volledig verzorgd.

Om Arnhem een leefbare, gezonde en fijne woonomgeving te laten blijven is het van het grootste belang dat IEDERE (potentiele) inwoner zich welkom voelt en een huis kan vinden dat bij hem/haar/hen past. Het doorschuifsysteem is daarbij onmisbaar: mensen moeten een wooncarriere kunnen doormaken en doorgroeien van klein naar groter en later weer terug. Dat betekent dat je niet alleen aan de onderkant goedkope nieuwbouw moet realiseren maar ook in het midden en hoge segment want die laatste twee zorgen voor doorstroming van de markt en dan blijkt ineens dat heel veel nieuwbouw niet nodig is. Bouwen is duur tegenwoordig dus bouwers / ontwikkelaars trekken zich massal terug uit de markt tenzij er geld te verdienen is: dus loslaten de eis van 30-40% sociale/betaalbare woningen bij een project. Dat remt zo waanzinnig dat concept. Gemeente Arnhem : geef de initiatiefnemers een kans door een paar jaar de rem eraf te halen. Een goed begin is gemaakt daar de parkeernorm los te laten in de binnenstad: hulde hiervoor. Laten we ook buiten de kern pragmatischer omgaan met mogelijkheden. Er zijn verschrikkelijk veel ouderen (65-75+) die in relatief erg grote huizen wonen maar geen geschikt opvolgend passen huis/appartement kunnen vinden. Die groep moet je bedienen en dan gaan de dominostenen vallen, dan komt er van alles op gang. Dus bouwen toestaan op een vraaggestuurde wijze en vooral niet alleen focussen op de doelgroep aan de onderkant. Arnhem is al geen rijke stad wat dat betreft , er leven al veel mensen op rand van de armoedegrens in Arnhem. Dus als we niet de potentieel beter gesituеerden allemaal naar Oosterbeek en Velp /Rozendaal willen zien vertrekken zullen we Arnhem ook voor die doelgroep aantrekkelijk moeten maken. het neveneffect daarvan is weer dat bedrijven met hoger opgeleid personeel zich weer makkelijker vestigen. Het gaat wat betreft vele aspecten goed in Arnhem : Arnhem Centraal / Musis / Stadstheater / Focus / Museum Arnhem/ Sonsbeek allemaal stuk voor stuk aantrekkelijke aspecten voor deze stad. Nu de gedifferentieerde woningmarkt nog !!! Suggestie : kijk eens goed naar de gebouwen van scholengemeenschap Quadraam. Prima inbrei-lokaties voor woningbouw. en de scholen dan in een campusvorm samenvoegen op Arnhems Buiten : ruimte genoeg, goed bereikbaar, omheind terrein en ook sportfaciliteiten zeer goed mogelijk. De vrij te komen schoollokaties lenen zich meer dan uitstekend voor grootschalige woonprojecten in alle woooncategorieen. Succes , het ligt in Arnhem voor het oprapen. Eelco Schwirtz

---

Er staan zoveel grote kantoorpanden leeg. Maak daar dan 2 of 3 kamer woningen van. Speciaal voor de starter.
Zoveel leegstaande panden /fabrieken/winkels. Pas dat aan naar 2 kamer woningen of iets.
Een starter komt met geen mogelijkheid aan een eigenhuisje.

Bij meinerswijk mooie locatie

Een beste woonidee heb ik zeker aangezien ik de ‘groene-gekte’ die tegenwoordig om alles heen hangt, echt totaal niet begrijp. Maar waar het in Arnhem aan ontbreekt zijn betaalde huurwoningen. Dan bedoel ik geen woningen voor de lagere inkomens maar woningen voor gezinnen met een modaal inkomen maar altijd tussen wal en schip vallen.

Wij huren een sociale huurwoning, waar we een slaapkamer tekort komen, voor €710 per maand. Ons inkomen is door de jaren heen gestegen waardoor wij niet meer kunnen reageren op sociale huurwoningen, maar wij verdienen ook te weinig om op deze woningmarkt een kans te maken een normale eengezinswoning te kunnen kopen. Particulier huren, dat begint toch al snel bij de €1200 per maand (!!!).

Mijn idee, bouw woningen waar gezinnen zoals wij op zouden kunnen reageren. Er zijn zo ontzettend veel mensen die tegen hetzelfde probleem als wij aanlopen.

Alle (half-)lege gebouwen, ombouwen tot appartementen voor sociale huur. Niet zoals dat onzinnige wat op de Groningensingel is gedaan.

Zet op de hoeken van Winkelcentrum Presikhaaf nog drie Helix torens erbij. Dit zou als studentenhuisvesting kunnen dienen maar ook voor andere soorten huisvesting.

Zie mijn Facebook voor een Google 3d impressie.

De begane grond mag wat groter. De nieuwbouw huizen zijn tegenwoordig super klein….
Dus grotere m^2 vooral de woonkamers.

Wil je daadwerkelijk meer woningen dan zul je voor hoogbouw moeten gaan. Maar maak het dan meteen een multifunctioneel gebouw met een maatschappelijke functie! Jong en oud, allerlei culturen en diversiteit in een gebouw (stukje begeleid wonen wellicht). Zorg dat er naast het wonen ook plek is voor ontmoeting (inloopcafe) en doen (soort van sociale werkplaats / hobby-ruimte). Laat bewoners meedenken over hun eigen omgeving (gezamenlijke binnentuin) en faciliteer dat ze vooral ook dingen samen kunnen doen. Laat mensen weer verbinden ipv huizen uit de grond stampen en totaal niet kijken naar de omgeving. Mensen kennen hun buren niet meer, voor kinderen/jongeren is er weinig te doen en op deze manier is er ook geen sociale controle meer. Met een multifunctioneel gebouw creër je a: meer woningen, b: betaalbare woningen, c: verbinding tussen inwoners, d: werkgelegenheid, e: sociale controle en daardoor dus ook meer omkijken naar elkaar en de omgeving. Icm zonne-panelen, stadsverwarming en ruimte voor bijv een moestuin ben je ook duurzamer bezig. Lijkt mij een fijne plek om te wonen! In Malburgen is dit soort woningbouw wat mij betreft van harte welkom!

Gezien de huidige woningkrapte en gebleken in coronatijd dat thuiswerken wel werkt: geef bedrijven een extra stimulans om thuiswerken te bevorderen. Hiermee ontlast je het wegennet rondom arnhem en kun je kantoorpanden ombouwen naar woningen. Bied huurende alleenstaande ouderen subsidie aan om te verhuizen naar kleinere woning. Bv mijn schoonmoeder woont in 1 gezonswoning na overlijden van mijn schoonvader, maar heeft geen financiële middelen om een verhuizing te bekostigen. Maak doorstart woningen beschikbaar voor jongeren.

Ik ben Carlos 31 jaar zoek al 4 jaar naar een geschikte woning, ben ook net afgestudeerd van 10 jaar en woon nog steeds in studentenkamer, voor mijn zal nieuwbouw geschikt zijn voor mensen die al lang klaar zijn met studeren of al heel lang samen wonen, dat er ruimte komen voor nieuwkomers die net klaar zijn.

Milieu vriendelijk woningen
Econologische warmte pompen systemen
Inplaats van gastoevoer
Energie besparend doormiddel van zonnepanelen
Inplaats van dakpannen grasmatten aangeleggen op daken
Zonwerende ramen
Minder infrastructuur
Meer groen in tuinen van woningen
Het schilt weer 6 graden in warme dagen zoals 30 graden
Airco overal in huis aangestuurd door zonenergie
Meer traditionele architectuur bouwen! er zijn meerdere studies die aantonen dat traditionele architectuur niet alleen populairder is bij de grote meerderheid van de populatie maar ook nog eens beter voor mens, milieu en portemonnee op de lange termijn.

Als je gebouwen bouwt die schoonheid en lokale identiteit bevatten gaan de mensen er van houden, en zullen ze er ook beter voor zorgen waardoor de levensduur van de gebouwen omhoog gaat. als je dan ook nog eens met natuurlijke materialen bouwt zullen de gebouwen makkelijk honderde jaren mee gaan inplaats van de gemiddelde 50 jaar van modernistische gebouwen, dit is dus goed voor het milieu en de portemonnee.

Hier een aantal bronnen die dit aantonen:
- onderzoek van een zweedse universiteit over dit onderwerp: https://gupea.ub.gu.se/handle/2077/64948
- vertaald artikel van een onderzoek uit een oostenrijkse krant: https://drive.google.com/file/d/19nReRe-jgJmT2u3ZSohO-mutp-G3cY-jh/view?usp=sharing
- platform opgericht door een Nederlander met heel veel meer info over dit onderwerp: https://theaestheticcity.com/
- Overige gerelateerde info: https://www.einnews.com/pr_news/561032975/new-research-modernist-architectu-re-may-be-bad-for-health

---

Bouwen op de Stadsblokken. Dan ben je ook meteen van alle veel te harde festivals af.
Ik denk dat we vooral moeten denken aan de toekomst. Dan denk ik aan mantelzorg. Verzorgingshuis is niet meer van deze tijd en mantelzorg zou toenemen. Mijn woonidee zijn woningen waarbij ouders bij in kunnen wonen. Maar dan wel een eigen woning/adres hebben. Een huisje er naast zodat je als zoon/dochter dichtbij bent.

Leegstaande vervallen kantoorpanden nabij Winkelcentrum Kronenburg grondig renoveren/desnoods slopen veel groen aan-brengen op de gebouwen, op het oude KEMA terrein, tegenwoordig ook wel bekend als Arnhems Buiten staan veel kantoor-panden uit de jaren 30 leeg. Bouw dat om naar appartementen, maar behoud de oorspronkelijke kenmerken, bouw alsjeblieft GEEN woningen in Meinerswijk/De Praets/bedrijventerrein De Hes en behoud natuur! Eventueel op een groot/braakliggend terrein tiny houses plaatsen.

Meer kleur, meer bloemen, meer gezelligheid, meer avond activiteiten buiten, meer woningen met vrolijke uitstraling.
Heel simpel. Bouw meer gelijkvloerse woningen zodat er doorstroming van senioren wordt bereikt. Voorrang verlenen aan doorstromers die een grotere (koop) woning achterlaten.

Bij de bouw rekening houden met de toenemende zorgvraag en elkaar helpen (knarrenhof principe).
Bekijk eens de stukken grond rondom de geitenkamp, schaarbergen en de meeste noordelijke gedeeltes van Arnhem. Bekijk bv ook de mogelijkheden om de grond van camping Arnhem en omgeving op te kopen en daar een woonwijk neerzetten. Kijk wat in Arnhem Noord mogelijk is om te bouwen

Ga zowel in Noord als zuid kijken wat er mogelijk is aan de gemeentegrens. Kijk ook waar stukken land of weiland braak liggen om daar te bouwen. Kijk ook naar kantoorpanden in zuid aan de burgermeester materssingel die leeg komen te staan om daar iets te (om)te bouwen. Bv oude kantoor CRV

Meer betaalbare woningen bouwen, en geen wijken van boven de 3 ton..
Voor een gemiddeld gezin niet haalbaar! Kleinere woningen of apartementen bouwen, zodat de ouderen in de een gezinswonin-gen door kunnen gaan stromen (dus geen belachelijk hoge huren!!)

Stoppen met de open ruimte volbouwen en leegstaande kantoren slopen en vervangen voor woningen.
Open ruimte heb je nodig voor natuur in de stad.

Wooneenheden voor ouderen, zowel huur als koop. Zoals het idee van de Knarrenhof. Zoveel babyboomers die nu oud gaan worden. Te weinig mensen die kunnen verzorgen, wordt er gezegd. Het Knarrenhof idee, ouderen die kunnen inspringen wanneer iemand het nodig heeft. Twee of drie lagen boven elkaar, met een lift. Per woning, alles op 1 verdieping. Tuin in het midden waar ouderen kunnen tuinieren. Supermarkt erbij, kapper, een centrale ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, boekenkasten als een bibliotheek, sportruimte. Onze huizen komen vrij voor jongeren.

Er zullen woningen bij moeten komen. Maar wel in kleine aantallen. Locaties kunnen zijn richting driel , heteren. Invulling van lege plekken. Oude wijken slopen en duurzame woningen bouwen. Noord arnhem niet verder uitbreiden. Enigste optie maar geen voorstander van is beukenlaan schelmseweg.

Ik beschik over 2900 m^2 grond aan de mooieweg 110.Hier kunnen prima 4 tot 6 duurzame woningen op voor 50 plussers of voor starters.De gemeente heeft bij de buren geaccordeerd en hiervoor de sport bestemming omgezet in wonen.Ik kan hier prima ontsluiten op eigen terrein.Gewoon kavel splisten en bouwen.Duurzaam met eigen zonnenveld voor zonnepanelen en hybride voorzieningen Ik woon alleen hier en er zijn veel 50 plussers en jonge starters die hier prima kunnen woningen. 10 kleinere woningen is ook makkelijk haalbaar.Wij hebben dit al laten door meten. Met vriendelijke groet,

---

Betaalbare huizen met veel groene daken en een mix van rijtjeshuizen, Tiny huizen (voor studenten en alleenstaande) en appartementen in het stadsblokken gebied aan de kant van Malburgen (links van de John Frost brug) met winkels en horeca. Een heel nieuw horeca gebied aan de rand van de Rijn. Deze nieuwe wijk krijgt ook de naam John Frost. Het evenementen terrein kan verhuizen naar het GelreDome terrein. Genoeg plek voor de huidige festivals.

Arnhem moet de hoogte in. Bouw in Arnhem Noord meer woontorens met minimaal 12 verdiepingen. Dit legt het minst beslag op de schaarse openbare ruimte. Bovendien is Arnhem een stad en geen dorp! Dus: de hoogte in. Laten we koesteren wat we nu aan vrije openbare ruimte hebben. Groen is een kernkwaliteit van Arnhem, hou dat in stand. Nieuwbouw woontorens ook zo ontwerpen dat er veel verticaal groen ontstaat en daktuinen voorzien van sedumbedekking.

Een open grond gebied voor tinyhouses. Om de alleenstaande/starter een passende woonplek te geven. Mogelijk koop tiny houses maar ook houses die je kan huren.

Zorgen dat er ruimte blijft om te recreëren en buiten te zijn. Bouw dus niet alles vol, maar bouw de hoogte in. Met name in het centrum. Bouw daar voor jonge mensen (starters) appartementen die betaalbaar zijn. Zorg dat deze goed geïsoleerd zijn en dat de daken vol liggen met zonnepanelen of warmwater voorzieningen. Natuurlijk zijn deze gebouwen voorzien van gevel “tuinen” ed. Hierdoor oogt het vriendelijk, groen en creëer je een fijne leefomgeving,. De appartementen hoeven niet groot te zijn, zolang er dan een gezamenlijke ruimt is waar bijvoorbeeld hun verjaardag gevierd kan worden. Een gezamenlijke fietsen stalling en je maakt veel starters gelukkig. Bouw ook appartementen voor ouderen. Zij hebben behoefte aan betaalbare woningen met een parkeerplaats en eigen stalling. Zorg dat hier ook een gezamenlijke ruimte is voor activiteit en dergelijke. Wanneer de bewoners elkaar goed kennen zullen ze ook bereid zijn elkaar te helpen. Zorg ook dat er een kleine ruimte beschikbaar is voor een medewerker van de thuiszorg. Mochten er veel bewoners hulpbehoevend worden dan kunnen deze gezamenlijk geholpen worden wanneer de bewoners het niet gezamenlijke kunnen oplossen.
Dit zorgt voor doorstroming in de huizenmarkt.
Misschien is het nog een goed idee om ouderen extra voordeel te geven wanneer zij hun eengezinswoning verlaten en in een appartement trekken. Extra stimulans is altijd goed. Veel ouderen zijn wel bereid kleiner te gaan wonen, maar gaan er dan financieel enorm op achteruit. Waarom zouden ze dan vertrekken?

---

de hoogste,grootste woontoren ooit,natuurlijk super veilig

Tiny house! Zo leveren wij ook een bijdrage aan beter natuur. Daarbij nemen de huizen relatief gezien minder ruimte in.

Een tweede ruimte op de begane grond met natte ruimte erbij.
Kan op vele manieren gebruikt worden.
Tweede woonkamer in een gezin met kinderen, natte ruimte als extra douche of voor wasmachine.
Ruimte voor gehandicapt gezinslid.
Ruimte waar opa of oma kunnen wonen met natte ruimte als badkamer
Of als relatief aparte ruimte voor inwonend volwassen kind.

Groen en betaalbare woningen.
Geen houten vloeren of houten kozijnen.
Leefbaar omgeving voor de kinderen.
Mensen die in Arnhem wonen/werken krijgen voorrang op een woning dan mensen die daar van buitenaf komen.
Meettijd ook wat aan doen heb ik nog geen idee van.

Bouw vooral mooie huizen. En AUB niet met een modernistische architectuur. Hierdoor wordt de stad Arnhem lelijker en kouder. Door traditionele woningen te realiseren met mooie ornamenten, details in de bakstenen worden omgevingen leefbaarder. Wat ook belangrijk is om met woningen diverse uitstralingen te creëeren en niet allemaal dezelfde te laten uitzien. Een mooi gebouw met een mooie uitstraling gaat op deze manier veel langer mee. En hoeft na een paar decennia niet voer te

zijn voor de sloophamer zoals vaak het geval bij modernistische architectuur is. Een traditioneel gebouw verouderd namelijk mooi. Hoe ouder het gebouw wordt hoe mooier het eruit gaat zien. Bij gebouwen met een modernistische architectuur is dat juist precies het tegenovergestelde. Hoe ouder hoe lelijker. Ook trekken traditionele gebouwen meer toeristen aan. Toeristen komen namelijk niet vaak af op omgevingen waar alleen maar blokkendoosgebouwen zonder enige vorm van bijzonderheden en simpel en dus vaak saai zijn. Vergelijk de toeristische traditionele binnenstad van Amsterdam eens met de voorheen mooie maar tegenwoordig helaas koude binnenstad van Rotterdam.Mooie voorbeelden van traditionele architectuur zijn te zien zoals bijvoorbeeld de typisch Nederlandse architectuur die je in de binnenstad van Amsterdam tegenkomt, in het Statenkwartier in Den Haag of binnensteden van oa Delft, Haarlem, Edam, of Maastricht. Deze typisch Nederlandse architectuur is waar Nederland om bekend staat en vind je verder niet. Modernistische architectuur is een globale architectuur en is niet uniek. Overal in de wereld waar het modernisme heerst hangt dezelfde koude sfeer. Van China tot aan Brazilië. Tenzij jullie over een paar decennia graag met bulldozers opnieuw willen beginnen om te hercrëeren doordat alles lelijk verpauperd is. Zoals bijvoorbeeld nu in Den Haag zuidwest gebeurd. Kost een hoop geld. Niet doen dus. Wees verstandig en bouw mooi gedetailleerd en variërend. Zodat ook toekomstige generaties kunnen genieten van de mooie woningen die wij anno ik zeg maar wat. 2024? Hebben gerealiseerd.

Duurzame natuur inclusieve woonwijken op de Koningspleij en ten westen van de Rijkerswoerdse plassen.Omvormen van fabrieken naar duurzame woonruimtes.

Mijn voorstel is om een aantrekkelijk wijkje te bouwen met duurzame tiny koophuizen. Het wonen in tiny houses is populair, zeker bij starters. De prijs kan door de beperkte omvang laag gehouden worden en omdat mensen uiteindelijk toch groter willen gaan wonen, ontstaat er vanzelf doorstroming wat voor starters gunstig is. Architectonisch zul je aan zo’n wijkje hoge eisen moeten stellen om het wonen daar aantrekkelijk, gevarieerd en stijlvol te maken.

---

creeer veel camperplaatsen langs de Rijn en de Ijssel en aan de randen van alle parken en weilanden, etc., Grote camperplaatsen met voorzieningen zoals vuilwatervoorziening, waterkraan. En gedoog dat mensen daar kunnen blijven staan. Momenteel heeft heel Arnhem slechts drie camperplaatsen.

en creeer heel beel grond voor Tiny houses. In Schuytsbos wordt grond voor belachlijke prijzen aangeboden. de enige mogelijkheid is via gezamenlijke grondkoop.

Hou het gewoon simpel en verkoop kleine kaveltjes van 50 m3 waar je in een dag een prefab woning kan laten plaatsen.

Tot slot... stop alle bouwprojecten van projectontwikkelaars em traditionele bouwprojecten. Alleen Prefabbouw, campers, flexibele bouw en opkopen van bestaande woningen. voor herinrichting verduurzaming etc. 2 vliegen in 1 klap
oh ja. ga souterains bouwen.

Ga alle huizen eens bijlangs om eigenaren te vragen of ze bereidzijn om een deel of hun hele huis te verkopen. Dan kun je van bijvoorbeeld 1 huis er twee of drie of 4 maken

---

Een groot blok met allemaal woontorens zou het practiest zijn ga de hoogte in

---

Een levensloopbestendige wooncommunity. Waar een variëteit aan mensen kan wonen, gelijkvloerse woningen zonder drempels zodat je makkelijk kunt manoeuvreren met bv een rolstoel of rollator, een gezamenlijke ruimte om koffie te kunnen drinken en samen te kunnen koken en eten, met een gezamenlijke tuin voor bv het verbouwen van groenten. En met ruime berging voor bv driewielfiets of handbike, met stroom. Senioren en mensen met een extra uitdaging vereenzamen in het huidige systeem, het is veel fijner en efficiënter als ze op zo een manier samen kunnen wonen. Ook efficiënter met thuiszorg. En daartussen kunnen ook gewoon starters wonen, mits sociaal ingesteld. Zet dat maar gewoon in het huurcontract, dat het erbij hoort om bv te helpen met klusjes her en der en ze geen overlast mogen veroorzaken.
Maak duurzame woningen, goed geïsoleerd, met zonnepanelen, een sedumdak en nestplaats en voor vleermuizen en gierzwaluwen. En leg een regenopvangsysteem aan in de kruipruimte met van die 10.000 liter zakken met een pomp om met dat water de tuin water te geven en/of de toiletten door te spoelen.
Zoals in veel steden staan de ruimtes boven winkels en horeca vaak leeg (met name centrum). De gehuurde panden hebben vaak maar 1 ingang, of de hoofdhuurder wil geen gedoe met bewoners. Aangezien situatie op de huidige woningmarkt kan dit natuurlijk niet. De woningen zijn er al en dus volgens mij een relatief snelle en zeker duurzame manier op mensen te huisvesten.

Installeer leverpunten bij alle nieuwe (en zoveel mogelijk oude) wooncomplexen. Lever- en retourpunten voor pakketten, boodschappen, thuisbezorgd eten, maar ook voor het aannemen van groot goed, het verzamelen van glas en batterijen etc verminderen de hoeveelheid tijd die we nu steeds uitgeven aan het verslepen van spullen, en al het onnodige verkeer dat daar bij komt kijken. De toekomst is nooit meer boodschappen met de auto hoeven gaan doen, of zelf naar de stort te hoeven rijden! Bij grote complexen kan er zelfs een conciërge zijn om dit te administreren en problemen op te losssen in het gebouw. Laat de spullen naar de woningen toekomen ipv bewoners naar de spullen toe laten gaan!

Bonusideeën:
* Beperk geluidsvervuiling vanaf 8 uur sterk, ook voor evenementen.
* Beperk lichtvervuiling vanaf 8 uur sterk, vooral door te verbieden dat etalages buiten werktijden om verlicht mogen zijn.
* Bouw straatparkeren steeds verder af om autobezit te ontmoedigen, en doe hetzelfde voor fietsen en bouw toegewijde afsluitbare fietsenstallingen voor bewoners.
* Ga door met vergroening, en vertraag de ring naar 30KM/U! Helpt ook tegen geluid en vervuiling.

Alles

Klein(e)schalige, snel te realiseren, innovatieve methodes/materialen, compacte wooncomplexen met woonunits van 55m max(geschikt voor 1 a 2 personen door slimme indeling!!) die gemakkelijk ingepast kunnen worden in bestaande wijken. Toegewezen aan ouderen, studenten en overigen(mogelijk maken dat zonder financiële consequenties mensen samen kunnen wonen)! Met een gemeenschappelijke tuin, -ontmoetingsruimte(ook te gebruiken voor buurtactiviteiten), wasserij?, crèche voor meer verbinding.
en sociale cohesie. Sedum op het dak, wateropvang voor tuin, duurzaamste energie voorziening van dat moment?

Mooie appartementen voor de mensen die met pensioen zijn zij willen wel uit hun grote woning maar er zijn appartementen voor mensen met modaal pensioen die buiten subsidies vallen.

Leegstaande kantoorruimte e.d. ombouwen tot c q. nieuwbouw voor wooncentra: waarun kleine appartementen en gemeenschappelijke ruimtes, waarin alle leeftijden welkom en vertegenwoordigd zijn.

In een tijd van woning tekort en individualisme is mijn woning idee als volgt: -maak woontorens op plekken waar dat past in de stad en zorg voor gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen in die gebouwen. In een appartementencomplex is het onnodig om in elk appartement een eigen wasmachine en eigen keuken te hebben. Voorzie in plaats daarvan van: waskamers met gemeenschappelijke wasmachines, grote keukens met genoeg kookfaciliteiten, een gemeenschappelijke eetzaal waar je kan eten, een fietsenstalling met deelfietsen, een plek met spelletjes, een sportkamer, een gemeenschappelijke tuin, opvang locatie voor kinderen, en wat al niet meer. Van de persoonlijke kostenbesparingen kun je eventueel onderhoud en schoonmaak bekostigen. Op deze manier wordt wonen iets gemeenschappelijks, naar uiteraard met privacy en een eigen plek.

Betaalbaar wonen, dus aan het gas of waterstof, goed geïsoleerd.

Actieve koeling in kozijnen die bij zomer warmte in avond direct koele lucht aanzuigt (actief gemeten binnen en buiten temp) . Ipv veel airco gebruikt ook in avond.

Geen vervuilende, belastende en energie slurpende warmtepomp die lage dreun toon genereert.
Minimale electra opslag om net te ontlasten van 100 kwh waardoor je het dak goed vol kan leggen een een nachtbuffer heb. En geen bezopen zonne weide worden volgeplemt. Die krengen hire op een dak niet op ruimte voor groen.

In omgeving met grasstroken en meer bomen.
Ook meer gebruik van 3 meter hoge lei bomen met horizontaal blad dek voor meer schaduw en koelte.

Meer groene daken, minimaal op schuurtjes.
Alleen zonnepanelen op daken.
Met RidgeBlades in de nok voor geïntegreerde wind energie opwekking.

Indien nodig lokaal meer smart grid local storage buffer voor wijk.
Indien nodig aangevuld met SMR energie voorziening. Goedkoper en beter en minder uitstoot en oppervlak dan bezopen grond verspilling aan zonneweides.

Arnhem wilt groen denken maar snapt het niet, zit te vast in verkeerd groen beeld. Je dient rationeel naar duurzaamheid te kijken. Zonneweides zien nooit groen, had er huizen onder gebouwd.

Het bouwen van woningen wordt nog steeds vrij individualistisch aangepakt. Dit leidt tot erg veel kleine woningen (want woningnood), zoals bijvoorbeeld Marketside aan het Kerkplein en de oude ABN-AMRObank aan het Gele Rijdersplein. Ondertussen wonen er nog steeds veel mensen in erg grote huizen, met veel ruimte die ze niet nodig hebben. Kijk hier bijvoorbeeld naar veel gezinnen op de Hoogkamp/Gulden Bodem waarvan de kinderen reeds het huis uit zijn. Ik hoor veel op het nieuws over dat die mensen kleiner moeten gaan wonen om ruimte te maken voor gezinnen. Ik ben het daarmee eens, alleen denk ik dat het aanbod in Arnhem daar nog niet goed genoeg op aansluit. Ik kan me voorstellen dat als je gewend bent aan veel rust en ruimte, je niet direct zit te wachten op de overstap naar een appartement met een (klein) balkon. De oplossing zit mijns inziens in co-housing-achtige constructies. Hiermee bedoel ik het volgende: Iedereen heeft een eigen woning, deze is bescheiden van formaat. Er is een tuin, die is gedeeld en kan gezamenlijk onderhouden worden. Tevens is er een gemeenschappelijke ruimte voor bijvoorbeeld verjaardagen of gezamenlijke hobby's (zoals een sportles, yoga, dansles, kookworkshops etc.). Er zou ook een gemeenschappelijk gastenverblijf kunnen zijn, waardoor niet iedereen eigen logeerkamers nodig heeft. Zorg zou wellicht (afhankelijk van de leeftijden van de bewoners) ook gezamenlijk kunnen worden ingekocht. Daarnaast zou er ook gekozen kunnen worden voor een aantal deelauto's.

Op dit moment loopt er een co-housingproject in Arnhem, dit is alleen in een heel druk stuk van de stad (naast de nieuwe brug, vlakbij Arnhem Centraal). Hoewel ik dat een aansprekend plan vind, denk ik niet dat je daar de mensen mee target die nu in een fijne woonwijk in een comfortabele 2-onder-1-kap woning wonen.

Kortom: ik denk dat het nodig is dat mensen die geen thuiswonende kinderen meer hebben maar wel nog een grote woning hebben, gestimuleerd worden om te verhuizen. Niet onder dwang, maar omdat er 'echt leuke opties zijn. Ik vind dat daar op dit moment geen aantrekkelijke woningen voor gebouwd worden, en dat zouden we wel moeten doen. Een project als dit kan ertoe bijdragen dat er meer woningen op minder vierkante meters kunnen komen (want de huizen zelf kunnen klein zijn, door de gezamenlijke ruimtes heeft iedereen toch een gevoel van ruimte), daarmee is het ook betaalbaarder. Door het intensievere contact wordt het ook leefbaarder (want je doet het meer samen), en op die manier is het ook makkelijker om een verduurzamingsslag te maken samen.

Op Funda zag ik dit terrein: https://www.funda.nl/koop/arnhem/huis-42799567-elderhofseweg-28-30/
Dit is een voorbeeld van een mooi terrein waar zoiets uitstekend gerealiseerd zou kunnen worden. Ook het Coberco-gebied is een mooi voorbeeld van een locatie die aantrekkelijk is om te wonen (rustig maar wel dichtbij het centrum) en waar je mensen goed naartoe kunt krijgen als je er de juiste woningen neerzet.

Hallo gemeente Arnhem. Mijn beste woonidee, simpel antwoord: Bouw traditioneel. Uitleg: Ook wel "historiserend" genoemd. Noem het zelf liever traditioneel doordat "historiserend" vaak als "uit de tijd" wordt beschouwd. Terwijl uit onderzoeken is gebleken dat traditionele buurten / omgevingen over het algemeen een grote voorkeur hebben bij de mens. Het modernisme daarentegen wordt vaak verafschuwd. Wat u dus misschien al begrijpt met traditioneel bouwen is door huizen te bouwen zoals we dat vroeger altijd deden voordat het globale zielloze modernisme in opkomst was. Traditioneel Nederlands. Mooie huizen bouwen met een ziel en een betekenis. Zodat er mooie buurten en omgevingen ontstaan wat dus een bijdragen levert aan leefbaarheid.

Kijk naar gebieden om te herontwikkelen. Bijvoorbeeld centrum, kantoorgebieden,, industriegebieden. Kijk naar meer compacte bouw in bestaande woonwijken. Kijk naar mogelijke uitbreiding in Driel, of ism Elst. Kijk of al deze plannen duurzaam kunnen worden ingericht.

Ik wil graag een woonidee delen. Het is tweeledig, o.b.v. bestaande bouw en nieuwbouw. Het zijn geen heel vooruitstrevende ideeën – eigenlijk weet iedereen met een beetje verstand best hoe toekomstig wonen eruit zou moeten zien... Kleinschalig. Geen eenheidsworst, dus verschillende woningoppervlaktes combineren in één gebouw. Gasloos. Zonnepanelen. Pleintjes met horeca in de directe omgeving van woonruimte, zodat mensen elkaar kunnen treffen op een terrasje met koffie of een wijntje. Ruimte voor auto's; ze zijn er nu eenmaal, dus auto's weg wensen heeft geen zin – dan maar een goede oplossing bedenken voor waar we al dat blik moeten laten, toch? En natuurlijk... Bomen!! Planten! Bloemen!

- Waar het kan, bestaande leegstaande gebouwen ombouwen tot toekomstbestendige wooncomplexen – gasloos, met zonnepanelen op het dak, en met aandacht voor voldoende parkeerruimte die met het oog op de toekomst uiteraard voorzien is van afdoende laadpalen en/of vaste plek(ken) voor deelauto('s). Als er slechts weinig parkeerruimte voorhanden is door

de locatie van het gebouw, jongeren of ouderen in het gebouw huisvesten. De onderste verdieping van het complex voor winkels en horeca, de overige verdiepingen wonen. Wat zou het trouwens mooi zijn als kleine ondernemers bedrijfsruimte konden huren op sociale basis, net als huurwoningen; idee?

- Met nieuwe woningen de hoogte in, maar niet té hoog — maximaal 4 lagen, de onderste laag voor winkels en horeca, de bovenste twee à drie lagen voor wonen. Boomtop niveau, zeg maar. Trappenhuizen zouden niet meer dan 8 woningen moeten 'bedienen' — veel mensen hebben geen of maar weinig contact met hun buren dus misschien wordt het er niet merkbaar socialer van — maar van het alternatief (veel woningen per trappenhuis, bv galerijflat) wordt het zéker niet socialer. Uiteraard is ook bij nieuwbouw toekomstvisie nodig; gasloos, zonnepanelen, parkeerplaatsen (ondergronds…), met bomen en bloeiende aanplant én voldoende gelegenheid voor bewoners om elkaar te treffen voor een hapje of drankje. Op elke hoek een kinderspeeltuintje is leuk, maar daar heb je niets te zoeken als je geen kinderen hebt, als je kinderen het huis uit zijn of als je een dagje ouder bent. Kortom, creëer ook fijne woonplekken voor díe mensen — en dat zijn er best veel!

Tot slot: ga eens kijken in Leopoldstadt/Volkertviertel in Wenen. Veel lage hoogbouw (drie- à vierlaags), pleintjes, horeca, en een mengelmoes van oude en nieuwere panden. Toegegeven, het kan groener, dat stadsdeel — maar de sfeer is er heel prettig, er is weinig te merken van verkrotting, er wordt gewoond, gewerkt, gegeten en gedronken en juist die combinatie zorgt voor een levendig en leefbaar geheel.

Dit is mijn 5 cent. Niets nieuws, niets baanbrekends. Maar hopelijk heeft u er toch iets aan. Ik wens u veel wijsheid bij het zoeken naar een nieuwe visie op wonen.

Idee: gemeentelijke lening t.b.v. noodlijdende huurders van vrije sectorwoningen:

De maandelijkse huren blijven elk jaar maar stijgen. Nogal wat huurders van woningen in de vrije sector zijn noodgedwongen op deze woningen aangewezen. Zij vallen namelijk buiten de criteria om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en krijgen ook geen huurtoeslag. Zij vallen tussen wal en schip. Hun inkomen is in verhouding tot hun maandelijkse woonlasten te laag, waardoor zij niet of nauwelijks financieel kunnen rondkomen. De gemeente kan in deze noodsituaties de helpende hand bieden. Door hen onder voorwaarden een gemeentelijke regeling aan te bieden, waarbij deze huurders het financiële tekort in de maandelijkse huur krijgen voorgeschoten tegen een renteloze lening. Terugbetaling vindt plaats in een tempo, dat past bij een gezonde leefsituatie van de betreffende huurders.

Veilig wonen. De woningen zijn er of zijn in transformatie of gepland. Maar er komt meer kijken bij wonen dan alleen een woning. Veiligheid is een aspect met vele facetten. Veiligheid is zeer belangrijk om de mens gezond oud te laten worden. Hierbij de facetten waar Arnhem aan zou moeten werken:- Soms ontbreken er in nieuwe woonwijken een stoep om op te lopen. Dit maakt dat de voetganger niet veilig op straat kan lopen vooral niet in gebieden waar er 60 km per uur wordt gereden. Een stoep nodigt ook uit om elkaar in de straat te ontmoeten met een praatje, waardoor er op een natuurlijke manier sociale controle en cohesie ontstaat. Het kan ook helpen om de nieuwe bewoner uit de auto te krijgen;- Amsterdam heeft een experiment met het roken verbieden op straat. Arnhem kan de eerste rookvrije stad worden door geheel verbod op roken in te stellen, waardoor bewoners met COPD vrij adem kunnen halen en er geen nieuwe patiënten/bewoners bij komen met ademhalingsproblemen. Roken lijkt onschuldig, maar veroorzaakt meer schade dan de uitlaat van auto's;- De auto's uit het centrum weren, waardoor er niet meer COPD patiënten ontstaan. Dit kan door P+R te maken aan de rand van de stad en de bewoners verder te laten gaan met een trolley naar centrum of woonwijken of de leenfiets. Dit kan een parkeerabonnement inclusief trolley/leenfiets worden;- Steeds meer mensen fietsen elektrisch. De ebike is wat groter dan de normale fiets en heeft dan ook meer ruimte nodig op de weg. De fiets moet meer ruimte krijgen door bredere fietspaden en de auto gast te maken in de straten van de stad Arnhem. Goede verlichting en af een toe een fietspomp om de banden te pompen en een laadpaal zou het fietsen nog meer bevorderen;- In het kader van duurzaamheid worden verlichtingen gedimd, maar dit geeft een straat in de winter vaak geen veilig gevoel en kan 's nachts problemen geven voor fietsers. Door de straat vriendelijk in te richten en dode hoeken te voorkomen kan het veiligheidsgevoel verhoogd worden. Verder kan bij het dimmen van het licht ook gebruik gemaakt worden van kinderverlichting of ander gekleurde gedimde lichten wat de straat een vriendelijkere uitstraling geeft. Door het licht te reflecteren op het fietspad kan ondanks de gedimde lichten de fietser zich ook veilig door de stad verplaatsen;- Het openbaar vervoer moet voorzien worden van schone toiletten en veilige wachtruimtes waar men niet nat wordt. Hierbij kan men denken aan een wachtruimte met een dubbele functie. Naast wachtruimte voor ov een kantoor waar flexwerken is toegestaan, een speelruimte voor kinderen, een babbeltafel voor ouderen of een gemeente informatiecentrum waar de bewoner laagdrempelig vragen kan stellen of ideeën indienen. Een vriendelijke 2e gebruik van de wachtruimte maakt het veiliger voor iedere reiziger;- Veel panden in het centrum staan lang leeg voor ze een nieuwe bestemming krijgen. Dit gebeurt soms ook in woonwijken als een woning ontruimd wordt. Dit geeft een onveilig gevoel, vooral als er ook vernieling heeft plaats gevonden aan de panden en deze er steeds meer vervallen uit

gaan zien. Door meteen een tijdelijke functie te geven aan de pand of woning kan die veiligheidsgevoel omhoog. Het kan al door in zo'n pand een informatiecentrum of buurthuis te plaatsen die een paar uur per week open is totdat alles geregeld is voor de permanente huurder of bewoner. Als het niet in het pand kan i.v.m. onderzoek dan ervoor of ernaast, zodat er een activiteit bij het pand is welke voor de bewoner van belang is waardoor er meer sociale controle is op wat er gebeurt in het lege pand.

Straten zoals de vakwerkbrug minder druk maken. Heel Schuytgraaf-noord moet langs deze straat. Als er in de wijk die daar nog aangebouwd ook een aansluiting komt naar de doorgaande weg, zou dat de verkeersveiligheid ten goede komen. Vooral met al die kinderen in de wijk.

Wanneer we onze samenleving op meerdere gebieden willen verbeteren zou investeren in het weer optuigen van echte bejaardentehuizen waar je plezierig met leeftijdgenoten niet eenzaam hoeft te zijn en toch nog vitaal om samen dingen te ondernemen. Dat kost wat, maar 1: er komen veel huizen vrij 2: er is centrale hulp ipv de veel duurdere thuiszorg en andere zorg. Daarbij is er mogelijkheden voor dierbaren om gezellig langs te komen ipv als mantelzorger.
Win win
En ouderen wonen vaak in een groot huis dat dan vrij komt.

Plan 2:
Wanneer je nu van een eengezinshuis kleiner wilt gaan wonen als alleenstaande is dat onmogelijk omdat de mutatie naar een kleinere woning een duurdere nieuwe huurprijs oplevert dus gaat niemand ruimte maken. Geef een huurverlaging als mensen ruimte inleveren.

3: Arnhem heeft in de omgeving 3 Golfbanen op prachtige locaties net infrastructuur, die prima voor bouw gebruikt kunnen worden. Ga terug naar 1 golfbaan.

4: het opknappen van het oude Rijkswaterstaat gebouw heeft aangetoond dat studenten, jongeren prima huisvesting kunnen krijgen als er geïnvesteerd wordt in oude kantoorpanden ombouwen tot iets moois.

5: er zijn nog steeds grote parkeerplekken nv Openlucht museum/ Gelredome/ bij winkelcentra enz. Zet over deze plekken hoogbouw, zodat de parkeerplaats een soort garage wordt. En je hebt prima bouwgrond waar infrastructuur al ligt.

6: het idee van tinyhouses wat een pilot was in meinderswijk is gestopt. Waarom? Het is juist een nieuwe mogelijkheid voor alleenstaanden om wel een huis te kunnen bemachtigen. Start dat door op meerdere plekken. Kijk hoe enorm gewild de Zweedse woningen van na de oorlog op Alteveer zijn. Zelfde concept.

7. Er zijn veel kantoorgebouwen. Arnhem is een kantorenstad. Onderzoek of je extra verdiepingen op die panden kunt bouwen met wooneenheden.

---

2 punten: 1) Bouwen volgens de Passivhaus methodiek. Ofwel een huis dat energie-passief is. Het gaat vaak uit van een manier van bouwen dat rekening houdt met bijv de standen van de zon (bijv minder of kleinere en diepliggende ramen op het zuiden, permanente zonnewering die de ochtendzon in laat maar de middagzon weert, of gebruik maken van de schaduw van bomen), gebruik maakt van natuurlijke ventilatie en goed geïsoleerd is (met idealiter circulaire materialen). Met deze woningen verminder je niet alleen energieverbruik en dus CO_2 maar bescherm je ook kwetsbare groepen die je idealiter zoveel mogelijk wil beschermen tegen fluctuaties en hoge prijzen op de energiemarkt. 2) Natuurinclusief bouwen. Naast opgave voor woningbouw zijn er uiteraard ook opgaven voor o.a. natuur/biodiversiteit en gezondheid. Laten natuur en gezondheid nu heel goed samen gaan. Een groene omgeving draagt bij aan een positieve beleving van de openbare ruimte en dus het gevoel van welzijn (denk bijv aan trots zijn op je wijk of kunnen genieten van bloemen en bijen tijdens een wandeling). Er zijn meerdere studies die aantonen dat groen bijdraagt aan het geluk van de inwoners. Daarnaast geeft het ook een 'boost' aan de waarde van gebouwen. Aanvullend biedt ruimte maken voor groen op, naast en aan gebouwen, kansen voor het versterken van de biodiversiteit en bestaande groene ecologische structuren.

Leuk initiatief, maar begin eerst bij de basis, namelijk de wetgeving aanpassen zodat vastgoed partijen die alleen maar geld willen verdienen peperdure woningen bouwen. Mensen zoals ik met een kleine portemonnee moeten met lede ogen aanzien hoe Arnhem wordt volgebouwd met dure complexen zoals Nelson, of andere woningen waar alleen expats geld voor hebben. Ik probeer al lang door te stromen maar de wetgeving en huizenmarkt geeft mij geen kans. Ik kan met moeite een woning kopen voor max €230.000. Gezien het aanbod ga ik dan in woning erop achteruit als er al überhaupt niet overboden wordt. Om deze redenen kijk ik nu ver buiten Arnhem.

Bejaardenwoningen in craneveer alteveld met tuintje. Zodat 50plus kan verhuizen in de eigen wijk. Dat zonder last van veh's en andere lasten. Wij zijn geen 'woonklevers' er zijn voor ons geen alternatieven in de wijk. Nadat ik eindelijk mn eigenhuis met tuin kon kopen ga ik nu niet in een te kleine flat zitten. Zo denken veel leeftijdgenoten er over.

Veel mensen hebben n garage met n kruipruimte eronder. De meesten zetten er hun auto nooit in en gebruiken het voor opslag. Ik zou in mijn garage n deur maken ipv n metalen roldeur en vervolgens n keukentje erin en n toilet/douche ruimte.
Zo creëer je n tiny woning voor n student.

Dat is het. Dank voor uw aandacht.

Tiny woning in achtertuin plaatsen. Alleen als de tuin groot genoeg is

---

Wat leuk dat we mogen mee denken / fantaseren!
Ik zou meer betaalbare hofjes bouwen voor ouderen (55+?). Ouderen leven nu vaak in te grote huizen. Het is niet dat ze niet willen verhuizen, maar o.a. opzien tegen al het gedoe; bang zijn teveel in te leveren e.d.

Mijn idee is om plekken te bouwen waarin ieder voldoende eigen woonruimte heeft - indien gewenst met eigen tuintje en/of balkon. Daarnaast is er een gezamenlijke tuin, ook een moestuin. Woonruimtes kunnen zo gebouwd worden dat ze eenvoudig van 2 naar een persoonsappartementen getransformeerd kunnen worden.

Er is een (of meer) ontmoetingsruimte(s) met keuken voor gezamenlijk gebruik van koffie/thee / maaltijden, zijn er hobbyruimtes (verschillende soorten: zoals teken-/schilder-ruimte, houtwerkplaats, glasatelier, naaiatelier) , en is er logeerruimte.
De ontmoetingsruimte kan ook gebruikt worden voor ander activiteiten zoals cursussen, lezingen, dans, koor etc..Ook bijvoorbeeld gezamenlijk film kijken.

Verder is de ruimte geschikt voor ontmoeting met wijk- en buurtgenoten. Als galerie / met o.a. bewonerskunst:)
Ouderen kunnen elkaar langer ondersteunen. Om dat te kunnen doen slagen is de ontmoetingsruimte cruciaal, zodat er ruimte is om elkaar te leren kennen/vertrouwen in deze. Daardoor langer zelfredzaam en minder afhankelijk van betaalde zorg.
Voelen zich minder eenzaam omdat er altijd wel aanspraak is - dit bevordert het welzijn.

Er kan een studentenwoning zijn met enkele kamers voor stagiaires in de zorg die bijv. tegen korting daar tijdelijk kunnen wonen in ruil voor zorg.

Alle huizen zijn natuurlijk klimaatneutraal.
Het moet zo aantrekkelijk zijn voor ouderen dat ze bereid zijn hun huidige woning te verkopen (wetende dat zie de voordelen die ze nu hebben niet kwijtraken en tegelijkertijd niet meer heel veel onbenutte ruimte hebben), misschien in een soort deal waarbij de woning betaalbaar blijft voor jongere gezinnen.
Dit is mijn idee, het zou leuk zijn als dit gerealiseerd zou kunnen worden:)
Vriendelijke groet, Antoinette Kuhlmann

In Arnhem hebben we te maken met inmiddels meer dan 50 % 1 persoonshuishoudens.Van die 50 % personen woont een deel in een huurwoning van een woningbouwcorporatie.Een deel van deze groep heeft wel een duurzame relatie maar durven hun woning niet op te zeggen uit angst op straat te komen te staan mocht de relatie stranden.Met onderstaande eenvoudige en geheel ongedwongen regeling zouden mensen over de streep getrokken kunnen worden om hun woning wel op te zeggen:Eén persoonhuishoudens* zouden gebruik kunnen maken onderstaande regeling met als doel de woningmarkt te verlichten:Ga je samenwonen dan behoudt je voor onbepaalde tijd je woonduur. Daarbij krijgt huurder de mogelijkheid dat wanneer de relatie binnen X(?) jaar strand met voorrang een woning kan worden toegewezen.* inclusief de éénpersoonshoudens met minderjarige kinderen
Rond 1996 ontstond in Presikhaaf op de plek van afgebroken portiekflats het wijkje 'De Groene Kamer'. Eén van de nieuwe sociale huurflats aan de IJssellaan werd bestemd voor 50 plussers. Helaas is dit label verdwenen. Ik pleit ervoor deze flat in het vervolg weer uitsluitend aan senioren te verhuren. Door de gemeente/woningbouwvereniging is destijds een gebouwtje aan de Vechtstraat neergezet voor scootmobiels. Is overigens nooit een vergunning voor aangevraagd. Omdat dit gebouwtje ook de mooie zichtlijn laat verdwijnen stel ik voor een benedenflat 'op te offeren' voor de scootmobiels en hierin ook een ruimte voor de wijkverpleging op te nemen. Één zorgaanbieder biedt m.i. veel voordelen. Beter overzicht van gewenste/benodigde hulp en een kleinere aanslag op het milieu. De bewoners van het eerste uur waren actief. Er werd een belkring opgezet enz. Voelden

zich veilig. Na het loslaten van 50 plus voorwaarde is het gevoel van veiligheid afgenomen. Drugsgerelateerde voorvallen met bewoners. Door het 50 plus label krijg je meer doorstroming en veiligheid.

Onlangs heeft er brand gewoed bij het winkelcentrum aan de Vrij Nederlandstraat dat in de jaren 50 is gebouwd. Ik stel voor de brandschade niet te herstellen maar het hele complex, inclusief de verhuurde garages op het binnenterrein af te breken. Een nieuw winkelcentrum op die plek met daarboven vier woonlagen. Nu zijn dat er twee. Ook kan voor de architectuur worden aangesloten bij het gebouw van Portaal en de nieuwbouw aan de Scheldestraat tussen Waalstraat en Griftstraat. Het gebouw van Portaal zou dan ook kunnen worden getransformeerd naar woningen. Mijn voorstel is wellicht een idee voor de langere termijn maar zou wel meer woningen kunnen opleveren.

Visie op wonen in Arnhem: Meer delen
Voor Arnhem hoop ik dat we meer gaan delen in de manier waarop we wonen. Ik denk hierbij aan twee kansen die we beter kunnen benutten: het delen van grond en het delen van functies. Deze twee kansen zal ik verder toelichten.

Te beginnen met het delen van grond. Ik woon met veel plezier in de nieuwe wijk Het Gashouderskwartier, maar de dichtheid van woningen verbaast mij op deze plek, zo dicht bij de mooie binnenstad. De rijwoningen die hier staan nemen ca 150m2 grondoppervlakte in. Dit komt onder andere door de tuin en het aandeel gemeenschappelijke parkeerterrein. We zouden hier graag meer willen delen, zodat we de ruimte optimaler kunnen benutten.

We weten rijwoningen op de kenmerkende 5,4 meter hart-op-hart maat te maken en appartementen met één, twee of maximaal drie slaapkamers. De indeling ligt vaak al vast en we gieten hier in veel gevallen alleen een mooie gevel over en bouwen maar; de woning als massaproduct. Alsof iedereen hetzelfde is en hetzelfde wil.

Door woningen als deze lijken we iets verloren te zijn in de innovatie die Nederland met de kwalitatieve architectensector zo kenmerkte. Zoals het Justus van Effenblok door Brinkman, waar na de renovatie in 2012, 154 woningen in gesitueerd zijn met uitzicht over een gemeenschappelijke binnentuin. Het zijn twee-laags woningen van goede kwaliteit, die gestapeld zijn waardoor de straatwand een prachtige 4 tot 5 lagen heeft. Een brede gemeenschappelijke binnenstraat verbindt de bovenste woningen. Het complex is rijk in detaillering, maar ook sterk in sociaal opzicht. Mensen zien elkaar, kennen elkaar, spreken af met elkaar, eten met elkaar en beslechten conflicten met elkaar; het lijkt een trotse mini-samenleving zoals die hoort te zijn. Door het delen van grond is de dichtheid meer dan dubbel het Gashouderskwartier, maar het wooncomfort is vergelijkbaar.

Ook het delen van functies biedt een mooie kans, die naast wooncomfort ook kostenbesparingen kunnen opleveren. De bekendste is die van de auto, die staat 95% van de tijd stil, oplossing: Delen. Dan een extra slaapruimte voor gasten die af en toe gebruikt wordt: delen. De tuin, voor velen een wens om op uit te kijken, voor sommigen voor de moestuin of voor het hobby tuinieren: grotendeels delen. Grote ruimte voor (familie)feestjes en ontmoetingen: delen. Een garage waar de fiets gerepareerd kan worden: delen. Arnhem is zeer rijk in de creatieve sector en kan wat mij betreft uitblinken in het toelaten van deze ontwerp- en ontwikkelcreativiteit. Hierdoor ontstaat een diverse en dichtbebouwde stad, met meer kansen voor fiets en OV, minder ruimte voor straten en auto's en meer ruimte voor de mensen en groen.

Het zou fijn zijn als nieuw te bouwen woningen gelijk over de stad verdeeld worden. Dit zodat er niet ruim 7000 woningen gebouwd kunnen worden op een klein oppervlak (Rijnpark). De omliggende wijken van Rijnpark hebben vaak niet de mogelijkheden om tegen dit soort grote projecten in te gaan/ bezwaar in te dienen. Terwijl in andere wijken (bv Heijenoord) bewoners een stuk grond kunnen kopen om zo plaatsing van woonwagens te voorkomen. Ook het leegstaan van de Paasbergflat wordt veroorzaakt door bewoners die de wetten en regels kennen en hiertegen in verzet kunnen. Het zou fijn zijn als de gemeente er actief voor gaat zorgen dat er diversiteit gecreëerd wordt in bestaande wijken en in nieuwe wijken.

Richt je naast dat er voldoende woningen moeten zijn voor starters etc. toch ook op bijvoorbeeld meer duurdere woningen bouwen. Dit zorgt voor een "ander publiek" wat in Arnhem komt wonen, waardoor Arnhem veel aantrekkelijker wordt voor mensen om te gaan wonen en een beter imago krijgt. Nu heeft bijvoorbeeld een aantal wijken in Arnhem zuid best een slecht imago, terwijl als je daar mooie luxere projecten gaat bouwen er echt veel vraag naar zal zijn en dat gebied bijvoorbeeld echt heel hip kan worden om te gaan wonen. Het is namelijk een prachtig gebied met potentie. In plaats van alleen maar te focussen op de meest goedkope winkels zoals een action etc in bijv. Kronenburg, kan je juist meer focussen op wat luxere zaken en horeca gelegenheden om zo ook een andere doelgroep te trekken. Bijvoorbeeld meer horeca zaken zoals: Het Gemaal, hier is veel vraag naar. Het beste voorbeeld is bijvoorbeeld de wijk Katendrecht in Rotterdam. Dit was 20 jaar geleden een wijk waar niemand wilde wonen, hoge criminaliteit en een super slecht imago. Doordat er nu zo is geinvesteerd in deze wijk, prachtige

woningbouw projecten zijn neergezet en veel ruimte gegeven is aan lokale horeca ondernemers is het nu een wijk met internationale allure en waar iedereen in Rotterdam graag zou willen wonen. En het allerbelangrijkse een veilig gevoel in de wijk.

Wat ik mis in zo'n historische stad als Arnhem de kleine hofjes (zoals in Haarlem of Doesburg) waar vroeger vaak oudere vrouwen/weduwen woonden. Kleine woningen, gelijkvloers met een klein tuintje, gesitueerd in een cirkel (tuintje binnen de cirkel) waar gelijkstemden (in dit geval 55+) zelfstandig en toch samen kunnen wonen. Ouderen kunnen dan langer zelfstandig blijven wonen doordat buren makkelijker elkaar kunnen helpen. De vaak grotere huizen die de ouderen achterlaten, zijn dan beschikbaar voor jonge gezinnen.
Ik zie kleine hofjes voor me die duurzaam zijn gebouwd, energiezuinig, in een oude stijl.

Een aantal lege plekken die er zijn misschien met wat meer appartementen huisvesten.
Dit ivm er toch misschien meer mensen een huis kunnen vinden.

Per nieuwbouw ontwikkeling een projectleider aanstellen die mandaat heeft en actief eisen ophaalt en controleert. De meeste nieuwbouw in Arnhem loopt achter door de gemeente.

Kijk, met woningbouwverenigingen hoe huizen bewoond zijn en ga daarmee schuiven. Alleen in deze 2 straten veel oude mensen, slecht ter been in een bovenwoning. Het is wachten op ongelukken. Tevens veel huizen met 3 slaapkamers waar dan weer maar 1 iemand in woont, terwijl om de hoek een gezin van 4 het met 1 slaapkamer moet doen.

Hi!
Wat mij geweldig lijkt is een Tiny house wijk! Ik denk dat er genoeg mensen zijn die hier interesse in zouden hebben! Voordeel ze zijn snel te bouwen, kosten minder ruimte dus je kunt meer bouwen en zijn betaalbaar om te bouwen.
Bouw een containerwoningenpark voor studenten achter de Intratuin vlakbij de HAN campus. Vlak langs de nieuwe fietsroute voor studenten.

Stoppen met toeslagen en subsidies voor mensen die prima kunnen werken maar om wat voor een reden dat niet doen en leunen op de overheid en de werkende bevolking. Werken weer lonend maken en meer werken stimuleren ..
Samenwoon subsidie zodat er meer woningen vrij komen! Hierdoor trekken mensen sneller samen in en komen er meer woningen beschikbaar.

Er staan zoveel kantoor panden leeg in Arnhem, zonde! Knap ze op en tover ze om in appartementen of woningen.
En maak het voor iedereen betaalbaar.

Faste prijs huur Jonge Studend Apertement Bouwe.Met partner 2+1 kamer huren partner en kinderen 3+1huis Sosyal huis bouwen. Ouders als alleen 1+1 huis Huren Opgelost.

I think the possibility to rent rooms to other persons inside private houses is affected by the difficult side that it brings during the time to make the annual tax form. Should be a way to incentive people to rent (for students, immigrants, for example) rooms creating a way to register them as a different family even if is in the same physical place not affecting the taxes to the previous family, only paying taxes for the capital earned. I think would be nice some incentives for that as example some workshops informing how it affects taxes...

---

1. Wijkvernieuwing: De gemeente kan investeren in de renovatie en verbetering van bestaande woningen in oudere wijken. Dit omvat het opknappen van verouderde huizen en het creëren van meer leefruimte binnen de bestaande infrastructuur.
We hoeven hierin niet bang te zijn de hoogte op te zoeken. Arnhem is inmiddels DE stad van Gelderland, en geen dorp. Mooie, duurzame, hogere gebouwen kunnen Arnhem een verrassende charme geven. 2. Nieuwbouw en Herbestemming: Naast renovatie kunnen nieuwe woningen worden gebouwd op leegstaande terreinen binnen de stadsgrenzen. Oude industriële gebouwen kunnen worden omgebouwd tot betaalbare wooneenheden. (Zie: o.a. Koepelgevangenis als mooi voorbeeld)3. Duurzaamheid: Stimuleer duurzaam en efficient bouwen door het verstrekken van subsidies en belastingvoordelen voor woningen met energiezuinige voorzieningen, zoals zonnepanelen, groendaken en goede isolatie.4. Samenwerking met Woningcorporaties: Werk samen met woningcorporaties om meer sociale huurwoningen beschikbaar te stellen en de huurprijzen betaalbaar te houden voor mensen met lagere inkomens.5. Groene Ruimtes en Gemeenschapsvoorzieningen: Investeer in groene ruimtes, parken en gemeenschapsvoorzieningen om de levenskwaliteit in wijken te verbeteren. (Zie Rijkerswoerd met mooi groen)6. Betaalbaarheid en Toegankelijkheid: Stel normen in voor betaalbare huur- en koopprijzen, en implementeer financiële prikkels

voor ontwikkelaars om woningen toegankelijk te maken voor diverse inkomensgroepen.7. Burgerparticipatie: Betrek de gemeenschap actief bij besluitvorming over wijkvernieuwing en duurzaamheidsprojecten, zodat de behoeften en wensen van de bewoners centraal staan.8. Monitoring en Evaluatie: Voer regelmatige evaluaties uit om de voortgang te meten en aanpassingen te maken op basis van feedback en veranderende omstandigheden.9. Investeren in Zuid. Wijken zoals Schuytgraaf zijn minder aantrekkelijk om te wonen vanwege de afstand tot het centrum. Door te investeren in entertainment, jongerencentra, culturele activiteiten, etc. creëren we ook in Arnhem-Zuid meerdere 'hotspots' (lokale centra) zodat men niet verplicht is te reizen naar Arnhem Centrum om een dagje uit te gaan of iets leuks te doen met vrienden. Dit zorgt ervoor dat ook deze wijken interessant zijn om te wonen.

Starterssubsidie weer terug

Wat mij nu een super goed idee lijkt, om bijv een speeddate achtig iets te gaan plannen zodat ouderen die nog steeds zelfstandig wonen in een veel te grote eensgezinswoning gaan "daten" met een gezin dat in een veel te kleine starterswoning zit. Op die manier kunnen zij beide hun huis goed verkopen/ruilen met de in hun ogen juiste perso(o)n(en). Een huis kopen en verkopen is toch veelal emotioneel en zo zie je hoe je andere heel erg blij kan maken en kan je samen dingen afspreken. En wellicht kan je op deze manier ook nog in je vertrouwde omgeving buurt blijven wonen alleen dan ieder naar eigen wens groter of kleiner.

Stoppen met Eengezinswoning toren bouwen beste, ik werk op bouw op dit moment overaal a'dam r'dam bouwen ze 18 hoog toren misschien oplossing.

Studenten/starters in zelfstandige studio bij (ouderen) té groot wonende Arnhemmers. Evt. door versoepeling regels voor huurtoeslag.
Het kan in de woning zelf of een prefab woning in de tuin.

Idee 2:
Alles om doorstroom koopmarkt te bevorderen. Ruimere mogelijkheden en aanpassen regelgeving met aangaan van hypotheek.

Lagere instap voor starters.

Trek winkelcentrum Kronenburg over de Matsersingel door naar de Slochterenweg.
Maak daar een ondergronds parkeergarage, een zorgcentrum voor Arnhem-Zuid en er boven woningen waar nu en in de toekomst behoefte aan is. Denk aan bv ouderen die samen naar een appartement willen ook al heeft een van de 2 zorg nodig, zodat ze niet gescheiden hoeven te worden, alleenstaanden, studenten, senioren die kleiner willen wonen (met fatsoenlijk balkon). Hierbij ook het gebied rond het huidige gezondheidscentrum bij betrekken, zodat het gehele gebied meer van deze tijd wordt.

Ik zou het fijn vinden als de gemeente leegstand van grote gebouwen in de stad tegen gaat door er tijdelijke woningen van te maken voor starters, mensen die bijvoorbeeld door een scheiding oid (tijdelijk) hun huis uit moeten of daklozen die graag weer een woning zouden willen. In Arnhem zuid staan veel panden leeg die naar mijn idee goed omgebouwd kunnen worden voor dit soort doeleinden. De panden staan er nu troosteloos bij, omliggende terreinen verpauperen en volgens mij staan enkele al jaren leeg. Door ombouwen van deze gebouwen en het afsluiten van tijdelijke wooncontracten (max 5 jaar) krijgen eerder genoemde doelgroepen meer tijd en ruimte om te sparen of om hun leven weer op orde te krijgen, in een omgeving waar ze een veilig en betaalbaar dak boven hun hebben.

Als eerst pak a.u.b. de mensen aan die meerdere koopwoningen op hun naam hebben staan en daar niet de juiste hypotheek voor hebben. Daarbij verhuren deze woning eigenaren voor te hoog bedrag de woning. Als dit wordt aangepakt zal de markt stabiliseren. De ouderen die alleen of samen in een groot eengezinswoning wonen deze de mogelijkheid geven te ruilen met een gezin die minimaal uit 2 personen en een kind bestaan hierdoor zal de leef kwaliteit van beiden toenemen wat voor leefbaar Arnhem zal zorgen.Bij de gelderse rooslaan zijn woningen van 1946 hier wonen de meeste mensen meer dan 10 jaar in dit oude stadsblok. Graag de mogelijkheid geven om betaalbare koopwoningen aan te bieden zodat deze woningen ook vernieuwd kunnen worden. Zo zal de wijk aantrekkelijker worden voor andere mensen om hier in het wijk te gaan kopen.Het afschaffen van hypotheek rente aftrek op 2e woning en meer zou het goed voor de markt doen.De nieuwe generatie lijdt onder het hebzucht van de oudere generatie die destijds meerdere woning hebben kunnen kopen. Ik weet zeker dat hiermee 90% van de woning

problemen zal worden opgelost. Niet de mensen met geld maar mensen die het nodig hebben zullen dan een woning kopen en huren dit zou natuurlijk wel toezicht of steekproeven nodig hebben om de rest af te schrikken.Net zoals dat wij belasting betalen en dit aan goede dingen wordt gebruikt zou hier ook zo een regeling getroffen moeten worden.Ik sta altijd open voor een gesprek om mijn ideeën verder toe te lichten.

Mensen in de bijstand taalles aanbieden waardoor ze gauw weer een baan kunnen vinden.

Zebrapaden vermijden van bochten. Auto's slaan soms rechtsaf en dan stuiten ze meteen op de. Zebrapad die ze dan niet gezien hebben vooraf.
Ook niet in een bocht op een lange weg zoals in Elden het geval is.

Zwervers een vaste plek waar ze opgevangen kunnen worden. Nu hangen ze overal rond en bezorgen ze onveilige situaties voor kinderen en omstanders.

Huur omlaag voor mensen die al in de bijstand zitten en niet rond komen

---

Woningruil, ook van corporatiewoningen, mogelijk en aantrekkelijk maken. Nu zit een te groot deel van de woningmarkt 'op slot'. Mensen wonen te groot of juist te klein, boven terwijl ze graag beneden willen, hebben een tuin maar kunnen deze niet meer onderhouden; maar via de reguliere kanalen is de wachttijd te lang en de kans dat je je buurt (en dus netwerk etc) uit moet groot. Dat is op te lossen met woningruil. Organiseer bijvoorbeeld tweejaarlijks een Woningruilweek, om interesse te peilen en matches te maken. Het tekort in aantal woningen los je er niet mee op, maar je maakt het aanbod flexibel en maakt beter gebruik van de bestaande voorraad mogelijk. Je stelt mensen bovendien in staat om langdurig in hun buurt te blijven wonen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid.

Ga met 60 plussers met een eigen woning om de tafel en vraag naar hun woonwensen voor de komende jaren. Zij laten vaak een gezinshuis achter daar kunnen nieuwe gezinnen weer naar doorschuiven zodat starters ook weer een kans krijgen. Ik woon zelf in een veel te groot huis met mijn man maar kan niet een geschikt huis vinden.

Goedendag,Er liggen al veel plannen op de plank in Arnhem en er wordt volopgebouwd in bestaande en nieuwe wijken.We zijn een klein landje dat steeds voller wordt.De toekomst voor de woningbouw zijn plannen waarbij alles al is voorbereid op woningen/appartementen die in de loop van jaren kunnen worden opgetopt om crises te voor te blijven. Overleg voor het uitbesteden aan architecten met de wijkbewoners is belangrijk. De meest logische reactie is niet in mijn backyard en daar moeten zij zich gehoord bij voelen. Vertel jullie visie voor de langetermijn en vraag hun waar zij behoefte aan hebben. (Op de lange termijn is ook minder asfalt nodig)DUURZAME WOONVISIE VOOR DE LANGE TERMIJN1. Als het mogelijk is de wijk met een straat met woningen(=appartementen in de toekomst) aan beide kanten.2. Voordat de laatste etage erop gebouwd wordt een volgende straat aanleggen op dezelfde manier als bij de eerste stap.3. De tussen ruimtes voor optimale biodiversiteit met wadi's en bomen voor hittestress aanleggen en ook plekken met vaste picknichtafels (waar waar 4 zitplekken aan zitten) en stenen barbecues . Ook per 2 of 3 nieuw straten fitnes toestellen.4. De duurzame woonunits worden in de buurt gebouwd. Architecten kunnen de buitenkanten van de woningen zo ontwerpen dat het geen lange eenheids worst word. Van binnen of tiny houses, levensbestendige woningen (voor rolstoelen: brede deuren, brede gang met kastenwand, alle kamers zo groot dat je daar ook met rolstoel makkelijk kan manuvreren, maar zonder kledingskasten= is niet alleen voor ouderen) en ook gezinswoningen, met een kastenwand in de gang.Alle daken voorzien van zonnepanelen opgeleverd.5. Mogelijk is het goed om per wijk de uitbreidings straat een thema te geven, bv een straat met aan een kant alleen tiny houses(= tiny appartementen) waar de tussenruimte vooral gebruikt wordt om groenten te verbouwen voor eigen gebruik.6. Ook per wijk een schuur in de uitbreidingstraat, waar gereedschap geleend kan worden voor gemeenschappelijk gebruik. 7. De straat is een (rood 2-richtings)fietspad, waar de auto in een richting wordt getolereerd wordt. 8. Het blijkt lastig te zijn om nieuwbouwcomplexen (voor lange termijn) te financieren. Misschien moet de bestuurlijke instanties hier geld insteken, zodat het gewoon door kan gaan.PS 1 Is het mogelijk om alle nustvoorzieningen in de riolering te plaatsen, zodat niet ieder keer de straat open gaat?PS 2 Wanneer besluiten wij of de EU dat Nerderland vol is? Dit 't.o.v. ander EU landen?Of is de bedoeling dat Nederland een grote randstad wordt?Dan moeten we gaan kijken hoe leefbaar grote steden in de wereld zijn, met bv 20 miljoen inwoners. (Wel betreft dat ook vaak andere culturen!)Met vriendelijke groet,
Het woonidee is gebaseerd op de ervaringen van mijn ouders. Zij hebben de laatste 20 jaar van hun leven gewoond in een kleine recreatiewoning in een omgeving met veel ouderen. Deze wijze van wonen gaf hen de voordelen dat ze relatief goedkoop konden wonen en een fijne sociale omgeving hadden. Een omgeving waarin men naar elkaar omkeek en elkaar zorg bood op momenten dat dat nodig was.Naast de voordelen voor hen zelf heeft deze manier van wonen ook voordelen voor de samenleving:- Heel veel ouderen leven in huizen die eigenlijk veel te groot zijn. Als zij verhuizen naar een kleine woning komen de

ruimere woningen vrij voor mensen (gezinnen) die de ruimte nodig hebben. - Als ouderen in een omgeving wonen die het samenleven stimuleert dan verhoogt dat het welbevinden en verlaagt het de mate waarin een beroep wordt gedaan op professionele zorg.De komende decennia zal het aantal ouderen verhoudingsgewijs sterk toenemen. Het is dan ook veel beter om voor hen kleinere woningen te bouwen. Zeker gezien het feit dat het bouwen van gezinswoningen bijna onbetaalbaar is geworden. Het is daarbij van belang dat zowel kleine koopwoningen als kleine woningen in de sociale huursector gerealiseerd worden.Wat betreft de locatie van de te bouwen woningen zijn er twee opties. Voor veel ouderen geldt: Ze willen wel uit hun huis maar niet uit hun woonomgeving. Het zou dan ook mooi zijn als in of in de directe nabijheid van bestaande wijken de kleine woningen/appartementen gerealiseerd worden.Een (misschien goedkoper) alternatief is de realisatie van woongemeenschappen van kleine woningen in het buitengebied. Dit kan eventueel gecombineerd worden met een camping/vakantiewoningen waardoor recreatievoorzieningen zoals bijvoorbeeld een zwembad en tennisbanen e.d. kunnen worden gerealiseerd. Het is dan van belang dat er een goed OV voorziening is met de stad.Wat betreft de bouw van de woning is het verstandig om te kijken naar de mogelijkheden die de prefab woningindustrie tegenwoordig al biedt. Door woningen in een fabriek te bouwen is het mogelijk zeer duurzame woningen tegen lage kosten te realiseren.Op het moment dat er voldoende kleine woningen beschikbaar zijn dan is het belangrijk dat het ook financieel aantrekkelijk is om de overstap naar een kleine woning te maken. In de sociale huursector kan dat worden bereikt door de huurtoeslag afhankelijk te maken van het aantal vierkante meter dat een huishouden per persoon benut. Iemand die in zijn eentje bijvoorbeeld een sociale huurwoning voor vier personen bewoond krijgt dan aftrek van zijn huursubsidie. Voor wat betreft koopwoningen kan doorstroming worden gerealiseerd door aan de WOZ een ruimtebeslag component toe te voegen. Het moet financieel onaantrekkelijk worden gemaakt om in je eentje of met twee personen een gezinswoning te blijven bewonen.

Schoon buurt gezellig beuren en een groene en dier vriendelijk omgeving.

Gemeenschapsgerichte huisvestingRegelmatig verblijf ik een aantal dagen in een klooster omdat ik daar in alle rust kan schrijven. Op een dag kwam ik met een monnik in gesprek die mij een geheimpje toevertrouwde. Hij zei: ''Frank, iedereen denkt dat we voor God het klooster in zijn gegaan maar eerlijk gezegd ligt dat voor velen van ons echt wel een beetje anders. Toen we gedurende onze jonge jaren een leeftijd bereikten waarop we werden geacht om het ouderlijk huis te verlaten en een vrouw en werk te zoeken sloeg de schrik ons om het hart. We hadden geen idee hoe we dat in hemelsnaam voor elkaar gingen krijgen. Gelukkig waren we bekend met het klooster. Het klooster was onze redding. Het klooster bood ons namelijk een omgeving waarin we niet geconfronteerd werden met onze beperkte vermogens tot sociaal contact. In het klooster werd ook niet verwacht dat we een diepgaande relatie met een vrouw zouden aangaan. Het mocht zelfs niet:). Daarnaast bood het kloosterleven ons heel veel structuur en voorspelbaarheid. Als kers op de taart kregen we ook nog eens applaus van ouders en bekenden omdat we God gingen dienen".Door mijn uitgebreide ervaring met mensen met autisme had ik reeds lang door dat de overgrote meerderheid van de monniken binnen het klooster behoorlijk dik in het autismespectrum zat. Na het horen van hun verhaal realiseerde ik mij des te meer dat het klooster een veilige, overzichtelijke haven voor hen was, waar zij met elkaar een vorm hadden gevonden om in gemeenschap te leven en te werken. De wijze van samenleven zorgde ervoor dat er geen professionele hulpverleners nodig waren om hen op de rit te houden en zorgde ervoor dat zij arbeid konden leveren. Ik weet zeker dat een groot deel van de monniken afhankelijk zou zijn van professionele zorg als zij op zichzelf zouden moeten wonen. Daarnaast acht ik de kans klein dat ze tot werken in staat zouden zijn.Mijn woonidee betreft dan ook het uitvoeren van een pilot van een gemeenschapsgerichte huisvestingsvorm voor mensen met autisme. De uitdaging is om een wijze van wonen en (samen)leven te realiseren waarbij zo min mogelijk, het liefst geen, professionele zorg/begeleiding nodig is. Daarnaast is het streven dat de deelnemers van de woonvorm naar vermogen arbeid leveren. Dat kan (deels) intern maar ook buiten de woonvorm.Dit woonidee levert de volgende voordelen op:Het voordeel voor de deelnemers is dat de kwaliteit van leven toeneemt omdat: - Men er in rust kan wonen. (veel mensen met autisme ervaren heel veel (extra) stress omdat ze in woningen/omgevingen wonen waar veel lawaai is)- De woonwijze sociaal contact faciliteert. (veel mensen met autisme leven in eenzaamheid) - De mogelijkheden en het vermogen om arbeid te leveren toeneemt.Het voordeel voor de samenleving:- Zorgverlening zal een steeds schaarser goed gaan worden. Door gemeenschapsgerichte huisvesting neemt de mate waarin beroep wordt gedaan op zorgverlening af. Daardoor kan zorg worden ingezet op plaatsen waar dit het allerhardst nodig is.- Onderzoeken laten zien dat 50 tot 70% van de mensen met een normale tot hoge intelligentie en autisme geen inkomsten uit arbeid heeft. Zeker gezien het feit dat in de toekomst en zelfs nu al een schrijnend tekort aan personeel ontstaat is het van groot belang dat iedereen die kan werken ook aan het werk gaat. Een woonomgeving die voor rust, sociaal contact en regelmaat zorgt vormt een goede basis om mensen met autisme in staat te stellen om arbeid te kunnen leveren.

woonboten in Rijkerswoerd-Midden: vanuit het winkelcentrum gezien liggen ze in het water ter hoogte van Hans Tiemeijerhof en Ank van der Moerdreef en aan de overzijde ook eventueel.

Probeer eens een andere vorm dan een rechthoek!

Op een wat serieuzere toon, rolluiken en andere manieren om huizen zomer-proof te maken die geen of minder stroom gebruiken dan Airconditioners

---

Kantoorpanden uitphaseren en deze omzetten in studentenwoningen en sociale huurwoningen, om eerlijke te zijn had de gemeente hier al een goed voorbeeld mee moeten geven voordat het een heel eigen nieuw kantoorgebouw neerzette toen er in het verlengde van dezelfde straat jarenlang meerdere kantoorpanden leegstand hadden en thuis werken technisch al jaren mogelijk was

---

In 1 woord: Hennep!

Je kan er plastic van maken terwijl het co2 opneemt gedurende het groeien, je kan er bouwmateriaal van maken dat door de vezels sterker is dan staal en na zo hard persen dat er geen lucht meer tussen zit het brandveiliger is dan huidige bouwmethode, het is 3d printer vriendelijk, het kan gebruikt worden als eco-vriendelijkere brandstof en er zijn nog honderden andere bewezen gebruiksdoeleinden die momenteel door vervuilende industrieën als olie en de traditionele bouwindustrie en vergelijkbare partijen op een voor hun veel winstgevendere manier worden opgelost terwijl ze er ook nog miljarden aan subsidie aan overhouden. Rectificeer de fout van honderd jaar geleden* en restaureer Hennep tot zijn voormalige en rechtmatige positie als een van onze belangrijkste gewassen, de Hennepstraat is niet voor niets in het hartje van Elden, ons kleine boeren broertje.
Wees dapper en maak Arnhem weer de groenste!

Bron: https://agriculture.ec.europa.eu/farming/crop-productions-and-plant-based-products/hemp_nl
Wetenschappelijk bronnen beschikbaar indien nodig
*Referentie naar 100 jaar geleden gaat om de start van het bannen van hennep in Amerika in de 1920's

---

Hi, I'm Katarina - coming to the Netherlads from Ukraine because of the war. I come from Kharkiv - 2 million city - the one most modern and developing infrustructure. Now the city is struggling, so I've been to more other cities in Ukraine and understand deeply how important is developed infrastructure and safe and affordable housing. I'm in NL already more than a year and am impressed of how Government works for improving infrastructure. For now I had a great chance to move to Arnhem - somehow this city is very close to my native one: nature, infrastructure, spirit, culture capital - it makes a big difference. I love staying here. Through my journey in NL I've heard a lot about housing issues, but my slogan in Life - nothing is impossible, so I'm pretty sure that step by step the Government will find the way to solve it. And I find it great that citizens are actively invited to participate in brainstorming. I'm a new inhabitant but I actively participate in city life and culture, I hope I can also help even a little bit. As I've now deeply faced the problem that there's hard to find the place to live - my host contract goes to an end, but searching for affordable and sustainable housing costs a fortune of resources in any way - I was happy to research the market and participate in this idea initiative. I hope all gathered information will help the Government to improve the policy.Arnhem has a population of over 150,000 people. The city is facing a housing crisis, caused by a number of factors: high cost of housing, lack of affordable housing, poor quality of housing etc. I see that there have been a lot implemented. The Arnhem Smart City Challenge has resulted a smart waste management system and a solar-powered car park. The Arnhem Climate Neutral City Plan has helped the city to reduce its greenhouse gas emissions by 20%. The Arnhem Green Deal has resulted in a number of commitments. The Arnhem Climate Proof City Plan has helped the city to adapt to the effects of climate change. These projects have all had positive results, but there is still more that needs to be done.The solutions could be very diverse: passive houses, green roofs, through lightning or watersaving or even just sustainable transportation, collaboration with developers to renovate existing buildings to make them more energy efficient and comfortable. Housing is not just the question of building and renting code, as it may seem, but it includes a lot of factors - which is close to totally reframing the economy to rich the goals. Will share my view.The city of Arnhem can address the housing crisis by implementing a comprehensive plan that includes the following measures as a complex solution (the details follow below).The benefits of implementing these measures include:Increased supply of affordable housingReduced carbon emissionsImproved quality of life for residentsIncreased investment in the cityCreation of jobsImproved environmentProvide incentives for developers to build sustainable and affordable housing. The city can offer tax breaks (property, land, building permit etc.) - a percentage reduction or a one-time exemption from these taxes. Grants or relaxation of zoning restrictions to developers who build sustainable and affordable housing. This would make it more attractive to build this type of housing, which would ultimately benefit the city. This way we can attract investment in the construction sector by providing a favorable business climate and access to capital.There is also an option to repurpose brownfield sites. This would provide a way to increase the supply of housing and improve the environment.The redevelopment can be expensive, so the city will need to secure funding from a variety of sources and in close cooperation with private sector. This could include creating jobs, and improving the environment. It could be used for housing, sports facilities or

creating parks and green spaces (provide open space for residents and help to improve air quality)..Very helpful can be to create/improve a database of sustainable and affordable housing options. This would make it easier for people to find housing that meets their needs. It could include the following: type, size, location, energy efficiency of housing. The use of sustainable materials, renewable energy sources in the housing. Affordability, infrastructure, etc.Overall city can promote entrepreneurship and innovation in the construction sector. This could involve providing training and education programs for construction workers and entrepreneurs to improve skills and knowledge, and make it easier for people to start and grow businesses in the construction sector. As well as promoting collaboration between businesses, universities, and research institutions in the construction sector. This could lead to the sharing of ideas and resources, and the development of new solutions to challenges. All the ideas can be more detailed and turned to step by step plan. Overall I found important - as well as this idea brainstorm to educate the public about the benefits of sustainable housing. This could involve public awareness campaigns, or providing information about sustainable housing options.Thank you and wish success in creating better Arnhem!

COMPANEN

Woonbehoefteonderzoek 2022

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen



Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

14 maart 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

DATUM	14 maart 2023
TITEL	Woonbehoefteonderzoek 2022
OPDRACHTGEVER	Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Pim Tiggeloven Laurens van Dongen
PROJECTNUMMER	2202.118
STATUS	

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1 Inleiding 6
1.1 Vraagstelling 6
1.2 Leeswijzer 7

2 Samenvatting, conclusies en advies 8

3 Huidige situatie: diversiteit aan aantrekkelijke woonmilieus 12

4 Druk op de regionale woningmarkt 24

5 Ontwikkeling regionale woningbehoefte 29

6 Toekomstige woningbehoefte in beeld 38

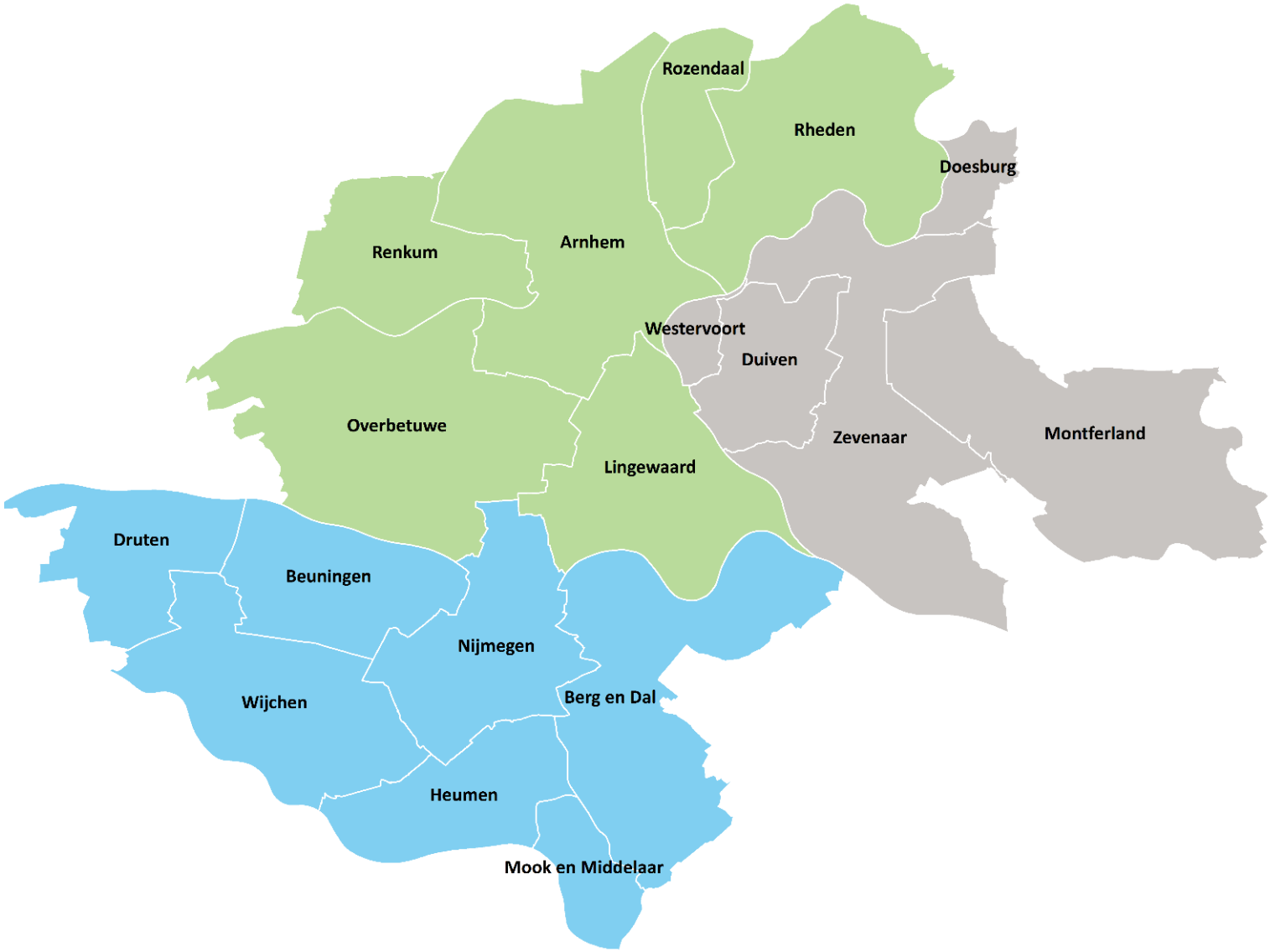
7 Betaalbaarheid en sociale huur 52

8 Woningvraag specifieke aandachtsgroepen 60

Bijlage 1: Accenten in de behoefteraming 71

Bijlage 2: Nadere toelichting op de methodologie 72

Regio Arnhem-Nijmegen



1 Inleiding

In de Groene Metropoolregio werken de gezamenlijke overheden samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om vinger aan de pols te houden voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment voeren zij periodiek een regionaal woonbehoefteonderzoek uit. Dit gebeurt steeds na het beschikbaar komen van de actuele WoON-gegevens. In de uitwerking van het woonbehoefteonderzoek werkt de regio nauw samen met de in Woonkr8 georganiseerde woningcorporaties, en op de tweede plaats, betrokken marktpartijen.
De actualisatie van het woonbehoefteonderzoek komt op een strategisch belangrijk moment. Met het verschijnen van de Nationale Woon- en Bouw Agenda, ligt er een extra impuls om te komen tot voldoende en voldoende betaalbare woningen. Dit komt samen met de actualisatie van de Woondeal. Het onderzoek moet voor deze trajecten de juiste input opleveren, zodat woonafspraken gemaakt kunnen worden die goed aansluiten op de regionale situatie en die ertoe doen.
Naast de regionale uitwerking is ook uitwerking op lokaal niveau een must. Immers de uitwerking van het woonbeleid en vertaling hiervan naar ruimtelijke plannen gebeurt op dat niveau. Goed zicht op de lokale situatie is noodzakelijk, te meer daar discussies over fair share in sociale huur zowel lokale als regionale afwegingen vraagt. Een goede onderzoeksmatige basis helpt om de discussie hierover te voeren aan de hand van feiten.

Companen heeft dit onderzoek uitgevoerd. Zij heeft dit onderzoek opgepakt in samenspraak met een werkgroep met een afvaardiging uit de drie subregio's en een afvaardiging namens de provincie. Daarnaast zijn uitkomsten getoetst en verdiept in samenspraak met alle gemeenten, corporaties, marktpartijen en provincie.



1.1 Vraagstelling

Met het onderzoek wil de regio actuele inzichten krijgen in de woningbehoefte. In het bijzonder is er aandacht voor betaalbaarheid van de huur- en de koopsector.

In dit onderzoek wordt inzicht geboden in:

- de huidige situatie op de regionale en subregionale woningmarkt;
- de opgaven op de woningmarkt naar huur en koop, naar zowel prijsklassen en woningtypes;

- speciale aandacht voor de woningbehoefte in het licht van de Woondeal en de Nationale Woon- en Bouwagenda;
- de woonvraag van starters, studenten en bijzondere doelgroepen;
- resultaten op korte termijn (tot 2025), middellange termijn (tot 2030) en op de lange termijn (tot 2040).

1.2 Leeswijzer

We belichten in deze rapportage verschillende onderwerpen die van belang zijn voor de regionale woningmarktontwikkelingen. Het gaat dan om de huidige situatie op de woningmarkt, de groei van de woningbehoefte, samenstelling van de woningbehoefte, behoefte aan sociale huur, kansen voor middengroepen en de omvang en samenstelling van de woonbehoefte in het licht van de Woondealafspraken en de lijnen vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de woonbehoefte van specifieke aandachtsgroepen. Deze onderwerpen zijn in deze rapportage successievelijk beschreven. Waar relevant om verschillend binnen de regio en de subregio's te duiden, wordt ingezoomd op uitkomsten per gemeente. De uitwerking per gemeente is vormgegeven in factsheets. In de bijlage van het onderzoek beschrijven we de gekozen aanpak.

2 Samenvatting, conclusies en advies

Behoefte groter dan de Woondeal-ambitie

Op basis van het nieuwe onderzoek is er behoefte aan 41.850 extra woningen die in de periode 2022 - 2030 aan de woningvoorraad in de Groene Metropoolregio toegevoegd moeten worden. Daarmee ligt de behoefte aanmerkelijk hoger dan bij het laatste onderzoek (2019) en de afspraken die in het kader van de Woondeal zijn gemaakt (minimaal 33.000 woningen tot en met 2030, indien haalbaar verhogen tot 38.000 woningen). Als we de periode tussen 2031 en 2040 ook in beschouwing nemen, bedraagt de totale extra woningbehoefte zo'n 54.000 woningen. Dat sluit aan bij de bandbreedte waar in het kader van de Woondeal 1.0 werd uitgegaan (50.000 tot 60.000 woningen). Dit betekent dat de woningbehoefte tot 2040 niet zozeer is toegenomen ten opzichte van eerdere prognoses, maar dat de behoefte zich manifesteert op de kortere termijn.

Het is goed om te constateren dat er nog steeds veel behoefte is aan de woningen die de komende jaren worden gebouwd. Tegelijkertijd blijken de huidige plannen dus nog niet voldoende om in de volledige vraag te voorzien. Met name in de subregio Arnhem is de verwachte behoefte groter dan het verwachte nieuwbouwaanbod. ***Daarom adviseren we: zet vol in op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal en doe waar mogelijk meer.***

Bij het ontwikkelen van nieuwbouw zijn echter meerdere aspecten die moeten worden meegewogen dan enkel de kwantitatieve vraag. Er zijn naast wonen nog tal van andere ruimteclaims: natuur, bedrijvigheid, recreatie en mobiliteit. Om te kijken hoeveel woningen waar gebouwd kunnen worden zullen deze en andere ruimtelijke aspecten ook meegenomen moeten worden. Vooralsnog zijn daarbij de kwantitatieve ambities uit de Woondeal leidend. Maar de behoeftecijfers zijn uiteraard wel relevant als doorkijk naar de lange termijn (na 2030) en als er zich mogelijkheden aandienen om alsnog de nieuwbouwproductie te verhogen, hetzij als (sub)regio, hetzij als individuele gemeente. Nieuwbouw is overigens niet de enige manier om te voorzien in de extra woningbehoefte. ***Ga daarom na welke mogelijkheden er zijn in de bestaande woningvoorraad, door het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen en door het splitsen van grotere woningen in meerdere kleine woningen.***

Behoefte aan sociale huur én fair share principe

Op regioniveau is er behoefte aan 12.125 sociale huurwoningen tot en met 2030; zo'n 29% van de totale woningbehoefte. Daarmee ligt deze vraag naar sociale huur in lijn met de landelijke richtlijn uit de Nationale Woon- en Bouwagenda; namelijk dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huur in haar nieuwbouwprogramma opneemt. Op gemeenteniveau zien we wel enkele verschillen. In sommige gemeenten ligt de behoefte aan sociale huur boven de 30% (onder andere Overbetuwe, Rheden, Westervoort en Zevenaar), terwijl andere gemeenten juist een relatief kleine behoefte kennen (Arnhem, Beuningen, Doesburg, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Renkum, Rozendaal).

De behoefte aan sociale huur is echter niet hetzelfde als de ambitie om 30% sociale huur te bouwen. ***De cijfers uit het onderzoek geven vooral aan wat de lokale vraag naar sociale huur is, daarbij komt nog (voor de meeste gemeenten) een aandeel sociale huur in het kader van het fair share principe; iedere gemeente levert minimaal een evenredige bijdrage (30%) in het bieden van voldoende sociale huurwoningen in de regio. Fair share is de afspraak binnen de regio.*** De vraag van specifieke aandachtsgroepen als statushouders, mensen met een beperking en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en de jeugdzorg is ook vaak een vraag naar een sociale huurwoning. ***Breid de voorraad uit met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn en betrek deze groepen nadrukkelijk bij het fair share principe. Doet iedere gemeente hierin genoeg of zijn scherpere afspraken nodig?***

Hoe wordt betaalbare koop ook haalbare koop?

Ten opzichte van het vorige onderzoek is de vraag naar betaalbare koopwoningen (< € 355.000) verder toegenomen. Hierbij speelt waarschijnlijk mee dat de prijzen voor koopwoningen de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen en woningzoekenden daardoor nu een woning willen kopen om te voorkomen dat 'ze de boot dreigen te missen'.

Tegelijkertijd zijn de bouwkosten de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 250.000. ***Vooral in dit segment zal creatief moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door kleinere woningen te bouwen, andere woonvormen of inzet van conceptuele bouwmethoden.***

Daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen (> € 355.000) belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is (ongeveer 26% van de totale extra woningbehoefte), maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

Betaalbaarheid versus gewenste woonkwaliteit

In de behoefte naar betaalbare woningen speelt ook de gewenste woonkwaliteit een rol. ***Om betaalbare woningen te kunnen bouwen zal er een reële prijs-kwaliteitverhouding geboden moeten worden. Door de gestegen bouwkosten zal een betaalbare woning vaak kleiner zijn dan in het verleden.*** Maar uit het onderzoek komt ook naar voren dat er naast betaalbaarheid nog diverse andere woonwensen zijn. Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. Vooral in de meer dorpse/landelijke woonmilieus is deze woonwens nog erg dominant. ***De vraag is of deze wens voor grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt kan worden als de woning ook betaalbaar moet zijn (en blijven).***

Daarnaast neemt de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. Een logisch gevolg door het toenemend aantal ouderen en andere mensen met (toekomstige) fysieke beperkingen in de regio. Willen deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, zullen nieuwe woningen hier qua kwaliteit op aangepast moeten worden. Dit heeft uiteraard consequenties voor de betaalbaarheid van deze woningen.

Daar komt bij dat een deel van de doelgroep voor deze woningen iets meer dan alleen een levensloopgeschikte woning wenst. De locatie moet kloppen (liefst dichtbij voorzieningen en het eigen sociaal netwerk) net als de woonvorm. Concepten zoals het wonen in een hofje zijn zeer gewild, maar zijn kosten verhogend. ***Uiteraard is het mogelijk om deze woonconcepten vooral in het duurdere segment te realiseren, maar vaak ligt hierin ook een maatschappelijke ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de bevolking te creëren. Wees hier scherp en kritisch op bij de ontwikkeling van deze woonconcepten.***

Middeldure huur als substitutie-segment

Er is de komende jaren enige vraag naar middeldure huur (ongeveer 1.365 woningen tot en met 2030; ongeveer 3% van de totale behoefte). Daarmee ligt de behoefte aan dit segment een stuk lager dan bij het vorige onderzoek in 2019. Ook in de Woondeal-afspraken ligt de ambitie (14% van de woningbouwopgave) een stuk hoger dan uit de behoefte naar voren komt.

De vraag naar middeldure huur is vooral afkomstig van kleine 1- en 2-persoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als kapitaalkrachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen. De behoefte aan middeldure huur is het grootst in de steden Arnhem en Nijmegen, op afstand gevolg door Doesburg. In de andere gemeenten is de vraag naar middeldure huur aanzienlijk kleiner.

Maar de behoefte aan woningen zoals geuit in onderzoek is vaak de eerste wens; in wat voor woning wil men het liefst wonen? Voor de meeste woningzoekenden in de Groene Metropoolregio is dat een koopwoning, maar in de

praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. Zeker voor de doelgroep die qua financiële mogelijkheden behoefte heeft aan een betaalbare koopwoning. Middeldure huur kan dan als substituut gelden, zolang men nog moet sparen en/of inkomensontwikkeling moet doormaken om in aanmerking te komen voor een koopwoning.

Daarnaast zien we een oplopende rentestand, waardoor hypotheekmogelijkheden voor lage- en middeninkomens afnemen. Door de regulering van de middenhuur (per 1 januari 2024) lijkt er bij middeldure huur juist meer grip te komen op de prijsontwikkeling. Deze trends maken dat de vraag naar middeldure huur in de praktijk (en zeker de eerstkomende jaren) wellicht groter zal zijn dan uit de behoefte naar voren komt. Al zal op de lange termijn bij velen nog de wens zijn om ooit die koopwoning te bemachtigen. ***Houd daarom vast aan de afspraken over het toevoegen van middenhuur die gemaakt zijn in de Woondeal, maar concentreer daarbij vooral op de meer stedelijke en centrumdorpse woonmilieus.***

Aandachtsgroepen nemen toe

Een groot deel van de woningbehoefte is afkomstig van woningzoekenden die enkel op zoek zijn naar een woning die past bij hun woonwensen en financiële mogelijkheden. Maar een deel van de vraag is afkomstig van huishoudens voor wie - naast woonwens en inkomen - ook de zorg- of ondersteuningsvraag een factor van belang is in hun woningbehoefte.

De komende jaren zullen deze aandachtsgroepen op de woningmarkt toenemen. Hierbij gaat het onder andere om ouderen met een nadrukkelijke zorgvraag (somatisch en/of psychogeriatrisch), mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang (weer) zelfstandig moeten wonen en statushouders.

Veel van deze aandachtsgroepen hebben behoefte aan (zeer) betaalbare huisvesting en zullen een beroep doen op het aanbod in de sociale huursector. Vanuit het landelijke programma ‘Een thuis voor iedereen’ is als ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector (die de afgelopen jaren al is opgelopen in de groene Metropoolregio) verder zal toenemen. ***Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de inschrijftijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt.*** De Groene Metropoolregio is een van de koploperregio’s binnen het programma ‘Een thuis voor iedereen’. Daarmee doet de regio vroegtijdig ervaring op met het huisvesten van aandachtsgroepen conform de ambities van ‘Een thuis voor iedereen’. Belangrijk daarbij is om te komen tot een eerlijker verdeling van de opgave over de regio.

Overigens is alleen het creëren van voldoende woningaanbod niet genoeg. ***Ook een passende zorginfrastructuur is voor een zachte landing van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang. Het gaat bijvoorbeeld om nabijheid van een ontmoetingsplek, een sociaal netwerk van mensen waarop men terug kan vallen en bereikbaarheid van eerstelijnszorg. Heb hier aandacht voor.***

Meer vraag naar zelfstandige woonzorgconcepten

De tendens dat steeds meer zorgvragers langer zelfstandig willen wonen is al jaren gaande, maar komt ook uit dit onderzoek weer naar voren. Ouderen vormen hierbinnen niet alleen de grootste groep, maar zullen de komende jaren ook het sterkst toenemen. Vooral het aandeel 75-plussers neemt sterk toe. Op dit moment is 13% van de inwoners van de Groene Metropoolregio 75 jaar of ouder, in 2040 ligt dat aandeel op 20%.

Uiteraard hebben lang niet alle ouderen te maken met een acute zorgvraag of fysieke beperkingen. Maar naarmate men ouder wordt, neemt de kans op zorgbehoefte (en daarmee de vraag naar een aangepaste woonvorm) toe. De grootste vraag gaat de komende jaren uit naar zelfstandige woningen, eventueel met aanpassingen. Maar de sterkste toename is te zien in de vraag naar geclusterde

woonvormen met zorg nabij (bijvoorbeeld zelfstandige appartementen in de buurt van een woonzorgcentrum of een hofjesconcept).

Gemeenten zijn verplicht om per 1 januari 2024 over een eigen woonzorgvisie te beschikken. Het is nu zaak om de geïnventariseerde behoefte aan verschillende woonzorgconcepten te vertalen in de lokale woonzorgvisie, zodat de huisvestingsopgave voor ouderen, maar ook andere zorg- en aandachtsgroepen helder is.

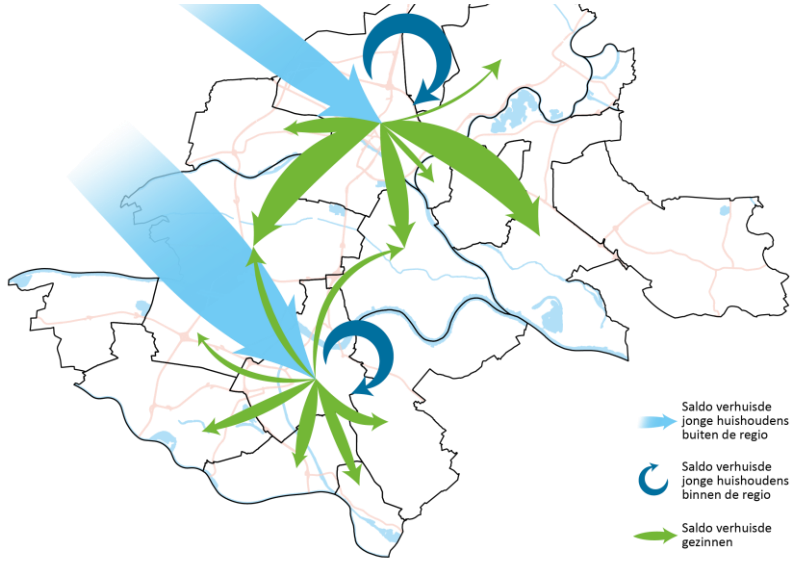
3 Huidige situatie: diversiteit aan aantrekkelijke woonmilieus

Een gevarieerde aantrekkelijke woonomgeving en goed woonaanbod zijn kwaliteiten van de regio. Een goed functionerende woningmarkt is dan ook van belang voor woningzoekenden en heeft ook betekenis voor het regionale vestigingsklimaat, bereikbaarheid en voorzieningen. Verschillende woonmilieus hebben een verschillende functie in de ontwikkeling van de regio. Zo zien we woonmilieus die in trek zijn bij vestigers van buiten de regio en zo betekenis hebben voor het vestigingsklimaat; zoals Arnhem, Nijmegen, Oosterbeek, Rozendaal, Velp, Berg en Dal, en Heumen. Terwijl andere woonmilieus juist betekenis hebben voor lokale gemeenschappen en lokale verbondenheid; dit zien we op veel plekken in De Liemers, De Betuwe en in stadswijken. De steden hebben een functie voor een breed palet aan starters op de woningmarkt. Het waarderen van de verschillende woonmilieus zorgt ervoor dat iedereen iets van zijn gading vindt in delen van de regio.

Roltrapregio Arnhem-Nijmegen

De regio Arnhem-Nijmegen bestaat uit verschillende woonmilieus. Daarbij zien we een regionale woningmarkt die werkt als een roltrapregio. Jongeren komen via de steden Arnhem en Nijmegen de regio in en verhuizen vervolgens als gezin naar regiogemeenten. Daarbij blijkt de regio een aantrekkelijk woongebied voor nieuwkomers. Toch zien we binnen dit meer globale plaatje een aantal meer specifieke functies op de regionale woningmarkt.

Figuur 2.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De stedelijke roltrap



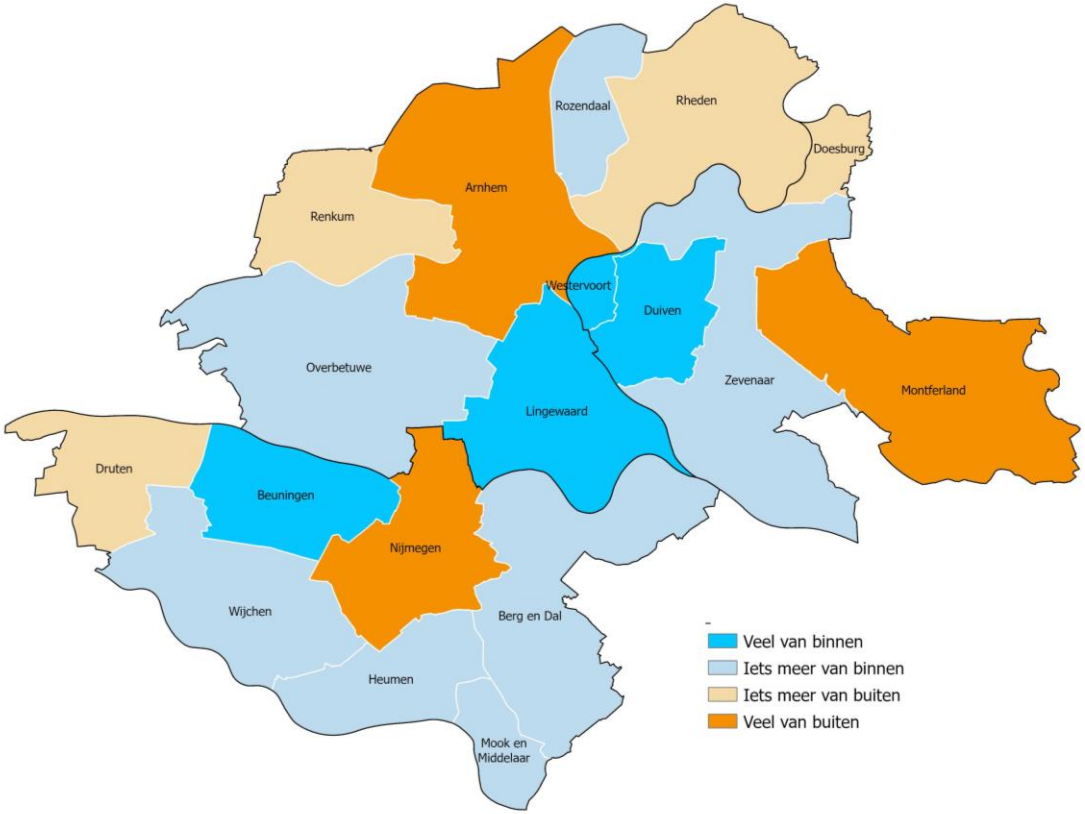
Bron: CBS Microdata.

Verhuisbewegingen

De steden Arnhem en Nijmegen kennen een zeer dynamische woningmarkt, waar veel mensen zich vestigen vanuit de regio en van buiten de regio, binnen de gemeente verhuizen en mensen uitstromen naar elders in de regio of verder. De gemeenten rondom de steden laten een meer stabiele bewoning zien.

Om dit nader te duiden hebben we per gemeente in beeld gebracht waar mensen bij verhuizing vandaan komen. Dit geeft een beeld van de regionale woningmarkt.

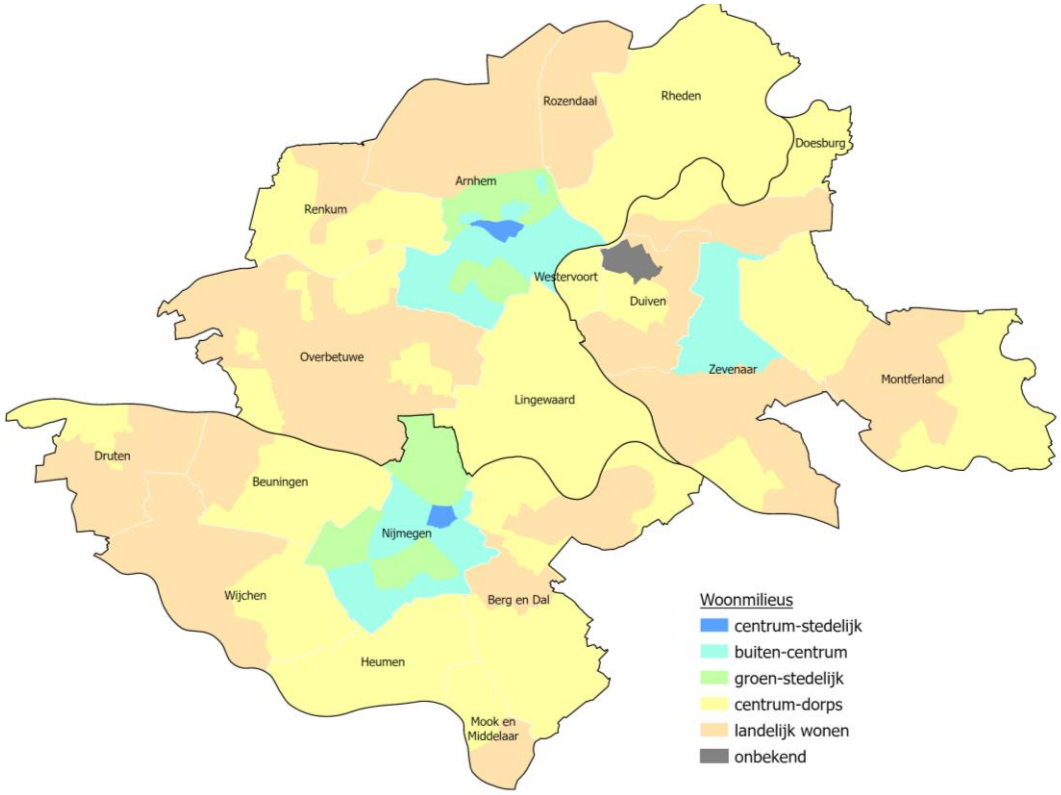
Figuur 3.2: Verhouding tussen verhuisbewegingen binnen de regio (binnenverhuizers) en buiten de regio (vestigers)



Bron: CBS Microdata.

Naast Arnhem en Nijmegen trekt de gemeente Montferland naar verhouding veel vestigers van buiten de regio, met name uit de regio Achterhoek. Verhuisbewegingen stoppen niet bij administratieve grenzen. Gemeenten aan de rand van de regio trekken naar verhouding meer mensen van buiten de regio dan meer centraal gelegen gemeenten (met uitzondering van de steden). Dit betreft de gemeenten - naast Montferland - Druten, Renkum, Rheden en Doesburg.

Figuur 3.3: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woonmilieus in de regio



Bron: ABF Research.

De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen kent een verscheidenheid aan aantrekkelijke woonmilieus, van centrum-stedelijk tot dorps tot landelijk. De meeste woningen, 40% van de woningvoorraad in de regio, staat in een centrum-dorps woonmilieu. In de subregio De Liemers is dit ruim twee derde (69%) van de voorraad.

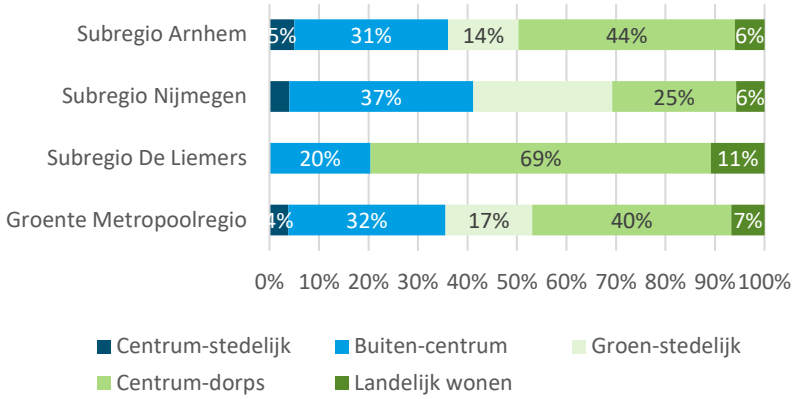
Bijna een derde (32%) van de voorraad staat in het woonmilieu ‘buiten-centrum’. Dit is het grootste stedelijke woonmilieu in de regio. Grote delen van Arnhem en Nijmegen, maar ook van Zevenaar, hebben dit woonmilieu.

De gemeente Nijmegen heeft veel woningen in groen-stedelijke woonmilieus. In de subregio Nijmegen staat meer dan een kwart (28%) van de voorraad in dit woonmilieu. In de subregio Arnhem is het aandeel woningen in groen-stedelijke woonmilieus veel lager (14%).

Het aantrekkelijke centrum-stedelijke woonmilieu is alleen aanwezig in de gemeenten Arnhem en Nijmegen. Minder dan 5% van de woningvoorraad in de Groene Metropoolregio staat in dit woonmilieu. Het gaat om minder dan 13.500 woningen.

Het woonmilieu ‘landelijk wonen’ is op de woonmilieukaart zeer nadrukkelijk aanwezig in de regio, maar het aantal woningen dat in dit woonmilieus staat is relatief klein. In de hele regio gaat het om 7% van de woningvoorraad. In De Liemers is het aandeel woningen in dit woonmilieu hoger, namelijk 11%.

Figuur 3.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huidige woningvoorraad naar woonmilieus, per subregio, 2021

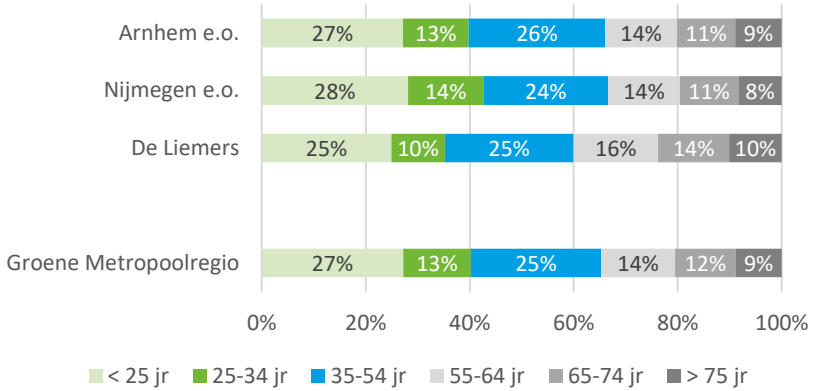


	Centrum-stedelijk	Buiten-centrum	Groen-stedelijk	Centrum-dorps	Landelijk wonen	Totaal
Subregio Arnhem	7.700	47.500	21.800	66.800	9.200	153.000
Subregio Nijmegen	5.700	53.100	40.100	35.700	8.200	142.800
De Liemers	0	11.900	0	40.000	6.300	58.200
Regio	**13.400**	**11.2500**	**61.900**	**142.500**	**23.700**	**354.000**

Bron: WOZ-registraties gemeenten.

Bevolking en huishoudens

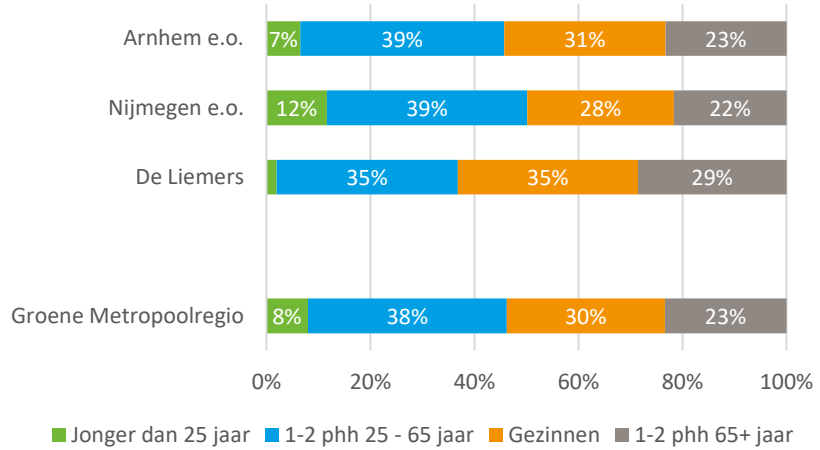
Figuur 3.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Bevolkingssamenstelling naar leeftijd, 2022



Bron: CBS.

Ruim een kwart van de inwoners van de regio is jonger dan 25 jaar. Zo'n 20% is 65 jaar of ouder. De Liemers heeft een wat oudere bevolking dan gemiddeld. In de Liemers is bijna een kwart van de inwoners 65 jaar of ouder en is het aandeel jonge inwoners ook wat lager dan gemiddeld (25%).

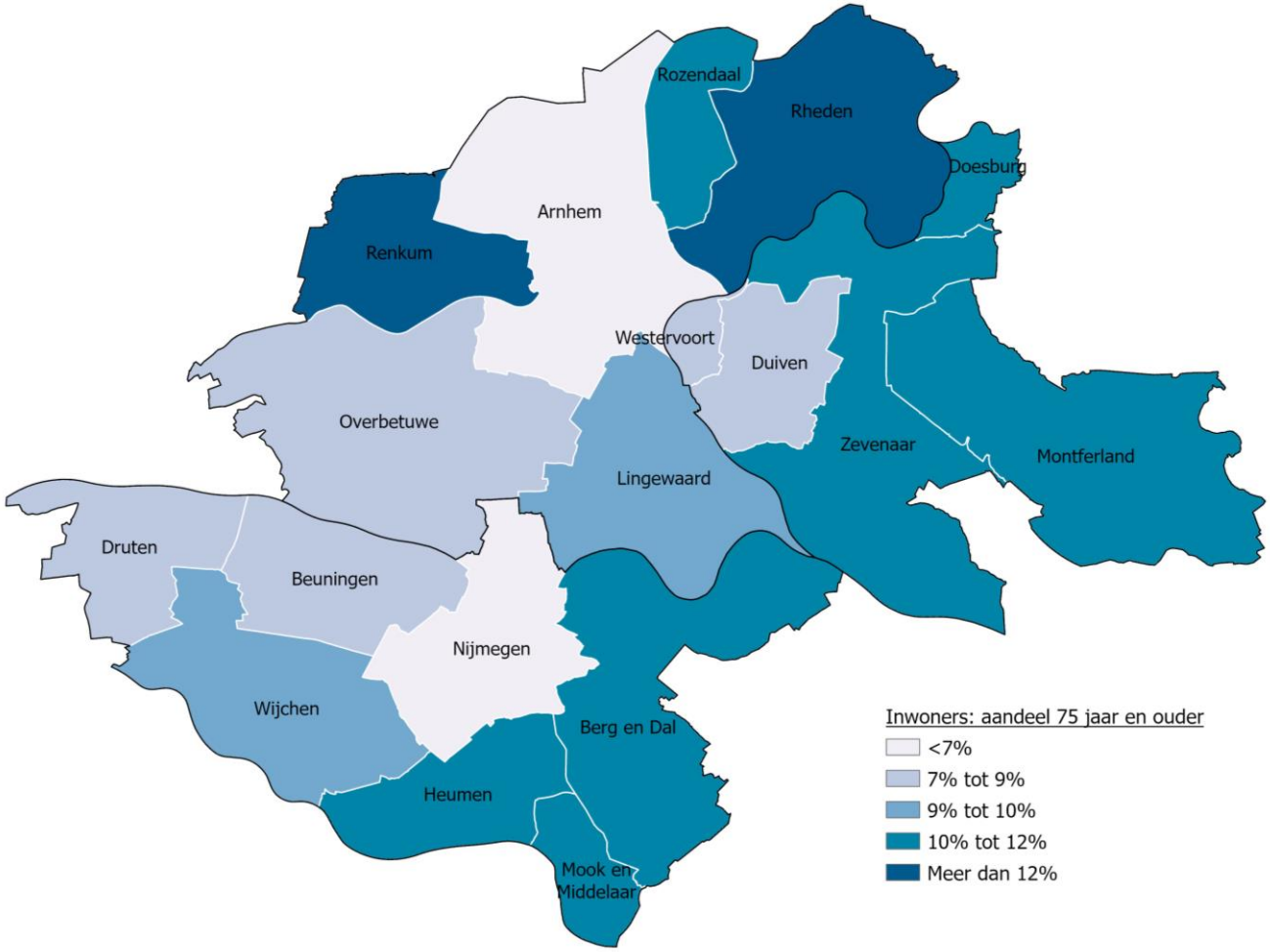
Figuur 3.6: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudens naar samenstelling en leeftijd, 2021



Bron: Lokale Monitor Wonen.

Bijna de helft van de huishoudens in de regio zijn 1- en 2-persoonshuishoudens. Een kleine 10% zijn jonge kleine huishoudens, bijna 40% van de huishoudens zijn kleine huishoudens in de leeftijd van 25 tot 65 jaar. Het aandeel kleine, jonge huishoudens is groter in de subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o. Dit hangt in belangrijke mate samen met de studentenpopulatie in de steden en met het feit dat een deel van de studenten na de studie in de stad blijft wonen. In De Liemers wonen weinig huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar. Bijna een derde van de huishoudens in de regio zijn gezinnen (30%). In De Liemers (35%) is dit aandeel hoger dan in Arnhem e.o. (31%) en Nijmegen e.o. (28%). De Liemers kent zoals aangegeven meer ouderen dan de andere subregio's. In De Liemers is 29% van de huishoudens 65 jaar of ouder. Gemiddeld in de regio is dit 23%.

Figuur 3.7: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder per gemeente, 2022

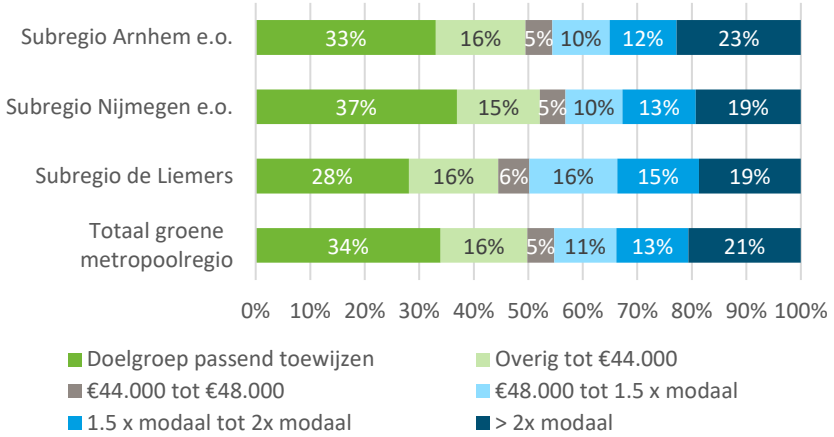


Aandeel senioren per gemeente

De meest vergrijsde gemeenten in de regio zijn Renkum en Rheden. In deze gemeenten is het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder meer dan 12% (gemiddeld in de regio: 9%). De gemeenten aan de oostkant van de regio hebben gemiddeld wat meer inwoners van 75 jaar en ouder dan de gemeenten aan de westkant (met uitzondering van Renkum). De beide steden, Arnhem en Nijmegen hebben verreweg de jongste bevolking, minder dan 7% van de inwoners is 75 jaar of ouder.

Inkomenspositie van huishoudens

Figuur 3.8: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudens naar inkomensklassen, 2021[1]



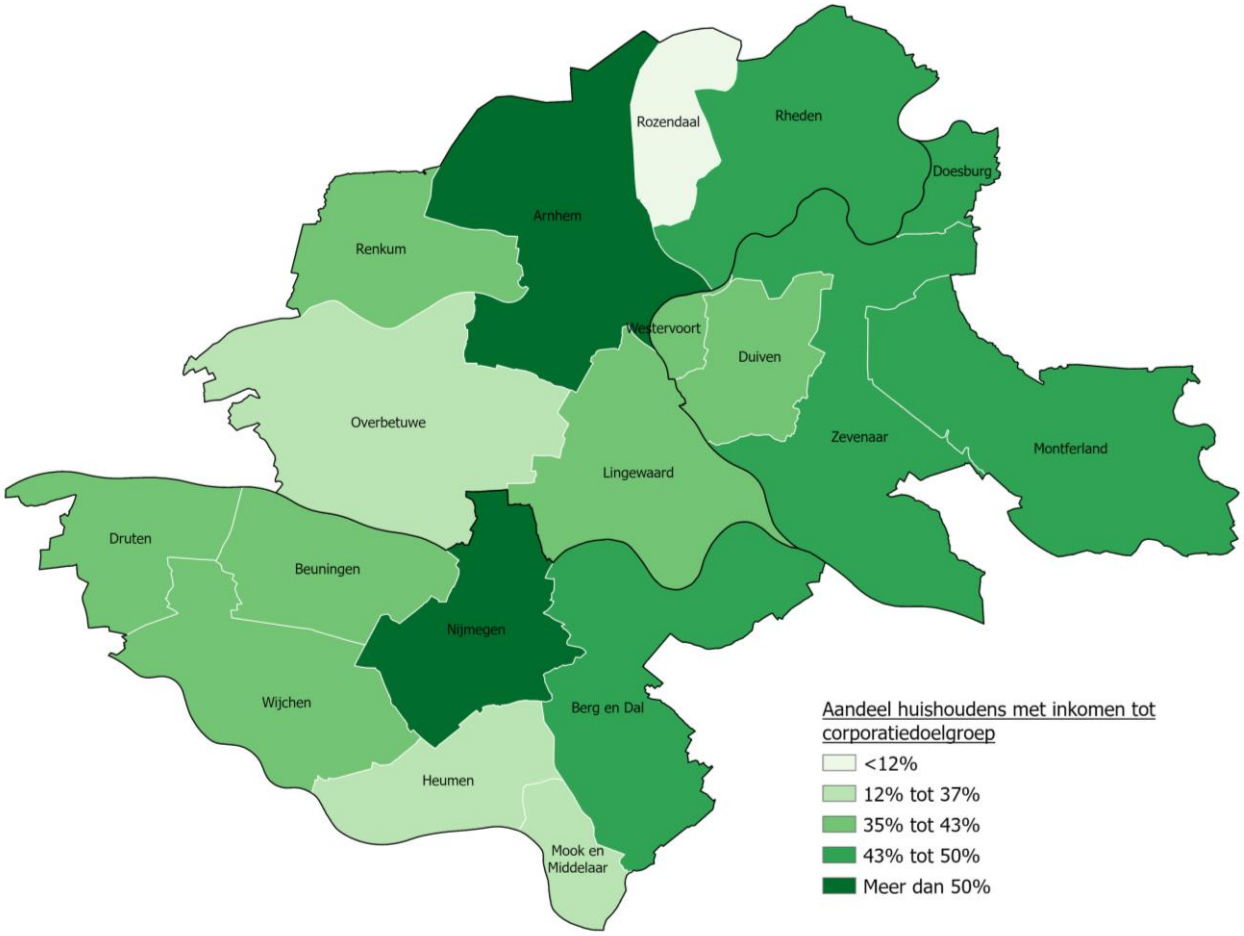
Bron: Lokale Monitor Wonen, WoON 2021.

Ongeveer de helft van de huishoudens in de regio behoort tot de corporatiedoelgroep. Ruim een derde (34%) behoort tot de doelgroep voor het passend toewijzen door de woningcorporaties[2], 16% heeft een inkomen tussen deze grens en € 44.000. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot deze grens behoren tot de overige corporatiedoelgroep. Voor meerpersoonshuishoudens ligt deze grens op ruim € 48.000. Van de huishoudens in de regio heeft 5% een inkomen tussen € 44.000 en € 48.000. De overige huishoudens hebben een hoger inkomen en daarmee maar beperkt toegang tot een corporatiewoning. Er zijn verschillen tussen de subregio's in de inkomensopbouw van de huishoudens. In De Liemers wonen naar verhouding wat meer huishoudens met een middeninkomen dan in de andere twee subregio's. De Liemers kent naar verhouding een kleinere corporatiedoelgroep. In de subregio Nijmegen e.o. is de corporatiedoelgroep naar verhouding het grootst en hebben naar verhouding minder huishoudens een middeninkomen of een hoger inkomen. De subregio Arnhem e.o. volgt het regionale gemiddelde, zij het dat het aandeel huishoudens met een hoog inkomen vanaf 2 x modaal in deze subregio wat hoger is dan gemiddeld in de Groene Metropoolregio.

[1] Het modale inkomen bedraagt € 38.000 per jaar (prijspeil 2022). Een inkomen van 1,5 keer modaal bedraagt € 57.000 en van 2x modaal € 76.000.

[2] De inkomensgrenzen voor passend toewijzen zijn als volgt (prijspeil 2022):
- Eenpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 24.075
- Twee- en drie of meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 32.675
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 23.975
- Twee- en drie of meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 32.550

Figuur 3.9: Groene Metropoolregio. Aandeel van de huishoudens met een inkomen dat behoort tot de primaire corporatiedoelgroep, 2021



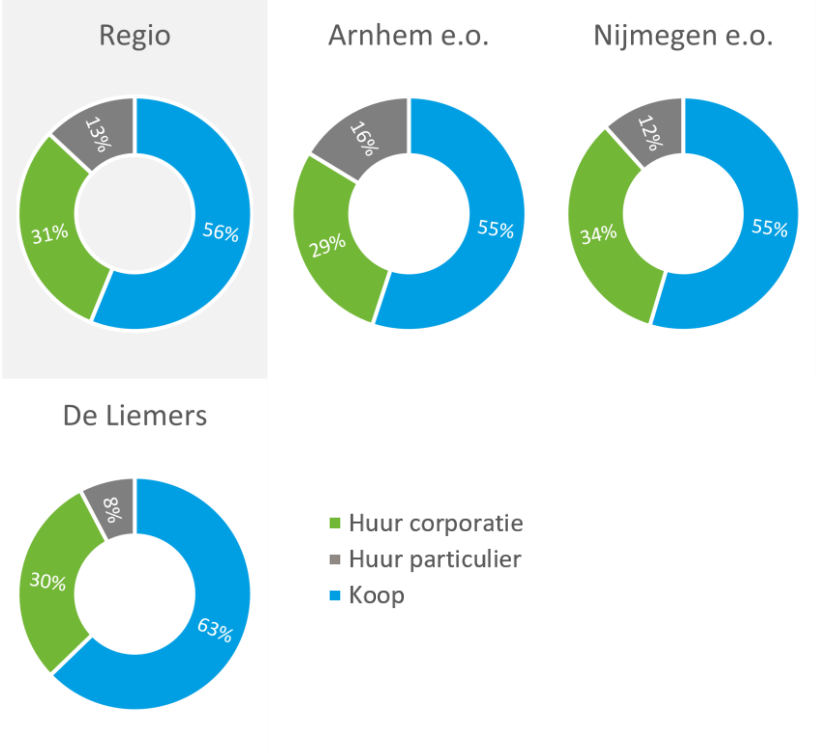
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Aandeel primaire doelgroep in de gemeenten

De steden Arnhem en Nijmegen hebben het hoogste aandeel huishoudens met een laag inkomen. In beide steden behoort meer dan de helft van de huishoudens tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties. De gemeenten aan de oostkant van de regio hebben over het algemeen een hoger aandeel huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep dan de gemeenten aan de westkant van de regio. In De Liemers vallen met uitzondering van Duiven en Westervoort alle gemeenten in de klasse 43% tot 50%. Duiven en Westervoort vallen in de klasse 35% tot 43%. In de subregio Arnhem e.o. heeft naast Arnhem de gemeente Rheden veel huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. In Overbetuwe en Rozendaal is dit aandeel juist (aanmerkelijk) lager dan gemiddeld. In de subregio Nijmegen e.o. heeft naast Nijmegen de gemeente Berg en Dal een grote corporatiedoelgroep. In Heumen en Mook en Middelaar is het aandeel huishoudens met een laag inkomen juist veel lager dan gemiddeld.

Samenstelling van de woningvoorraad

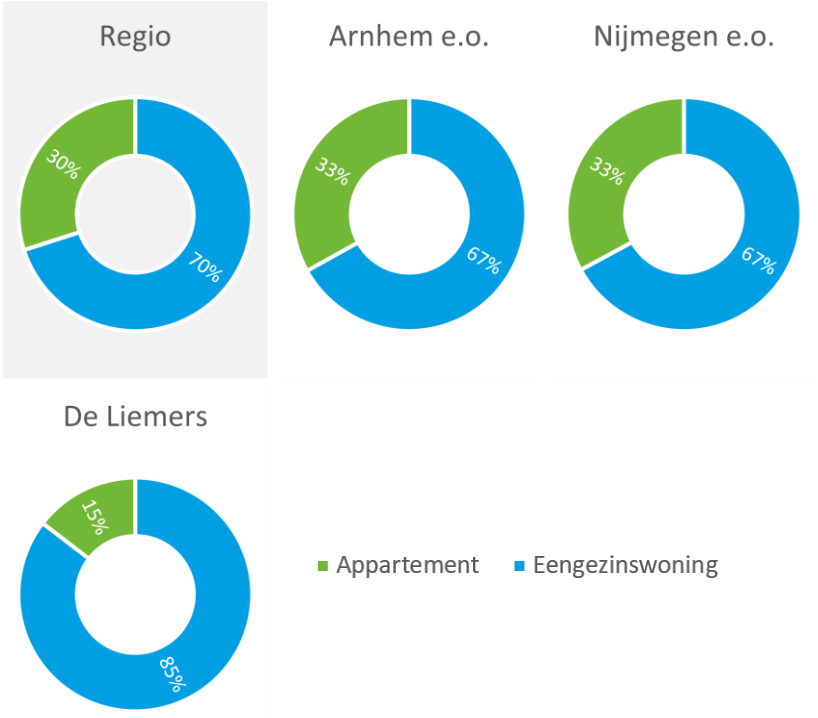
Figuur 3.10: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningvoorraad naar eigendom, per subregio en totaal, 2022



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2022.

Van de woningvoorraad in de regio is 31% een corporatiewoning. Meer dan de helft (56%) is een koopwoning en 13% is een particuliere huurwoning. Het aandeel corporatiewoningen is binnen de regio het hoogst in de subregio Nijmegen e.o. (34%). In de subregio Arnhem e.o. is dit aandeel 29% en in de subregio De Liemers 30%. De subregio Arnhem e.o. kent het hoogste aandeel particuliere huurwoningen (16%).

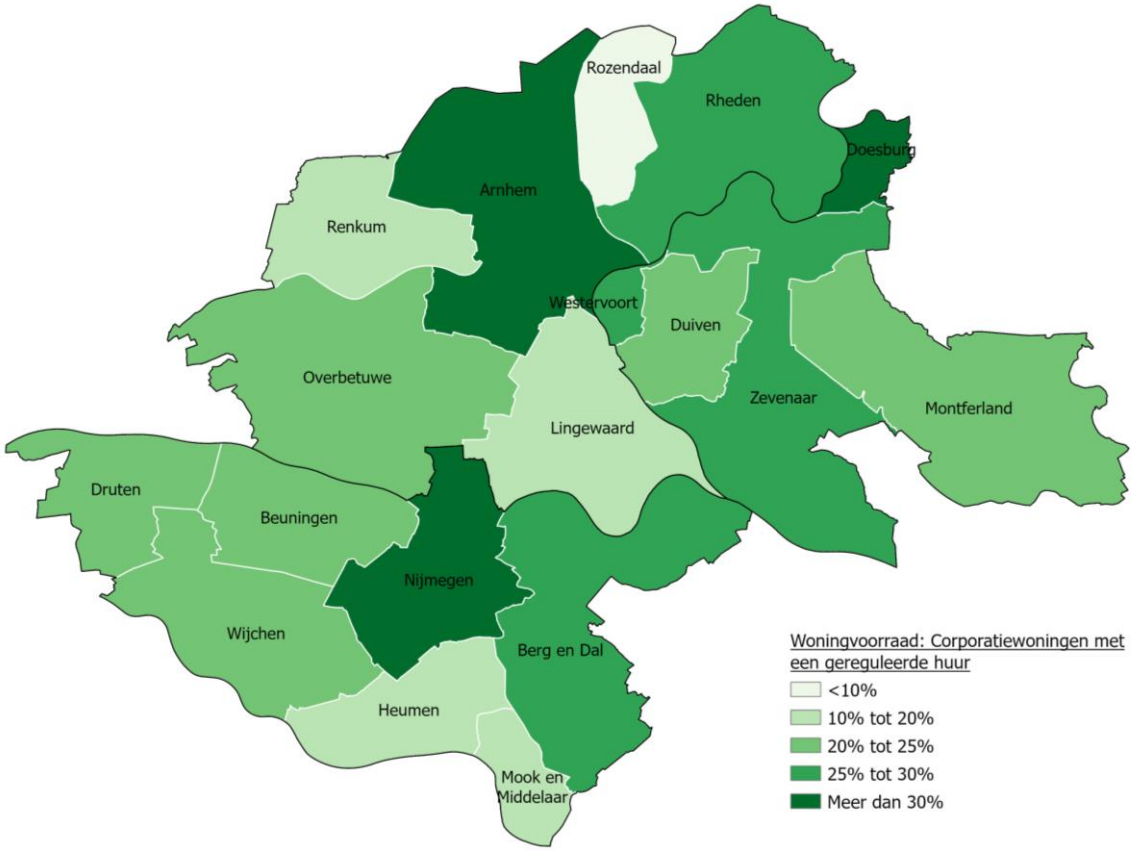
Figuur 3.11: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningvoorraad naar woonvorm, per subregio en totaal, 2022



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2022.

Van alle woningen in de regio is 70% een grondgebonden woning en 30% een appartement. In de subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o. is de verhouding twee derde grondgebonden en een derde appartementen. In De Liemers is het aandeel appartmenten aanmerkelijk kleiner: 15%.

Figuur 3.12: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel corporatiewoningen per gemeente, 2022

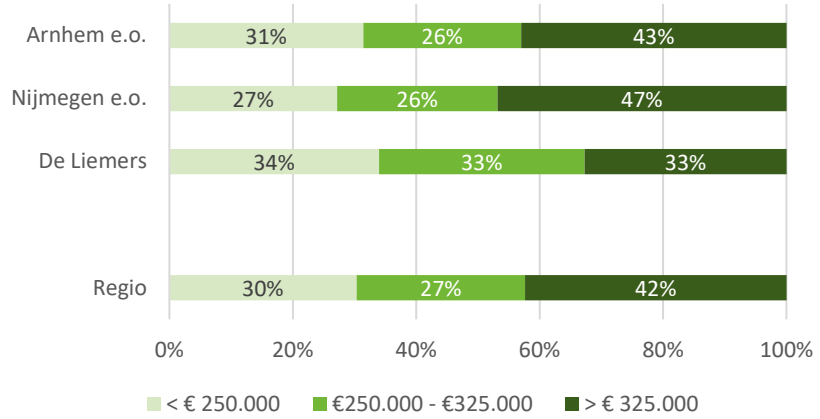


Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2022.

De gemeenten met het hoogste aandeel corporatiewoningen zijn Arnhem, Nijmegen en Doesburg. In deze gemeenten ligt het aandeel corporatiewoningen boven de 30%. Gemeenten met de laagste aandelen zijn Rozendaal, Heumen, Lingewaard, Mook en Middelaar en Renkum. In Rozendaal is het aandeel corporatiewoningen minder dan 10% van de woningvoorraad. In de andere genoemde gemeenten ligt dit aandeel tussen 10% en 20%. In De Liemers is het aantal gemeenten dat dicht bij de 30% sociale huur op de voorraad zit naar verhouding groter dan in de andere twee subregio's. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda stuurt de Rijksoverheid op een aandeel van 30% sociale huurwoningen van corporaties op de woningvoorraad. In de Woondeal stuurt de regio ook op dit aandeel.

De in deze rapportage gebruikte bron (de gemeentelijke WOZ-registraties) is een andere dan welke de Rijksoverheid gebruikt. Gepresenteerde aandelen sociale huurwoningen kunnen daarom op details afwijken van de percentages die het Rijk hanteert.

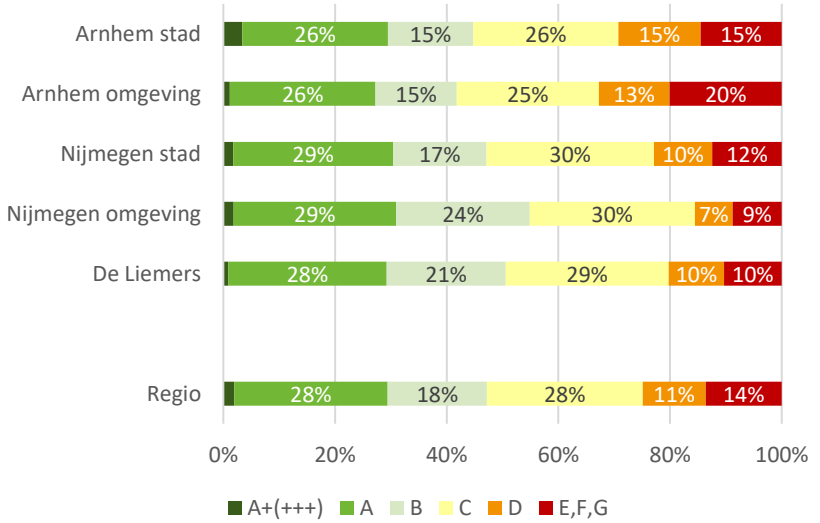
Figuur 3.13: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Koopvoorraad naar WOZ-klassen, per subregio en totaal, 2021



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2021.

Bijna een derde van de koopwoningvoorraad in de regio heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of minder, ruim een kwart heeft een WOZ-waarde tussen € 250.000 en € 325.000, en ruim 40% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 325.000. In De Liemers is het aandeel goedkope en betaalbare koopwoningen hoger dan in de andere subregio's. In De Liemers heeft een derde van de koopvoorraad een WOZ-waarde vanaf € 325.000. De subregio Nijmegen e.o. heeft gemiddeld de duurste koopvoorraad, hier heeft 47% van de koopwoningen een WOZ-waarde vanaf € 325.000. In de subregio Nijmegen e.o. is het aandeel tot € 250.000 ook het laagst binnen de regio (27%).

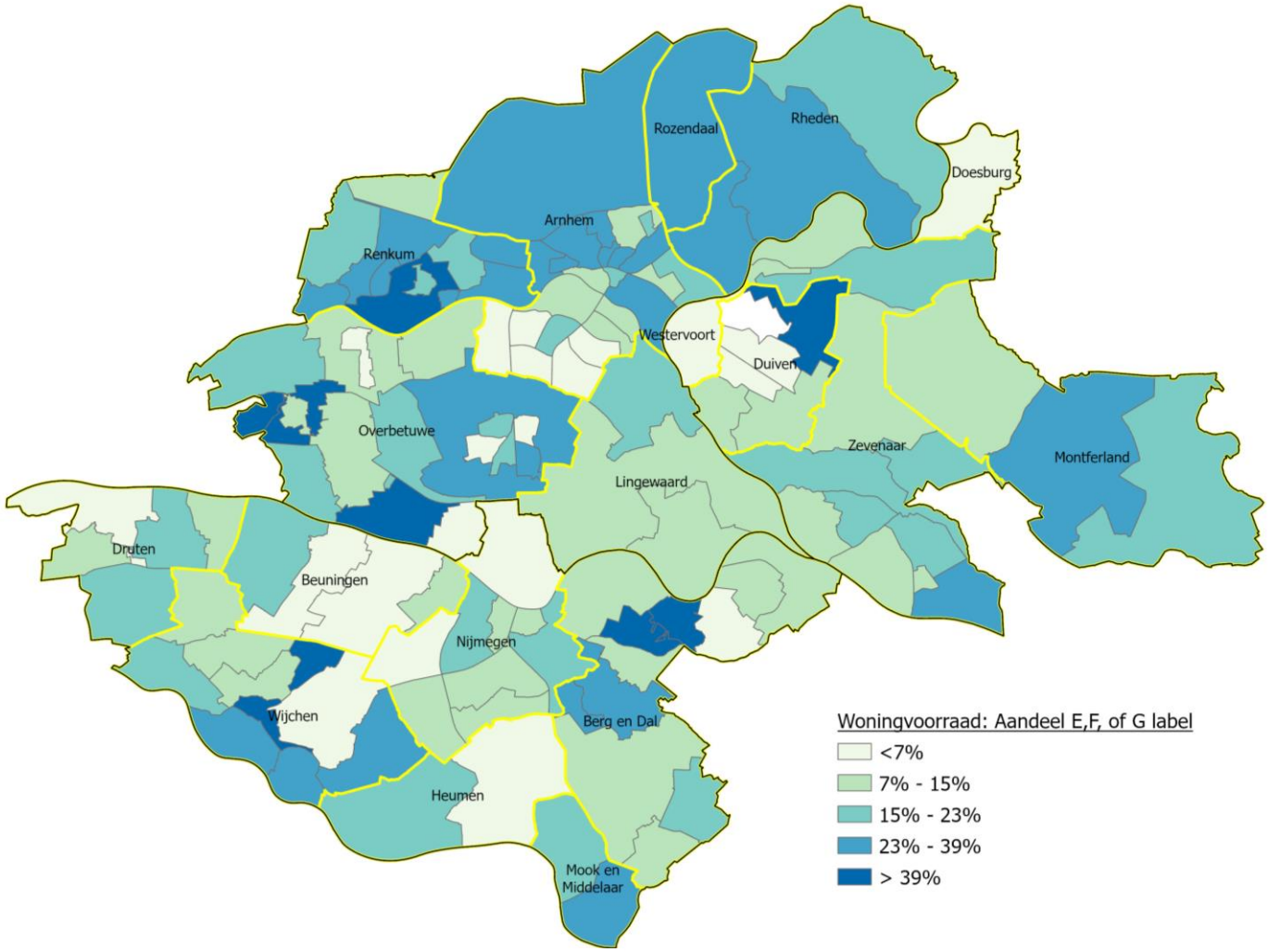
Figuur 3.14: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningvoorraad naar energielabel, per subregio en totaal, 2021



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, RVO, 2021.

Bijna de helft van de woningvoorraad in de regio (47%) heeft een energielabel B of beter. Een kwart heeft een energielabel D of slechter. Van dit deel van de voorraad heeft een aanmerkelijk aandeel een energielabel E, F of G. In totaal heeft 14% van de voorraad een energielabel E of slechter. In de subregio Arnhem e.o. is de opgave om de woningvoorraad te verduurzamen groter dan in de andere twee subregio's. In de stad Arnhem heeft 30% van de voorraad een energielabel D of slechter, in de omliggende gemeenten in de subregio is dit aandeel nog wat hoger: 33%. De stad Arnhem heeft aan de andere kant ook het hoogste aandeel woningen met een A+ label of beter (3%).

Figuur 3.15: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel woningen met een slecht energielabel; per wijk, 2021



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2022; RVO, 2021.

Slechte energielabels komen met name voor in oude delen van de woningvoorraad. In gebieden met een grote vooroorlogse voorraad of een grote voorraad met een bouwjaar tussen 1945 en 1965 staan naar verhouding veel woningen met een slecht energielabel. Het betreft vaak koopwoningen en particuliere huurwoningen, vaak ook woningen met een hogere WOZ-waarde dan gemiddeld. In het centrum-stedelijke woonmilieu en in het landelijke gebied staan meer woningen met een slecht energielabel dan gemiddeld. In de recente uitbreidingswijken komen uiteraard de beste energielabels voor.

De corporatievoorraad heeft doorgaans een betere energetische kwaliteit, maar ook binnen de corporatievoorraad komen nog woningen met slechte energielabels voor. Het gaat dan vaak om de woningen met de laagste huren (tot de kwaliteitskortingsgrens).

4 Druk op de regionale woningmarkt

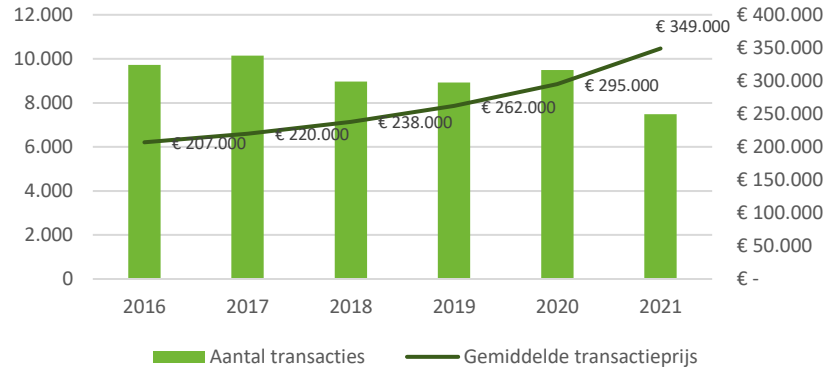
De druk op de woningmarkt is groot. In de koopsector zijn transactieprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen en staan woningen steeds minder lang te koop. Potentiële kopers hebben steeds minder woningen waaruit zij kunnen kiezen. In de sociale huursector wordt steeds meer gereageerd op steeds minder vrijkomende woningen. De druk is ook niet gelijk verdeeld binnen de regio; in sommige gemeenten is deze nog hoger dan in andere gemeenten. Bij dit beeld moet wel worden bedacht dat de uitkomsten betrekking hebben op de periode dat de druk op de woningmarkt op het hoogtepunt was. In de koopsector is de laatste maanden sprake van enige ontspanning, hoewel nog geenszins sprake is van een gezonde marktsituatie. In de sociale huursector is de druk onverminderd hoog.

De gepresenteerde indicatoren hebben betrekking op het jaar 2021. De indicatoren over 2022 zijn binnenkort beschikbaar in de regionale woningmarktmonitor.

Marktdruk koopsector

In 2021 is het aantal transacties in de koopsector teruggelopen, terwijl de koopprijs sterk steeg. Dit laat de toegenomen druk op de koopmarkt zien die zich tot medio 2022 voordeed. Van 2020 op 2021 nam het aantal transacties af met ruim 20%, terwijl de gemiddelde transactieprijs steeg met bijna 20%. De indicatoren over 2022 zijn nog niet bekend in de regionale woningmarktmonitor, maar breed in Nederland begon de koopmarkt zich in de laatste maanden van 2022 te ontspannen. Daarbij is nog geen sprake van een gezonde marktdruk, maar wel van een verbetering ten opzichte van de periode daarvoor.

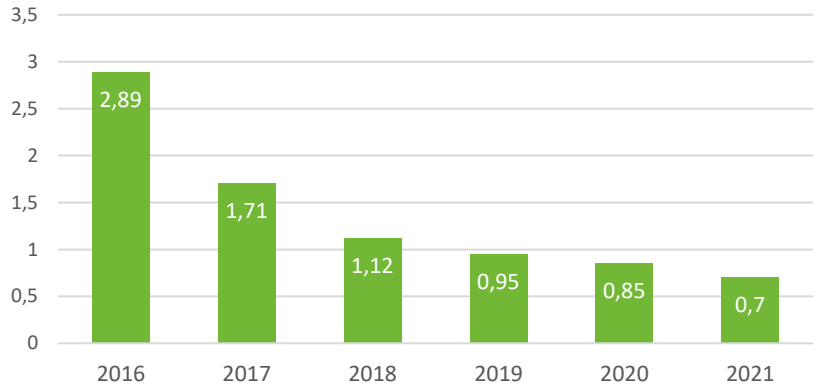
Figuur 4.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs, 2016 - 2021



Bron: NVM.

Een afnemend aantal transacties duidt erop dat het te koop staande aanbod minder passend is bij de vraag.

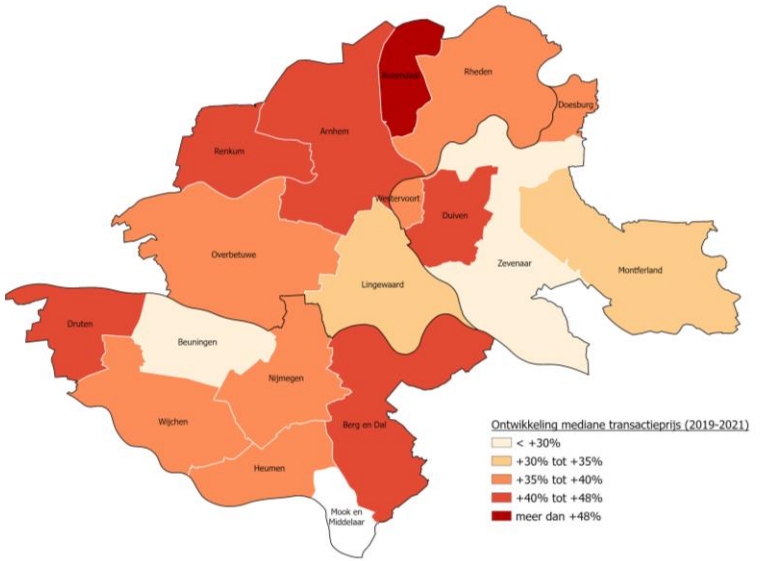
Figuur 4.2: Groene Metropoolregio. Gemiddelde verkooptijd koopwoningen, 2016 - 2021



Bron: NVM.

De gemiddelde tijd dat een woning te koop stond nam in 2021 verder af, van 0,85 maanden in 2020 naar 0,7 maanden in 2021. Een korte verkooptijd is een signaal van een gespannen koopmarkt. Inmiddels zijn er overigens signalen dat woningen weer wat langer te koop staan.

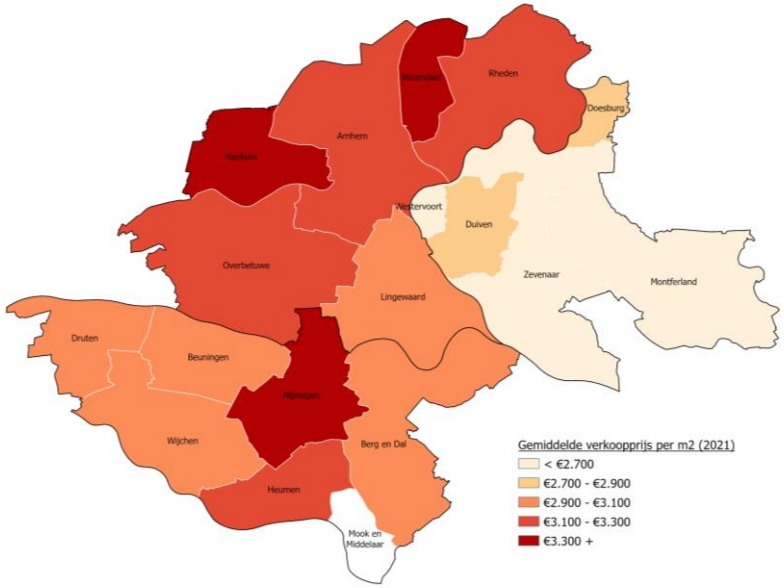
Figuur 4.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling mediane transactieprijs per gemeente, 2019 - 2021



Bron: NVM.

De sterkste prijsstijgingen deden zich de afgelopen jaren voor in de gemeente Rozendaal. Dat hangt ook samen met de omvang van de gemeente en het daardoor geringe aantal transacties. Ook in de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Duiven, Druten en Renkum stegen de prijzen in vergelijking met andere regiogemeenten hard (meer dan 40% in 3 jaar).

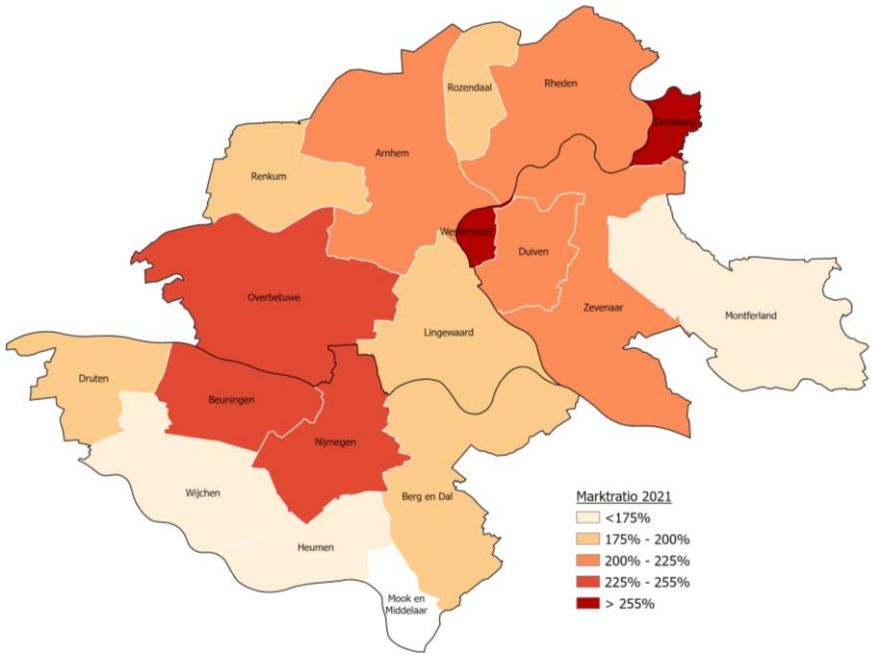
Figuur 4.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Gemiddelde verkoopprijs per m^2, 2021



Bron: NVM.

De ontwikkeling van de verkoopprijzen verschilt per woningtype. Door de verkoopprijs uit te drukken per m^2, is het mogelijk de prijsdruk in gebieden met verschillende woonmilieus en woningtypen beter vergelijkbaar te maken. Uitgedrukt in een prijs per m^2 zijn woningen in de regio het duurst in de gemeenten Nijmegen, Renkum en Rozendaal. In subregio De Liemers is de gemiddelde prijs per m^2 aanmerkelijk lager dan gemiddeld in de regio.

Figuur 4.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Marktratio, 2021



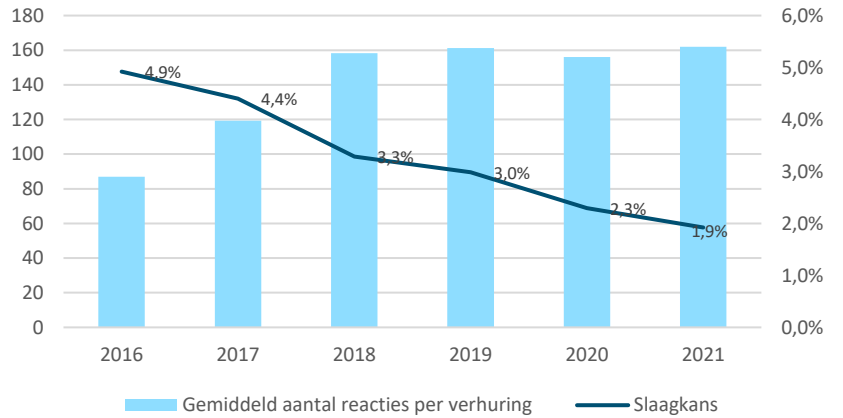
Bron: NVM.

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Veel kopers hebben naar verhouding weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt is in de hele regio groot. Zelfs in de gebieden met de naar verhouding minst hoge druk, is de marktratio tegen de 200%. De martkratio was binnen de regio in 2021 het hoogst in de

gemeenten Doesburg en Westervoort. Ook in de gemeenten Beuningen, Nijmegen en Overbetuwe was sprake van een nog hogere marktdruk dan elders in de regio. Ook in de gemeenten Arnhem, Duiven, Rheden en Zevenaar was de martkratio hoger dan 200%.

Marktdruk sociale huursector

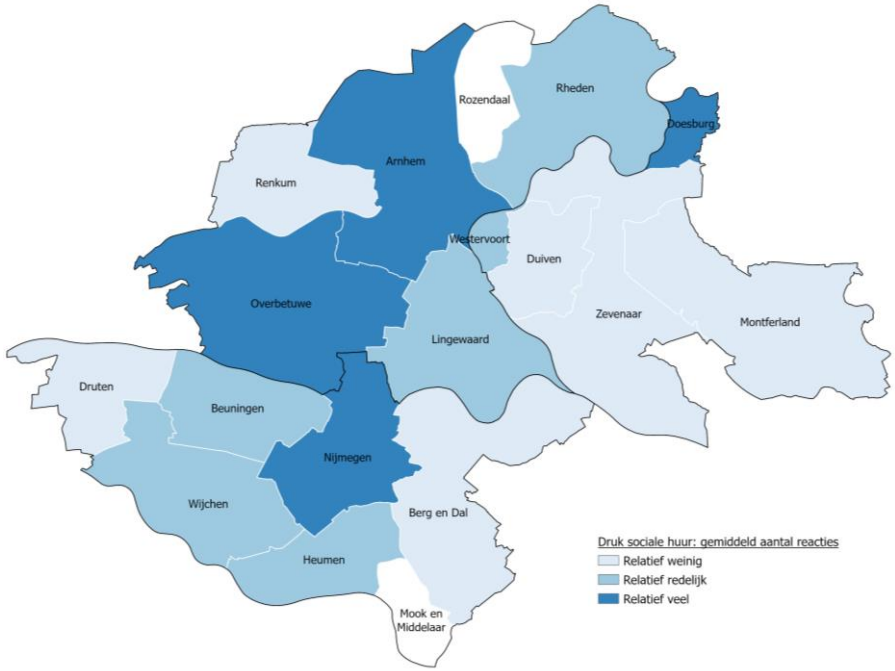
Figuur 4.6: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties en slaagkans in de sociale huursector, 2016 - 2021



Bron: Entree.

Het gemiddelde aantal reacties en vooral de slaagkans zijn belangrijke indicatoren voor de druk in de sociale huursector. In de laatste jaren bleef het gemiddelde aantal reacties op een aangeboden woning hoog, maar nam niet verder toe. De slaagkans nam echter aanmerkelijk af. De slaagkans is al sinds 2016 gestaag dalend. In 2021 kwam de slaagkans in de regio gemiddeld uit op 1,9%. De lage slaagkans komt door een lage mutatiegraad (er komen weinig woningen vrij) en een toenemend aantal mensen dat een corporatiewoning zoekt. Daarbij speelt mee dat een deel van de woningen niet via het aanbodsysteem wordt aangeboden aan woningzoekenden, maar via directe bemiddeling wordt toegewezen aan statushouders en mensen die uitstromen uit een instelling voor beschermd wonen of de maatschappelijke opvang.

Figuur 4.7: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2021



Bron: Entree.

De druk op de sociale huurmarkt is het grootst in de steden Arnhem en Nijmegen en in de gemeenten Doesburg en Overbetuwe. Arnhem, Nijmegen en Doesburg hebben een relatief grote voorraad sociale huurwoningen. In deze gemeenten reageren daarom ook veel mensen die in gemeenten wonen waar minder aanbod is. In Overbetuwe is geen sprake van een grote corporatievoorraad. Wel was ook tijdens het vorige onderzoek de druk in Overbetuwe al hoog.

De druk is per saldo groter in de meer stedelijke delen van de Groene Metropoolregio; in de subregio De Liemers is het gemiddelde aantal reacties op vrijkomend aanbod duidelijk lager dan in de andere subregio's.

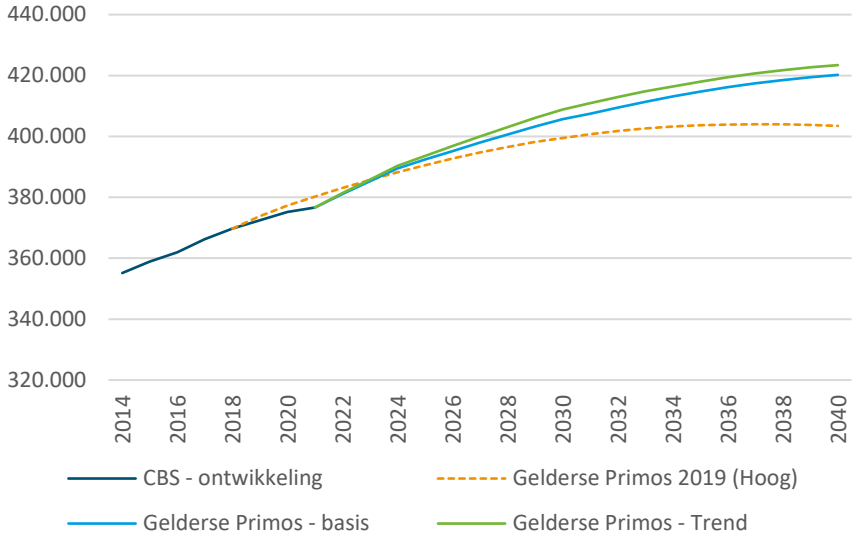
5 Ontwikkeling regionale woningbehoefte

De woningbehoefte in de regio is de afgelopen jaren aanmerkelijk toegenomen. De nieuwe Gelderse Primosprognose laat een veel grotere huishoudensgroei zien dan bij de vorige prognose in 2019 werd aangenomen. Ook het woningtekort in de regio is de afgelopen jaren verder toegenomen. Met de onlangs gesloten Woondeal worden belangrijke stappen gezet om te voorzien in het versneld toevoegen van woningen. De nieuwe prognosecijfers laten echter zien dat de woningbehoefte daar nog boven ligt.

Nieuwe Gelderse prognose: grotere huishoudensontwikkeling

De nieuwe huishoudensprognose laat over de hele linie een hogere huishoudensontwikkeling zien dan de vorige versie uit 2019. Er is op basis van de nieuwe prognose sprake van een aanhoudende huishoudensgroei tot 2040. Deze groei neemt wel af na ongeveer 2030. De grootste huishoudensgroei wordt voorzien voor de periode tot en met 2030. Er zijn twee varianten gemaakt van de provinciale huishoudensprognose, een basisvariant en een trendvariant. De basisvariant is de standaard Primosprognose, een prognose die gebaseerd is op een langjarige trendmatige ontwikkeling. De trendvariant is een variatie daarop, die juist de trend in de afgelopen jaren uitvergroot. De trendvariant sluit in beginsel meer dan de basisvariant aan op de woningmarktdruk en de migratiepatronen in de afgelopen jaren. De trendvariant is het uitgangspunt voor het ramen van de woningbehoefte in deze rapportage.

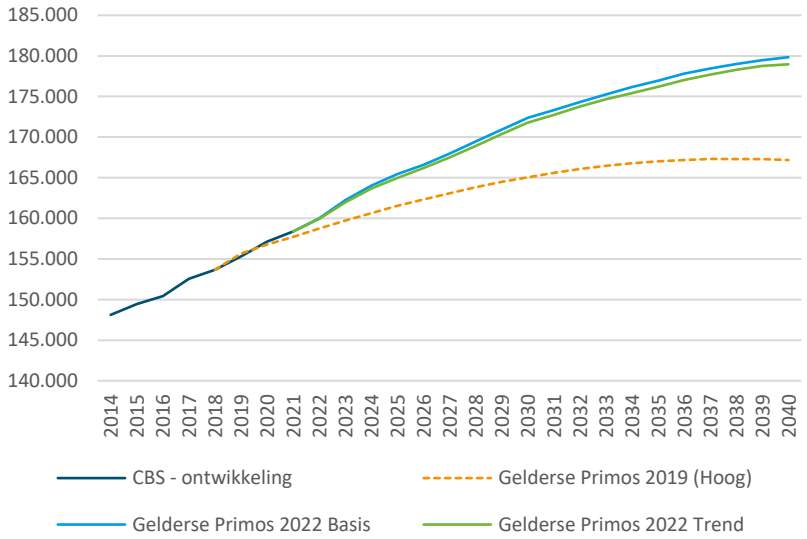
Figuur 5.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose, 2019 en 2022



Bron: Provincie Gelderland.

Het aantal zelfstandig wonende huishoudens groeit volgens de nieuwe provinciale prognose in de periode 2022 tot en met 2030 met 25.810 tot 30.070. In de periode 2031 tot 2040 groeit het aantal huishoudens volgens de prognose nog eens met 12.390 tot 12.920.

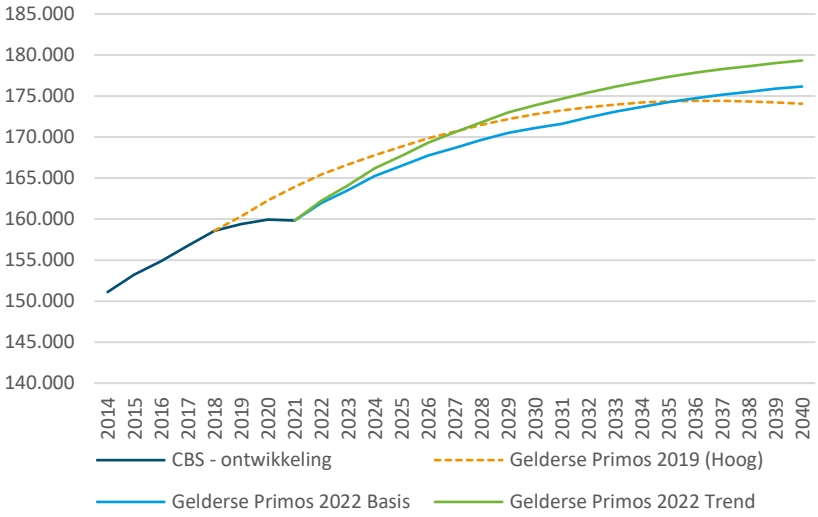
Figuur 5.2: Subregio Arnhem e.o. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose, 2019 en 2022



Bron: Provincie Gelderland.

De nieuwe huishoudensprognose van de provincie Gelderland komt voor de subregio Arnhem e.o. aanmerkelijk hoger uit dan de prognose uit 2019. Voor de subregio Arnhem e.o. valt de trendvariant iets lager uit dan de basisvariant. Dit betekent dat de huishoudensontwikkeling die op basis van de nieuwe prognose wordt voorzien voor de subregio hoger is dan blijkt uit de ontwikkelingen in de afgelopen jaren, ondanks dat de subregio Arnhem e.o. erin slaagde om veel woningen toe te voegen. Het aantal zelfstandig wonende huishoudens groeit volgens de nieuwe provinciale prognose in de periode 2022 tot en met 2030 met 12.780 tot 13.310. In de periode 2031 tot 2040 groeit het aantal huishoudens volgens de prognose nog eens met 6.240 tot 6.520.

Figuur 5.3: Subregio Nijmegen e.o. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose, 2019 en 2022

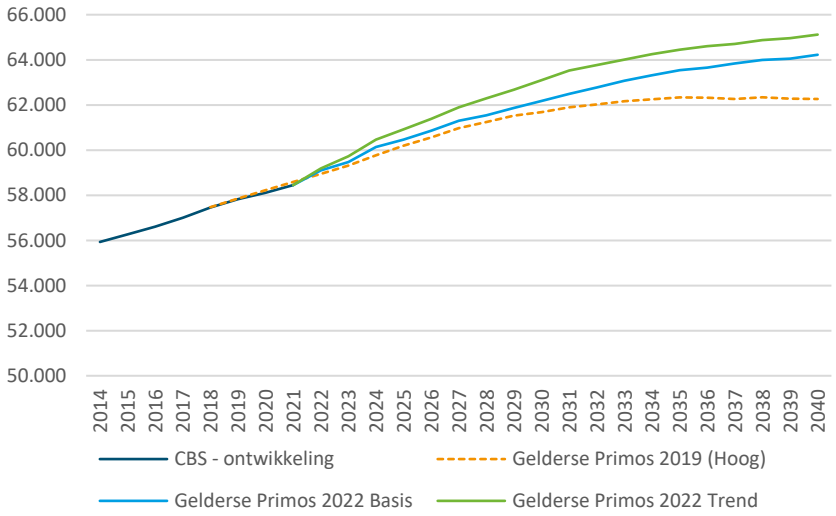


Bron: Provincie Gelderland.

Ook in de subregio Nijmegen e.o. groeit het aantal huishoudens door. Op de langere termijn komt volgens de nieuwe provinciale prognose ook in Nijmegen het aantal zelfstandig wonende huishoudens hoger uit dan in 2019 werd geraamd. In de eerste jaren loopt de prognose echter achter op wat toen werd verwacht. Dat hangt samen met de ontwikkelingen in de coronaperiode, die in de subregio Nijmegen grote consequenties hebben gehad voor de huishoudensontwikkeling in de stad Nijmegen. Door corona vertrokken internationals (zowel studenten als werknemers) en bleven zij vervolgens weg. Daardoor stagneerde de huishoudensgroei in Nijmegen en nam zelfs licht af. Inmiddels is deze ontwikkeling weer omgeslagen in een toestroom uit het buitenland. Door de coronaperiode heeft Nijmegen als het ware een achterstand opgelopen ten opzichte van de vorige Primosprognose. De nieuwe prognose laat zien dat de

huishoudensontwikkeling volgens de nieuwe trendvariant rond 2027 de prognose uit 2019 inhaalt en daarna sterker doorstijgt dan bij de vorige prognose werd geraamd. Het aantal zelfstandig wonende huishoudens groeit volgens de nieuwe provinciale prognose in de periode 2022 tot en met 2030 met 9.620 tot 12.420. In de periode 2031 tot 2040 groeit het aantal huishoudens nog eens met 4.550 tot 4.680.

Figuur 5.4: Subregio De Liemers. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose, 2019 en 2022

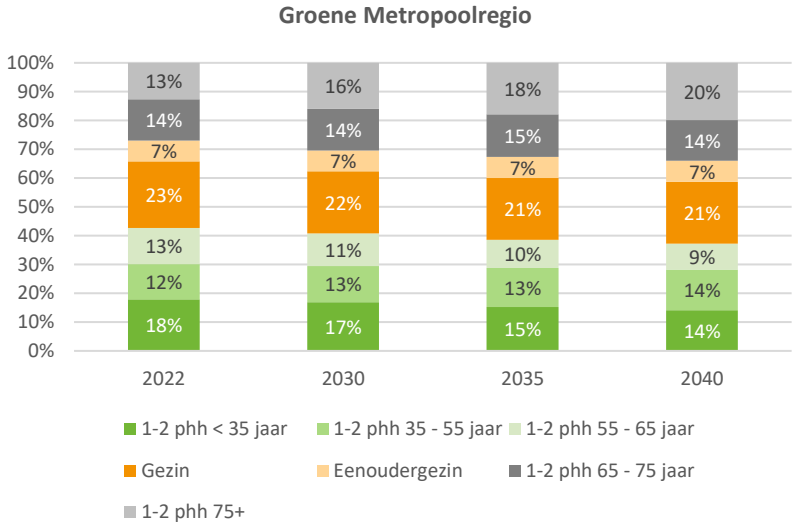


Bron: Provincie Gelderland.

De provinciale prognose uit 2019 liet voor De Liemers een bescheiden groei zien die na 2030 zou stagneren. De nieuwe prognose komt uit op een grotere groei voor de subregio, zowel de basisvariant als de trendvariant van de nieuwe prognose komen aanmerkelijk hoger uit. Ook neemt de groei na 2030 minder af dan eerder werd geraamd. De regio groeit op basis van de nieuwe prognose ook in 2040 nog. Het aantal zelfstandig wonende huishoudens groeit volgens de nieuwe provinciale prognose in de periode 2022 tot en met 2030 met 3.410 tot 4.340. In de periode 2031 tot 2040 groeit het aantal huishoudens nog eens met 1.600 tot 1.720.

Toename huishoudens 75+

Figuur 5.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2022 - 2040

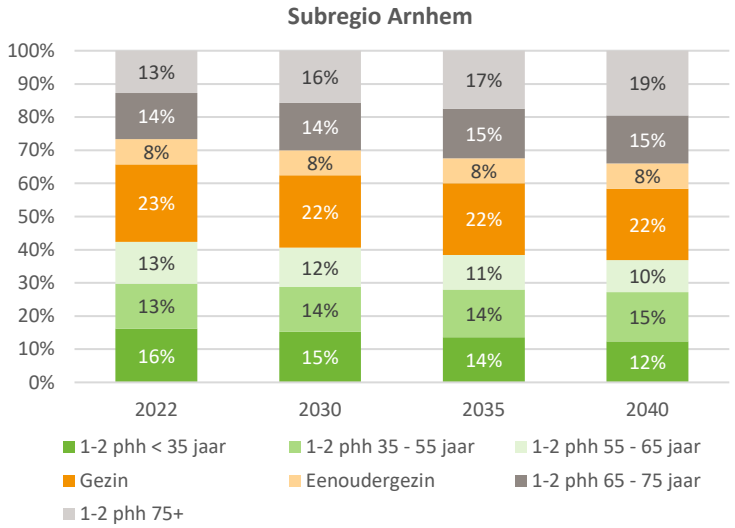


Bron: Gelderse Primos 2022 trendvariant.

Het aandeel oudere huishoudens in de groene Metropoolregio neemt toe. Op dit moment is 27% van de huishoudens in de regio 65 jaar of ouder, in 2040 zal dit volgens de prognose zijn opgelopen naar 34%. Daarbij blijft de groep ouderen in de leeftijd van 65 tot 75 jaar naar verhouding even groot, maar is het

juist de groep huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder die toeneemt. Deze groep groeit van 13% naar 20%, een toename met zo'n 50%. Het aandeel kleinere huishoudens in de werkzame leeftijd neemt af. Het aandeel gezinnen blijft daarentegen vrijwel even groot in de komende periode.

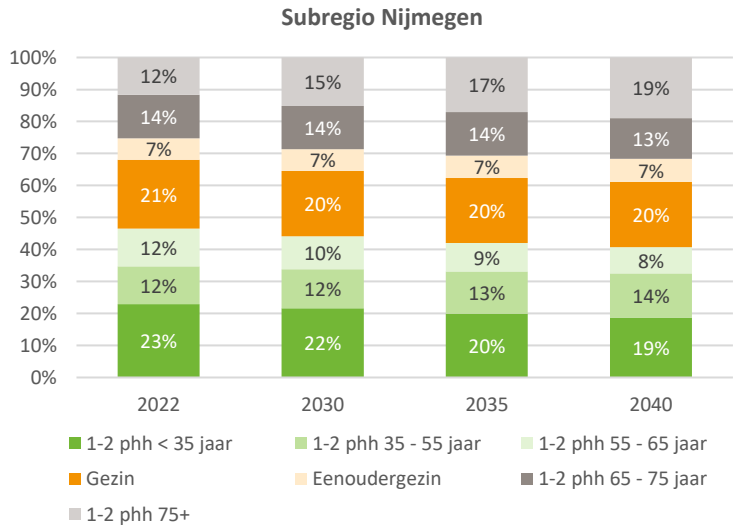
Figuur 5.6: Subregio Arnhem e.o. Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2022 - 2040



Bron: Gelderse Primos 2022 trendvariant.

De komende jaren is in de subregio Arnhem sprake van een aanmerkelijke toename van het aantal oudere inwoners. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder neemt toe van 27% nu naar 34% in 2040. Belangrijk daarbij is dat het de groep oudere ouderen (75+) is die sterk groeit. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder groeit van 13% nu naar 19% in 2040. Dat betekent een toename van het aantal 75-plushuishoudens van zo'n 20.800 nu naar ongeveer 34.300 in 2040, een toename met bijna twee derde. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 jaar tot 75 jaar blijft naar verhouding even groot, maar groeit in absolute zin omdat de totale bevolking groeit. Het aandeel gezinnen blijft ongeveer gelijk in de subregio Arnhem. Het aandeel jonge kleine huishoudens neemt wat af.

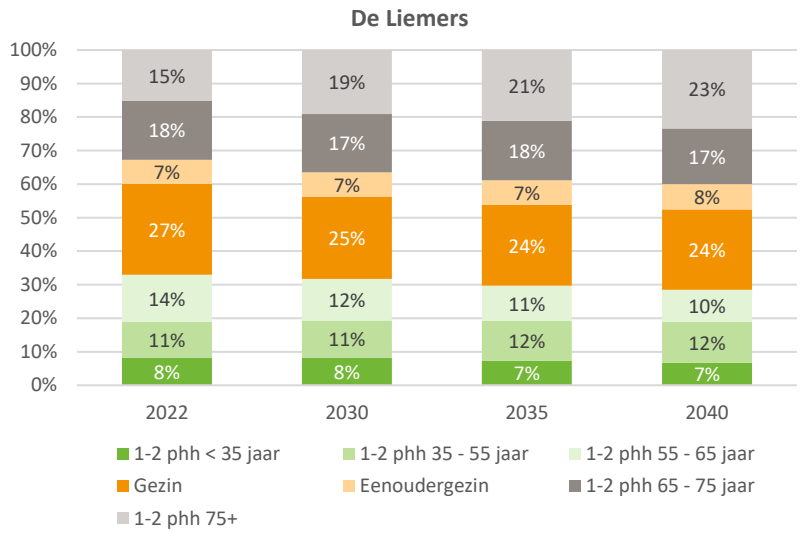
Figuur 5.7: Subregio Nijmegen e.o. Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2022 - 2040



Bron: Gelderse Primos 2022 trendvariant.

De ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling in de subregio Nijmegen is op basis van de prognose vergelijkbaar met die in de subregio Arnhem. Het aandeel oudere huishoudens neemt aanmerkelijk toe, vooral het aandeel huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar. Het aandeel gezinnen blijft ongeveer gelijk en het aandeel jonge kleine huishoudens neemt af.

Figuur 5.8: Subregio De Liemers. Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2022 - 2040



Bron: Gelderse Primos 2022 trendvariant.

Het beeld van de huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd in De Liemers wijkt wat af van de andere twee subregio's. Het aandeel oudere huishoudens is op dit moment in De Liemers al hoger dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen. Een derde van de huishoudens is in De Liemers 65 jaar of ouder, waarvan bijna de helft 75 jaar of ouder. Het aandeel 75-plushuishoudens neemt volgens de prognose toe naar bijna een kwart (23%) in 2040. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar blijft ook in De Liemers ongeveer even groot. In De Liemers is de afname van het aantal jonge kleine huishoudens relatief kleiner dan in de andere twee subregio's. Het aandeel gezinnen is in De Liemers hoger, maar neemt wat sterker af dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen, van 27% in 2022 naar 24% in 2040.

In hoofdstuk 8 wordt verder ingezoomd op de ontwikkeling van de groep oudere huishoudens en hun woon- en zorgbehoefte.

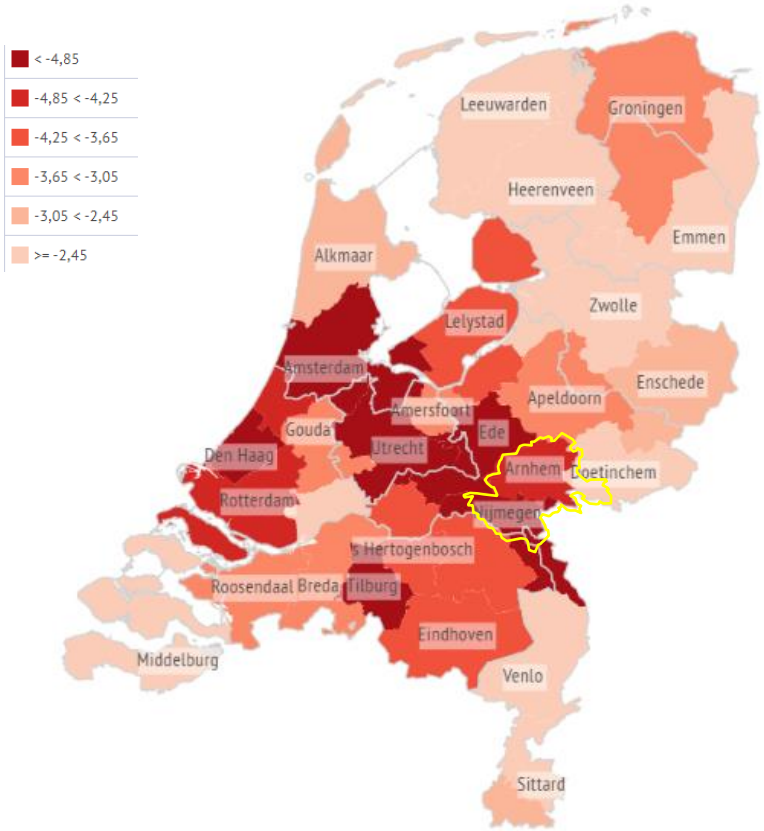
Inlopen van een woningtekort

De druk op de woningmarkt is groot. De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw in de regio. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Bij een woningtekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde woningmarktdruk. Met name in de subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o. is het woningtekort aanmerkelijk hoger. Dat betekent dat er een extra opgave is om het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau.

Woningtekort volgens ABF (2022)

De onderstaande kaart laat zien dat het woningtekort in de subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o. erg hoog is. In de subregio Nijmegen e.o. is het procentuele tekort zelfs vergelijkbaar met regio's als Amsterdam, Utrecht en Den Haag.

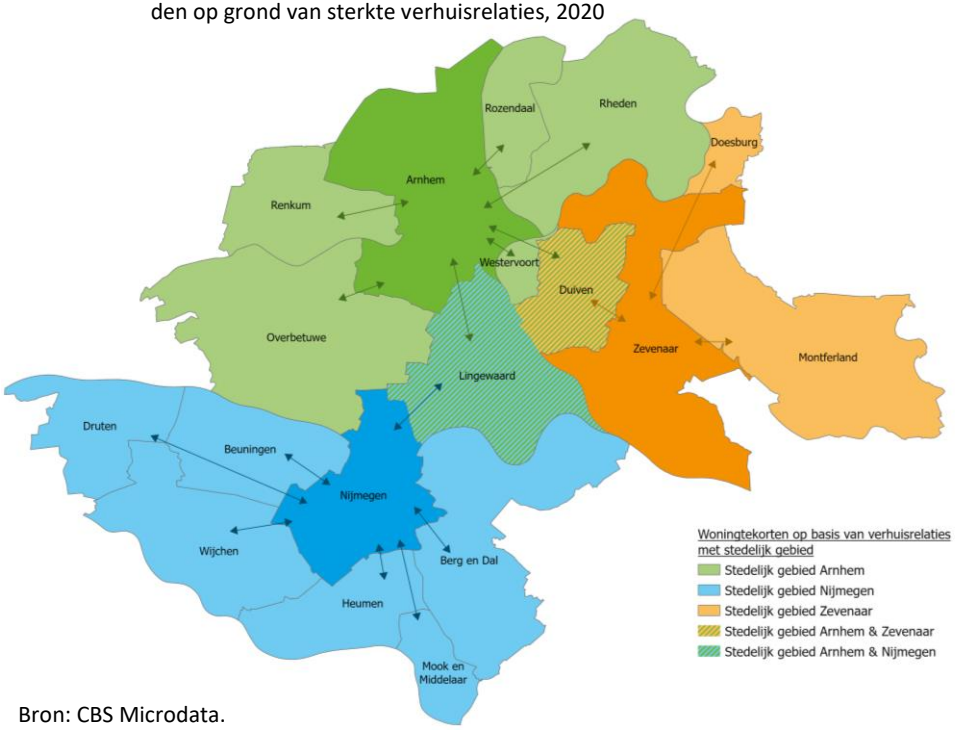
Figuur 5.9: Woningtekort per woningmarktregio (indeling ABF), 2022



Bron: ABF Research.

De nieuwe Gelderse Primosprognose geeft nog een scherper beeld van het woningtekort in de drie subregio's binnen de Groene Metropoolregio op basis van uitgewerkte varianten. Om het woningtekort nader te duiden is een analyse uitgevoerd van de dominante verhuisstromen binnen de regio. Op grond daarvan zijn drie deelgebieden te onderscheiden met een sterke verhuisrelatie.

Figuur 5.10: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Samenhangende deelgebieden op grond van sterkte verhuisrelaties, 2020



Bron: CBS Microdata.

De analyse van verhuisrelaties laat zien dat er drie samenhangende gebieden binnen de regio zijn te onderscheiden. Dat zijn de gemeente Arnhem en een aantal omliggende gemeenten (groen), de gemeente Nijmegen en een aantal omliggende gemeenten (blauw) en de gemeente Zevenaar en een aantal omliggende gemeenten (oranje). Enkele gemeenten hebben meerdere sterke verhuisrelaties. De gemeente Lingewaard heeft een vergelijkbare verhuisrelatie

met zowel Arnhem als Nijmegen. De gemeente Duiven heeft een duidelijke relatie met zowel Arnhem als Zevenaar. De gemeente Westervoort behoort in het licht van de sterkte van verhuisrelaties bij het gebied rond Arnhem.

In de zo onderscheiden stedelijke gebieden is vervolgens het gemiddelde procentuele woningtekort bepaald:

Tabel 5.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningtekort in samenhangende verhuisregio's en totaal, 2022

	Woningtekort	Inlopen
Stedelijk gebied Arnhem	5,4%	3,4%
Stedelijk gebied Nijmegen	5,8%	3,8%
Stedelijk gebied Zevenaar	2,1%	0,1%
Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen	**5,1%**	**3,1%**

Bron: Primosprognose Gelderse variant, CBS Microdata, bewerking Companen.

Deze tekorten lopen we in de berekening van de kwantitatieve woningbehoefte in tot 2,0% in 2030. Het gaat om de volgende aantallen extra woningen die nodig zijn per subregio.

Tabel 5.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In te lopen woningtekort, per subregio en totaal

	In te lopen tekort
Subregio Arnhem e.o.	5.350
Subregio Nijmegen e.o.	5.650
Subregio De Liemers	450
Groene metropoolregio	**11.450**

Bron: Primosprognose Gelderse variant, CBS Microdata, bewerking Companen.

De onderstaande tabel laat de extra woningen zien die nodig zijn om te voorzien in de huishoudensontwikkeling volgens de Gelderse variant van de Primosprognose, inclusief het inlopen van het actuele woningtekort in de periode tot en met 2030.

Tabel 5.3: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte inclusief inloop woningtekort in de subregio's en totaal, 2022 t/m 2039

Gemeente	Aanvullende woningbehoefte 2022 t/m 2030	Aanvullende woningbehoefte 2030 t/m 2039	Aanvullende woningbehoefte 2022 t/m 2039
Arnhem	11.150	3.450	14.600
Lingewaard	2.700	1.100	3.800
Overbetuwe	2.500	600	3.100
Renkum	950	0	950
Rheden	1.650	1.400	3.050
Rozendaal	50	50	100
Subregio Arnhem e.o.	**19.000**	**6.600**	**25.600**
Berg en Dal	1.150	100	1.250
Beuningen	850	150	1.000
Druten	800	50	850
Heumen	600	-50	550
Mook en Middelaar	450	50	500
Nijmegen	12.250	4.250	16.500
Wijchen	1.950	100	2.050
Subregio Nijmegen e.o.	**18.050**	**4.650**	**22.700**
Doesburg	250	0	250
Duiven	1.050	900	1.950
Montferland	1.050	-250	800
Westervoort	700	400	1.100
Zevenaar	1.750	550	2.300
Subregio De Liemers	**4.800**	**1.600**	**6.400**
Groene Metropoolregio	**41.850**	**12.850**	**54.700**

Bron: Primosprognose Gelderse variant, CBS Microdata, bewerking Companen.

In de subregio Arnhem zijn in de periode tot 2030 ongeveer 19.000 woningen extra nodig om te voorzien in de ontwikkeling van de woningbehoefte en de inloop van het tekort. Meer dan de helft van deze woningen zijn nodig in de

gemeente Arnhem (11.150). De ontwikkeling van de woningbehoefte in Arnhem is per saldo het gevolg van een grote instroom uit het buitenland. Ook in de gemeenten Lingewaard, Overbetuwe en Rheden zijn op basis van de nieuwe prognosecijfers naar verhouding veel extra woningen nodig. In deze gemeenten gaat het ook na 2030 nog om substantiële aantallen woningen.
In de subregio Nijmegen is er met name in de stad Nijmegen een grote extra behoefte aan woningen. Voor de hele subregio gaat het om ruim 18.000 woningen in de periode tot en met 2030. Twee derde van de extra woningen die op basis van de prognose in de subregio nodig zijn, zijn nodig in de stad Nijmegen. Veel van deze behoefte hangt per saldo samen met instroom vanuit het buitenland. Naast Nijmegen is er een substantiële extra woningvraag in Wijchen, met name in de periode tot 2031.
In subregio De Liemers is er een extra behoefte aan 4.800 woningen in de periode tot en met 2030. De grootste extra behoefte is er in de gemeente Zevenaar (1.750 woningen). Ook in Duiven is er een aanzienlijke extra woningbehoefte, zowel in de periode tot en met 2030 als in de periode daarna.

Voor de periode tot 2040 bedraagt de extra woningbehoefte in de regio, inclusief de inloop van het woningtekort tot 2,0% bijna 55.000 woningen.

Tabel 5.4: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Vergelijking aanvullende woningbehoefte met Woondealafspraken

	Woningbehoefte 2022 t/m 2030	**Woondeal: te realiseren tot en met 2030**	**Verschil**
Subregio Arnhem e.o.	19.000	13.720	+5.280
Subregio Nijmegen e.o.	18.050	19.730	-1.680
Subregio De Liemers	4.800	4.620	+180
Groene metropoolregio	**41.850**	**38.070**	**+3.780**

Bron: Primosprognose Gelderse variant, Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

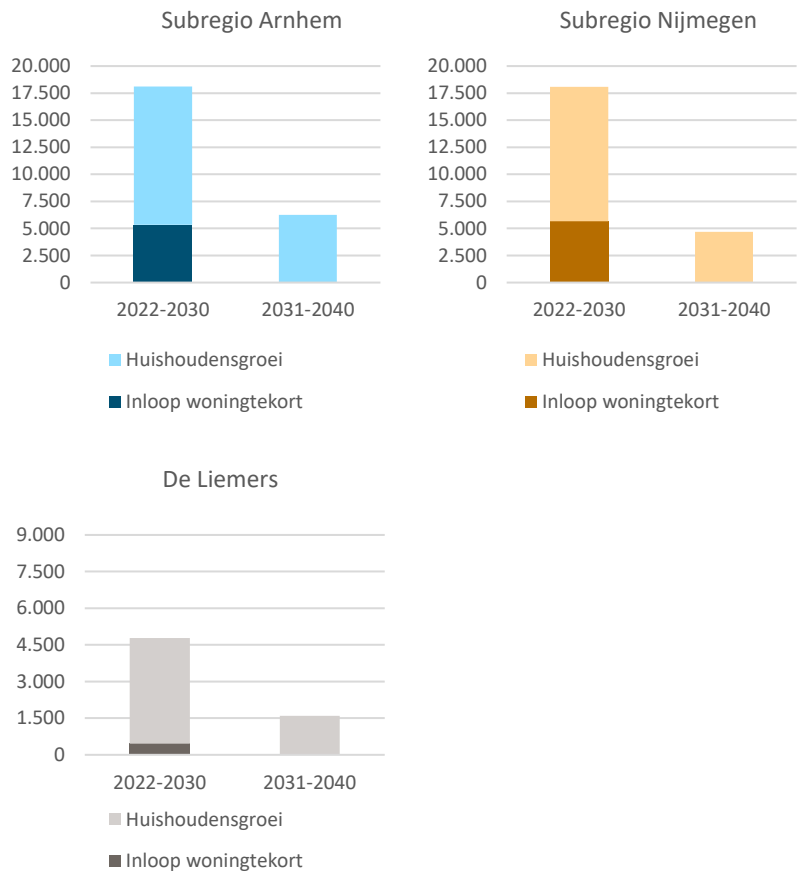
Met de Woondeal voor de regio is getekend voor het bouwen van 33.000 woningen. Met een grote inspanning moet het mogelijk zijn om 38.000 woningen toe te voegen. Inclusief de inloop van het woningtekort is de extra woningbehoefte op basis van de Primosprognose hoger.

Als we de periode tussen 2031 en 2040 ook in beschouwing nemen, bedraagt de totale extra woningbehoefte zo'n 54.000 woningen. Dat sluit aan bij de bandbreedte waar in het kader van de Woondeal 1.0 werd uitgegaan (50.000 tot 60.000 woningen). Dit betekent dat de woningbehoefte tot 2040 niet zozeer is toegenomen ten opzichte van eerdere prognoses, maar de behoefte manifesteert zich op de kortere termijn.

De mate waarin de regio het woningtekort wil inlopen is een beleidskeuze. Om te voorzien in de huishoudensgroei moeten in de regio tot en met 2030 jaarlijks 3.300 woningen worden toegevoegd en zijn nog eens bijna 1.300 woningen nodig om het tekort in te lopen naar 2% in 2031. Het is een vraagpunt of het realistisch is dat de geraamde aantallen woningen worden toegevoegd. De afgelopen jaren lukte het met veel inzet op versnelling van de woningbouw om jaarlijks 3.300 woningen aan de voorraad toe te voegen. In die periode is het tekort verder toegenomen.

De verschillen tussen de geprognosticeerde behoefte en de afspraken in de Woondeal zijn met name een vraagstuk in het noorden van de regio, in de subregio Arnhem. De woningbehoefte volgens de nieuwe raming ligt hier substantieel boven de afspraken in de Woondeal, en de mogelijkheden om het woningtekort in te lopen lijken beperkt op basis van het huidige tempo waarmee woningen worden toegevoegd.

Figuur 5.11: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensgroei en benodigde inloop woningtekort per subregio, 2022 t/m 2030 en 2031 tot 2040



Bron: Primosprognose Gelderse variant.

Bij deze ramingen moet ook bedacht worden dat de woningbehoefte fluctueert. De afgelopen jaren waren een periode waarin het economisch voorspoedig ging. Tijdens de economische crisis in de periode daarvoor was de woningproductie substantieel lager omdat een koopkrachtige vraag ontbrak. De verwachting is dat een economisch minder voorspoedige periode aanbreekt. Dat kan betekenen dat de vraag op de markt afneemt. De coronaperiode heeft laten zien dat een plotselinge disruptieve ontwikkeling aanmerkelijke effecten kan hebben op de woningmarkt door het wegvallen van de vraag van internationals. Dergelijke onzekerheden maken dat het nodig is de ramingen met enige voorzichtigheid te hanteren. Op dit moment is de druk op de woningmarkt groot. Er is veel behoefte aan extra woningen. Door economische conjunctuur kan dit per periode verschillen. Het is daarom aan de ene kant wenselijk om snel in te spelen op de aanwezige behoefte en aan de andere kant nodig om de ontwikkelingen nauwlettend te blijven monitoren. Zijn de migratiestromen zoals geprognosticeerd en in welke mate lukt het om het woningtekort in te lopen? De regionale woningmarktmonitor geeft hierin houvast.

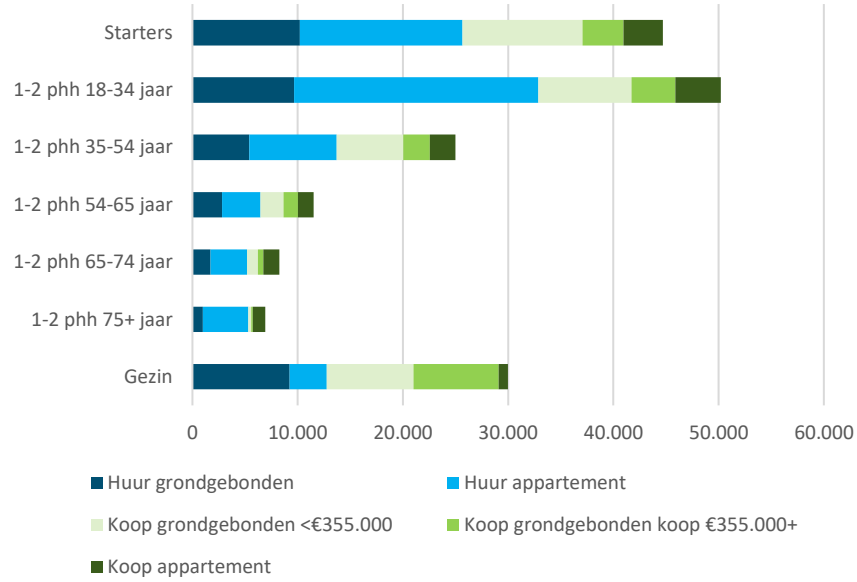
6 Toekomstige woningbehoefte in beeld

In het vorige hoofdstuk is de omvang van de aanvullende woningbehoefte in de komende jaren in beeld gebracht. In dit hoofdstuk kijken we naar de kwalitatieve aard van de extra woningbehoefte. Belangrijk daarbij is uiteraard hoe die zich verhoudt tot de net gesloten Woondeal. De behoefte aan sociale huurwoningen komt voor de periode tot en met 2030 uit op bijna 30% en sluit daarmee aan bij de lijn vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda om in de nieuwbouw 30% sociale huur toe te voegen. Lokaal zijn er overigens wel verschillen. De behoefte sluit ook goed aan op wat hierover in de Woondeal is afgesproken. Waar de behoefteontwikkeling volgens het onderzoek afwijkt van de afspraken in de Woondeal is bij de middenhuur. Veel mensen kiezen als zij het voor het zeggen hebben voor een goedkope of betaalbare koopwoning; middenhuur is minder vaak de eerste keus. In de Woondeal zijn juist afspraken gemaakt voor het substantieel toevoegen van huurwoningen in het middenhuursegment. De totale vraag naar sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen is volgens de behoefteberekening ook groter dan het aandeel in de Woondeal-afspraken.

Woonwensen van doelgroepen

De bevolking verandert van samenstelling en daarmee de toekomstige woonbehoefte en woonwensen van huishoudens in de regio. Het aantal kleine huishoudens en ouderen neemt toe. Op basis van de woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt, hebben we een analyse gemaakt van de verwachte verhuizingen op de regionale woningmarkt. Voor de woonwensen is gebruik gemaakt van de uitkomsten van het landelijke onderzoek WoON 2021, dat voor de Groene Metropoolregio is uitgebreid om betrouwbare resultaten te verkrijgen op subregioniveau. Op basis van de demografische ontwikkelingen hebben we dit vertaald naar een veranderende woningvraag.

Figuur 6.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woonwensen verschillende doelgroepen, 2022 t/m 2030



Bron: WoON 2021, bewerking Companen.

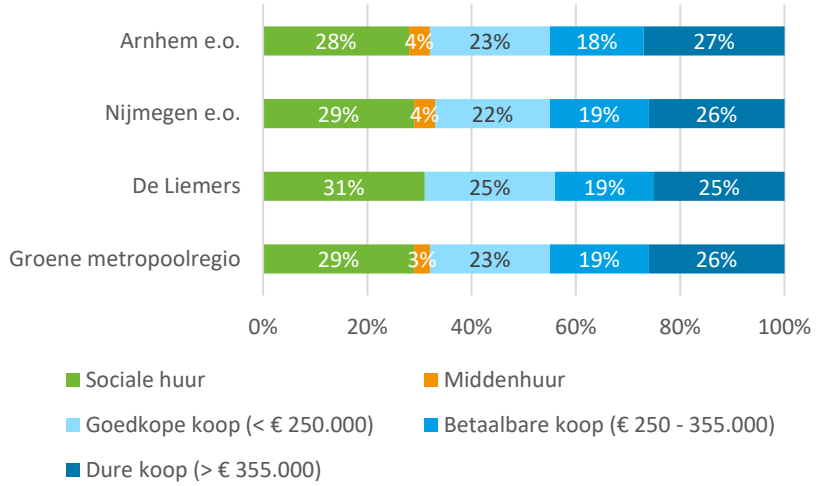
De vraag van starters op de woningmarkt is groot. Deze groep is er de afgelopen periode minder goed in geslaagd de stap naar een zelfstandige woning te maken. Ook bij de groep zelfstandig wonende kleine jonge huishoudens is de wens om te verhuizen groot. Deze groep is in een levensfase waarin vaak verhuisd wordt en dit leidt tot een groot aantal verhuisbewegingen van huishoudens in

deze groep. De vraag van jonge huishoudens richt zich vaak op appartementen. Dat geldt ook voor oudere huishoudens. Ouderen verhuizen veel minder vaak, maar zijn een groep die in omvang toeneemt op de woningmarkt. Gezinnen vragen veelal grondgebonden woningen.

Vraag-aanbod in de regio

Rekening houdend met het vrijkomende woningaanbod door doorstroming, is geraamd dat de aanvullende woningbehoefte is in de komende jaren.

Figuur 6.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Verdeling van de aanvullende woningbehoefte naar eigendomscategorie en prijssegment, 2022 t/m 2030



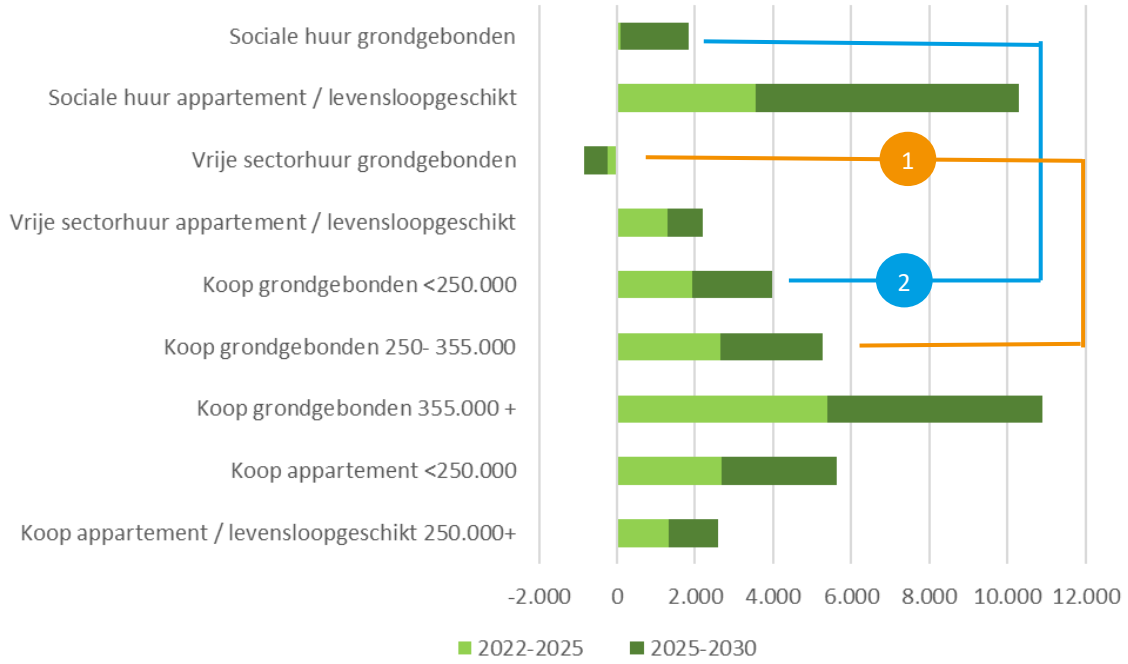
Bron: Primosprognose Gelderse variant, CBS Microdata, bewerking Companen.

Bijna 30% van de aanvullende woningbehoefte in de periode tot en met 2030 bestaat uit sociale huurwoningen. Op regioniveau is dit aandeel 29%. In De Liemers is de extra behoefte aan sociale huurwoningen iets hoger dan gemiddeld in de regio (31%). De Liemers heeft een naar verhouding kleinere sociale huurvoorraad dan de subregio's Arnhem en Nijmegen. De vraag naar middenhuur betreft 3% van de extra behoefte. Deze vraag concentreert zich in de subregio's Arnhem en Nijmegen en dan met name in de steden. Daarmee bestaat de aanvullende woningbehoefte voor ongeveer een derde uit huurwoningen en voor twee derde uit koopwoningen. Bijna een kwart van de extra woningbehoefte (23%) betreft goedkope koopwoningen, in het prijssegment tot € 250.000. Ongeveer een vijfde van de woningbehoefte (19%) ten slotte betreft betaalbare koopwoningen in het segment tussen € 250.000 en € 355.000 en ruim een kwart (26%) betreft dure koopwoningen in de segmenten daarboven.

Het goedkope koopsegment is een segment waarin het lastig is woningen te ontwikkelen met een kwaliteit (grootte, uitstraling) die aansluit bij de woonwensen van woningzoekenden met een koopwens en relatief bescheiden financiële mogelijkheden. Dat is een belangrijk vraagstuk bij de aanvullende woonbehoefte in dit segment. Het alternatief is het ontwikkelen van meer woningen in het middenhuursegment. Dat sluit niet aan bij de primaire woonwens, die op de koopsector is gericht, maar biedt wel de mogelijkheid woningen met meer kwaliteit toe te voegen voor huishoudens die niet in staat zijn een duurdere koopwoning te betalen.

Per saldo heeft bijna driekwart van de woningbehoefte in de regio betrekking op sociale en betaalbare woningen en ruim een kwart op het dure segment. De woningbehoefte ligt daarmee in lijn met de opgave die wordt geschetst in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Figuur 6.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2022 t/m 2024 en 2025 t/m 2030



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

1 Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is blijft er (extra) vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

Sociale huursector: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat vooral uit appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Ook is er een extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector, maar deze behoefte is getalsmatig aanmerkelijk kleiner.

Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De vraag in de vrije huursector is vooral een vraag naar middenhuur. De extra vraag aan middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden vrije sector huurwoningen.

2 Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen

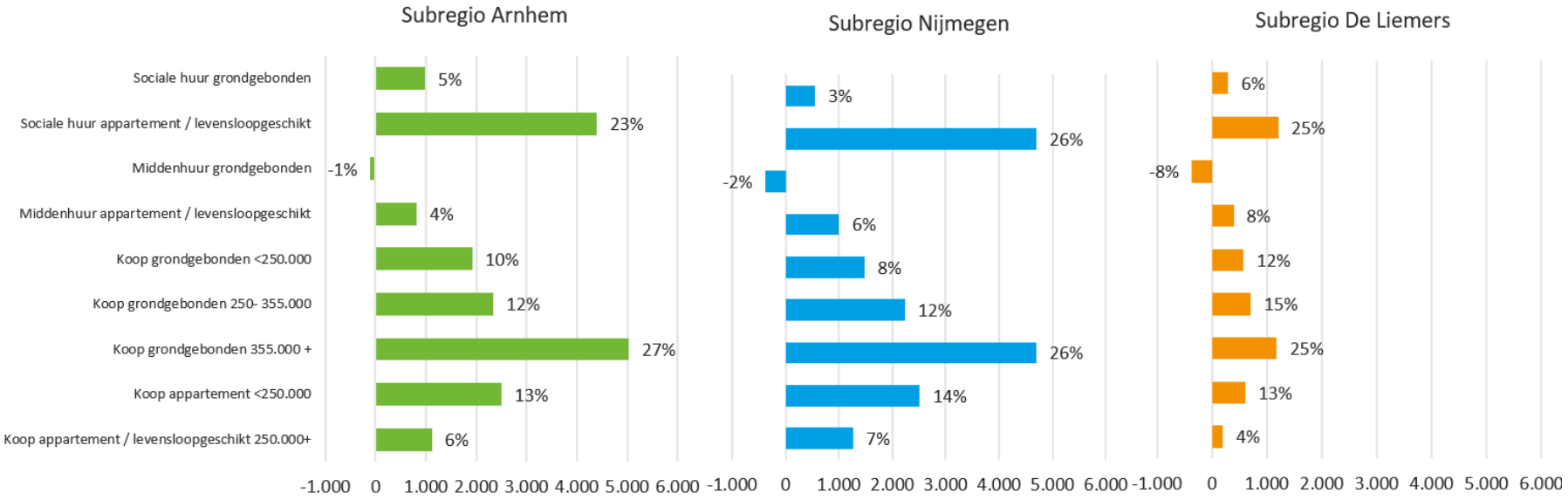
die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning. In de steden Arnhem en Nijmegen is de vraag naar middenhuur groter dan in de omliggende gemeenten. Daar is deze vraag ook afkomstig van huishoudens die niet kunnen of willen kopen, waaronder internationals.

Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar, maar ook veel vraag naar duurdere woningen

In de koopsector is er zoals aangegeven veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. De grootste vraag is er naar grondgebonden woningen. In de appartementensfeer ligt de nadruk op het goedkope segment. Toch is er ook een aanvullende vraag naar ruim 2.000 duurdere koopappartementen. De vraag naar duurdere koopwoningen is er niet alleen in de gemeenten rond de steden waar al veel (doorgaans grondgebonden) luxere koopwoningen staan, maar ook in de steden zelf. Een deel van de huishoudens die de komende jaren een andere woning zoeken, richt zich op een duurdere koopwoning in Arnhem of Nijmegen.

Vraag-aanbod per subregio

Figuur 6.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijsklasse, 2022 t/m 2030



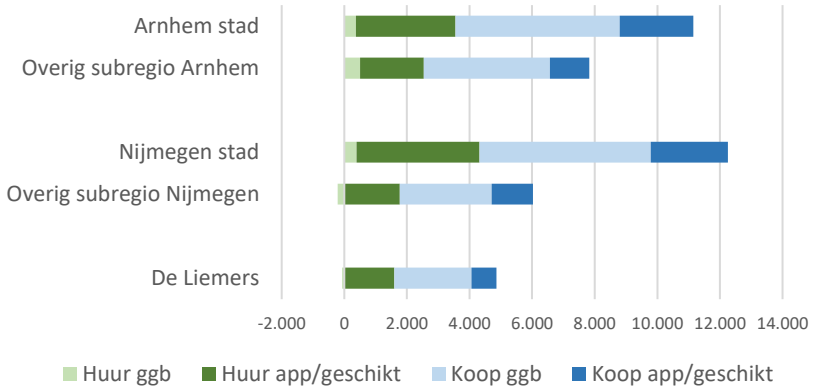
Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

De aanvullende woningbehoefte verschilt in kwalitatieve zin op aan aantal punten per subregio. Het gaat om accentverschillen. In de subregio's Arnhem en De Liemers is de extra vraag naar grondgebonden (eengezins)woningen in de sociale huursector wat groter dan in de subregio Nijmegen; in de subregio Nijmegen ligt het accent in de sociale huursector sterker op appartementen en grondgebonden woningen. In De Liemers is de vraag naar woningen in het middenhuursegment per saldo kleiner dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen. Er is in De Liemers in dit segment echter sprake van een kwalitatieve mismatch. Er is een naar verhouding grote vraag naar appartementen en levensloopgeschikte woningen in de vrije huursector, terwijl er vraaguitval dreigt bij grotere grondgebonden huurwoningen in dit segment. Dit laatste hangt samen met de toegenomen wens om te kopen, ook ingegeven door de stijgende huizenprijzen in de afgelopen jaren en de wens van woningzoekenden om van die ontwikkeling te profiteren. De vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen is in De Liemers naar verhouding ook groter dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen. De vraag naar dure koopwoningen is in de subregio's Arnhem en Nijmegen juist wat groter dan in De Liemers. Daarbij speelt zoals beschreven ook mee dat er in de steden Arnhem en Nijmegen een naar verhouding grote extra behoefte is aan koopwoningen in de duurdere segmenten. De vraag naar koopappartementen is vergelijkbaar in de drie subregio's, zij het dat de vraag naar duurdere koopappartementen in De Liemers naar verhouding kleiner is dan in de beide andere subregio's.

Spreiding van de vraag naar woonmilieus

De extra vraag naar woningen is het grootst in de steden Arnhem en Nijmegen. In de subregio Nijmegen ligt een nog zwaarder accent op de extra woningbehoefte in de stad dan in de subregio Arnhem. In de subregio Nijmegen heeft 70% van de extra woningvraag in de periode tot en met 2031 betrekking op de stad. In de subregio Arnhem is deze verhouding 60% - 40%.

Figuur 6.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte per subregio naar onderscheid stad en ommeland, 2022 t/m 2031



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

De steden Arnhem en Nijmegen vervullen een roltrapfunctie binnen de regio; jonge mensen vestigen zich van buiten de regio in de steden, voor studie en werk en vanwege het voor hen aantrekkelijke stedelijke woonmilieu. Het centrum van de steden en de daar omheen gelegen wijken zijn voor hen vaak aantrekkelijke woongebieden. Een deel van hen verhuist in een latere levensfase door naar omliggende gebieden met een woonmilieu dat daar bij past. Vaak zijn dit de meer groen-stedelijke (lagere dichtheden, meer grondgebonden woningen) en dorpse woonmilieus in de omliggende gemeenten.

In de steden heeft ongeveer de helft van de extra woningbehoefte betrekking op appartementen/levensloopgeschikte woningen en de helft op grondgebonden (koop)woningen. Getalsmatig is de extra vraag naar appartementen in de steden in belangrijke mate een vraag van jongere kleine huishoudens die een appartement zoeken in een centrum-stedelijk woonmilieu of in de ring

daaromheen (‘buiten centrum’). Deze vraag richt zich vaak op sociale huurappartementen en appartementen in de middenhuur, maar ook op goedkopere koopappartementen. De vraag naar duurdere koopappartementen is vaker ook afkomstig van oudere huishoudens die een levensloopgeschikte woning zoeken. De vraag naar grondgebonden koopwoningen in de steden is in belangrijke mate een vraag van doorstromende kleine huishoudens en van gezinnen, waarbij gezinnen zich vaker richten op de duurdere woningen in het ruimere groenstedelijke woonmilieu en in de gemeente Arnhem ook op het landelijke woonmilieu aan de noordkant van de gemeente.

Buiten de steden kent de regio vooral het centrum-dorpse woonmilieu en het woonmilieu ‘landelijk wonen’ (met uitzondering van de meer stedelijke delen van Zevenaar). Een belangrijk deel van de extra woningbehoefte in de kleinere gemeenten richt zich op het centrum-dorpse woonmilieu. Een belangrijk deel van de extra woningvraag in de kleinere gemeenten in de subregio’s Arnhem en Nijmegen en in De Liemers bestaat uit appartementen dan wel levensloopgeschikte grondgebonden woningen. In de kleinere gemeenten in de subregio Nijmegen (53%) en in De Liemers (50%) speelt dit sterker dan in de kleinere gemeenten in de subregio Arnhem (42%). In de gemeenten rond Arnhem is de vraag naar grondgebonden woningen, zowel in de huursector als in de koopsector, naar verhouding groter. Daarbij ligt een zwaar accent op de koopsector.

In het landelijke woonmilieu zijn delen van de voorraad in het duurdere koopsegment potentieel kwetsbaar. Dit speelt als veel van deze woningen vrij komen omdat de bewoners oud en zorgbehoevend worden en er onvoldoende vraag is naar deze woningen. Dit risico is groter in de delen van de regio die minder vestigers van elders trekken (met name gebieden aan de oostkant en de zuidkant van de regio) en bij woningen die minder goed onderhouden zijn en/of een minder goede energetische kwaliteit hebben.

Doorstroming

In beginsel leidt inzetten op het creëren van doorstroomketens tot de meest effectieve inzet van nieuwbouw. Door te bouwen voor doorstroming worden met het toevoegen van een nieuwbouwwoning meerdere huishoudens geholpen. Een doorstroomketen stopt altijd bij een starter of een vestiger.

Het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen maakt grotere woningen vrij, zowel in de koopsector als in de huursector. Deze grotere woningen maken het voor jongere huishoudens mogelijk een stap te maken in hun wooncarrière. Zij maken vervolgens ook weer woningen vrij. Ouderen verhuizen echter minder dan andere huishoudensgroepen. Voorwaarde voor het inzetten op het doorstromen door ouderen is dat voor hen aantrekkelijk aanbod wordt gerealiseerd op de juiste locaties en dat drempels worden weggenomen, bijvoorbeeld door inzichtelijk te maken wat de financiële mogelijkheden zijn (vaak een psychologische drempel) en door de 'rompslomp' van een verhuizing te verminderen (bijvoorbeeld door de inzet van verhuiscoaches). Ouderen moeten vaak 'over de streep worden getrokken' om te verhuizen. De vraag van ouderen is merendeels gericht op appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen (kleinere woningen met een kleine buitenruimte of een patio), zowel in de huursector als in de koopsector. In de huursector ligt het accent van de vraag van ouderen op het sociale huursegment, in de koopsector op de wat duurdere appartementen.

Met de gestegen huizenprijzen is het voor mensen die hier niet van hebben geprofiteerd lastiger geworden om een woning te kunnen kopen. Dat zijn (koop)starters, die geen overwaarde hebben opgebouwd in een koopwoning. Deze groep heeft doorgaans alleen mogelijkheden om een woning te kopen in het goedkope en betaalbare segment. Het toevoegen van woningen in dit segment betekent ook dat meer huishoudens in een sociale huurwoning die inmiddels te veel verdienen voor een sociale huurwoning kunnen doorstromen.

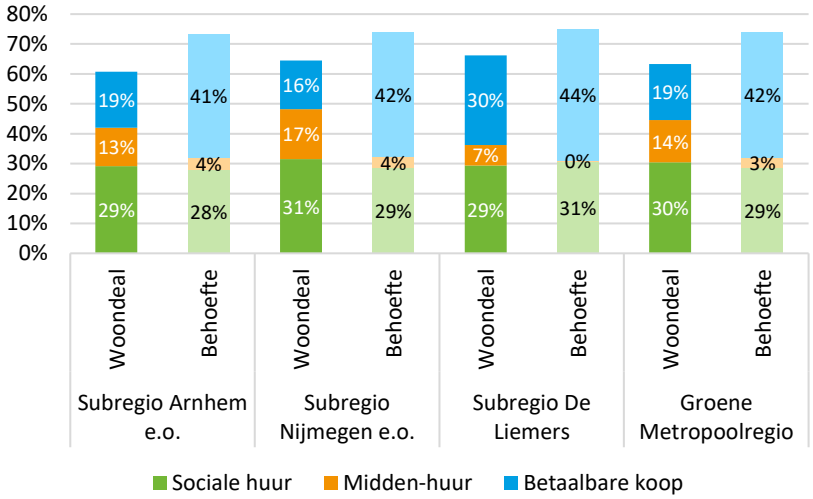
Er is een extra vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen (vanaf € 355.000) in de regio. Het bouwen van deze woningen zorgt ook voor

doorstroming (als ze worden gekocht door huishoudens uit de regio), doordat huishoudens een kwaliteitsstap kunnen maken. Het zijn in de nieuwbouw ook woningen die zich op het vlak van energetische kwaliteit doorgaans gunstig onderscheiden van de bestaande woningvoorraad. De doorstroomketen is minder effectief dan wanneer deze woningen worden vrijgemaakt door ouderen die naar een geschikte woning verhuizen.

Vergelijking met de Woondeal-afspraken: flinke accentverschillen in middenhuur en koop

In de Woondealafspraken wordt ingezet op het toevoegen van een groot aandeel woningen in de sociale huursector, de middenhuursector en de goedkope en betaalbare koopsector. In vergelijking met de kwalitatieve woningbehoefte wijken de afspraken af.

Figuur 6.6: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Vergelijking kwalitatieve woningbehoefte in het sociale, goedkope en betaalbare segment met de Woondeal-afspraken, 2022 t/m 2030



Bronnen: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen; Woondeal Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

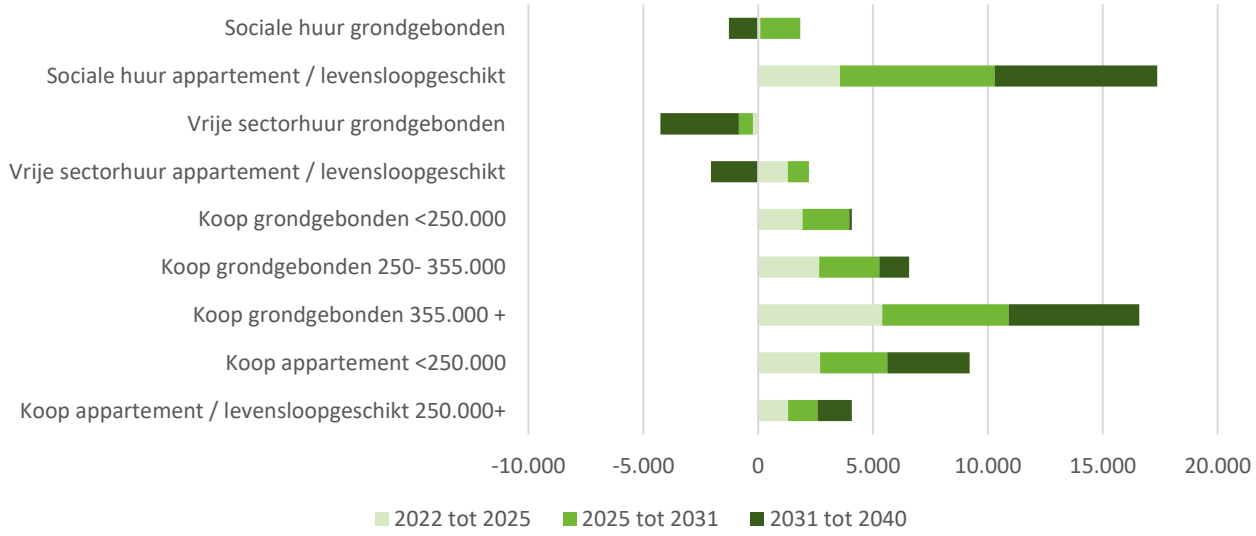
De relatieve behoefte aan sociale huurwoningen ligt in elke subregio in lijn met de aandelen die zijn opgenomen in de Woondeal. De behoefte aan middeldure huurwoningen is echter op basis van de voorkeuren van woningzoekenden aanmerkelijk lager dan wat is afgesproken in de Woondeal. Op regionaal niveau is de behoefte aan middeldure huurwoningen op basis van het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek zo'n 3% van de benodigde extra woningen. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt voor het toevoegen van 14% middeldure huur. Net als uit de behoefteberekening blijkt, ligt het accent op middenhuur sterker in de subregio's Arnhem en Nijmegen, maar de afgesproken aandelen zijn veel hoger dan uit de behoefteberekening blijkt. Het woonbehoefteonderzoek laat juist een grotere behoefte zien aan betaalbare koopwoningen. Dat

betekent niet dat er geen plek is voor middenhuur. Zoals beschreven vindt er uitwisseling plaats tussen middenhuur en betaalbare koop als in dat segment onvoldoende woningen beschikbaar komen. Tot slot moet worden opgemerkt dat het totale aandeel sociale huur, middenhuur en betaalbare koop in de behoefteberekening hoger is dan waar in de Woondeal afspraken over zijn gemaakt. Op basis van het uitgevoerde onderzoek ligt deze behoefte op ruim 70% van de totale extra woningbehoefte.

Doorkijk naar de periode 2031 tot 2040

Ook na 2031 groeit de woningbehoefte in de regio. Op basis van de actuele Gelderse Primosprognose neemt de woningbehoefte in de periode 2031 tot 2040 toe met nog eens 12.500 woningen. Dat is wel aanmerkelijk minder dan de periode ervoor; de prognose laat een afvlakkende groei zien van het aantal huishoudens in de regio. In alle drie de subregio's blijft na 2031 het aantal huishoudens groeien, in de subregio Arnhem met zo'n 6.500, in de subregio Nijmegen met zo'n 4.000 en in de subregio De Liemers met zo'n 2.000.

Figuur 6.7: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2022 t/m 2024, 2025 t/m 2030 en 2031 t/m 2039



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

In de periode vanaf 2031 blijft de vraag naar appartementen/levensloopgeschikte woningen in de sociale huursector toenemen. Dat geldt ook voor koopappartementen en levensloopgeschikte woningen in de koopsector. Ook de vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen groeit door. In de vrije huursector ontstaat in de periode na 2030 mogelijk vraaguitval, bij grondgebonden woningen maar tegen die tijd ook bij de appartementen. De oudere generatie die in die periode een stap zet naar een geschikte woning geeft vaker de voorkeur aan kopen dan huren. Ook bij de grotere eengezinswoningen in de sociale huursector ontstaan potentieel overschotten.

Vergelijking met onderzoek 2019

Ten opzichte van de periode waarin het vorige regionale woonbehoefteonderzoek werd uitgevoerd is de woningvraag toegenomen. Dat komt door de hogere provinciale huishoudensprognose en door het opgelopen woningtekort. De extra woningbehoefte is groter gebleken dan met Primos 2019 werd geraamd. Ook in de sociale huursector is de druk groter dan eerder geraamd. Daardoor is een potentieel overschot aan eengezinswoningen in de sociale huursector dat in het vorige onderzoek werd voorzien in de nieuwe uitkomsten niet meer aanwezig. Meer mensen doen een beroep op een sociale huurwoning en doordat minder mensen doorstromen komen er minder woningen vrij. Per saldo betekent dit ook een extra vraag naar eengezinswoningen in de sociale huur. De aanvullende vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen was ook in het vorige onderzoek aan de orde, maar is groter geworden. Dat hangt mede samen met een verschuiving in de woonvoorkeuren. Een middenhuurwoning is minder in trek, woningzoekenden geven de voorkeur aan een betaalbare koopwoning. Dit wordt ingegeven door de vaak hoge prijzen in de vrije huursector en het sentiment 'de boot te missen' als je niet profiteert van de prijsstijgingen in de koopsector. De extra vraag naar duurdere koopwoningen (vanaf € 355.000, prijspeil 2022) is naar verhouding hoger dan ten tijde van het onderzoek in 2019. Dit hangt samen met de toegenomen schaarste op de woningmarkt. Er komen minder woningen op de markt terwijl de vraag er wel is.

Vergelijking met de planvoorraad

Tabel 6.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Verschil tussen afspraken Woondeal en woningbehoefte naar eigendom en prijssegment, per subregio, 2022 t/m 2030

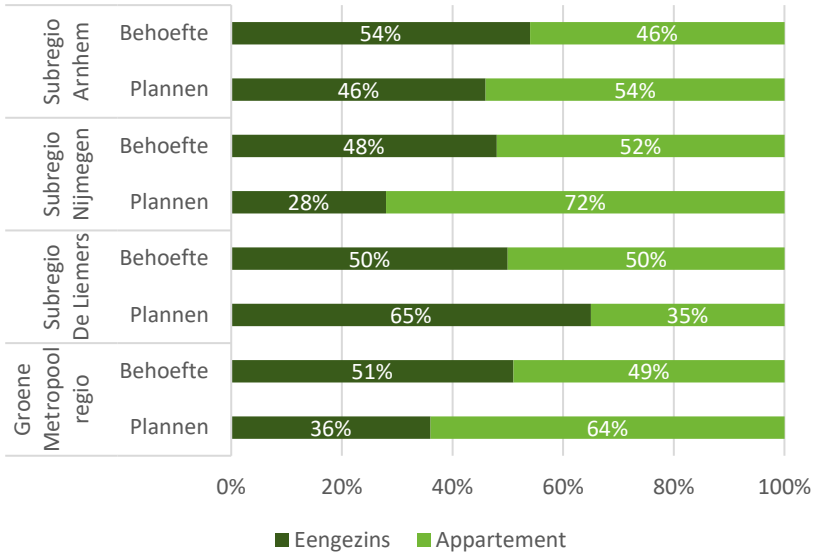
	Te realiseren woningen	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Dure koop
Subregio Arnhem	-5.280	-1.370	1.050	-5.295	355
Subregio Nijmegen	1.680	1.070	2.670	-4.295	2.215
Subregio De Liemers	-180	-145	295	-705	380
Groene Metropoolregio	-3.780	-445	4.015	-10.295	2.950

Bron: Woondeal Arnhem-Nijmegen, Primosprognose Gelderse variant 2022, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

De geraamde kwalitatieve woningbehoefte komt in belangrijke mate overeen met de afspraken die er in het kader van de Woondeal zijn gemaakt. Als we de geraamde woningbehoefte voor de periode tot en met 2030 naar eigendom en prijssegment vergelijken met de verdeling in de Woondeal-afspraken (uitgaande van het streven 38.000 woningen toe te voegen), zien we de volgende verschillen:

- De totale woningbehoefte is zoals aangegeven hoger dan waar in de Woondeal van wordt uitgegaan. De behoefte ligt bijna 3.800 woningen hoger dan wat in het kader van de Woondeal als realistisch wordt gezien.
- Dit speelt met name in de subregio Arnhem. Hier ligt de behoefte op basis van de nieuwe provinciale huishoudensprognose en het inlopen van het actuele woningtekort bijna 5.300 woningen boven de aantallen in de Woondeal. In de subregio's Nijmegen en De Liemers voorziet de Woondeal in voldoende woningen om in de behoefte te voorzien.
- De grootste verschillen tussen de behoefte en de Woondeal doen zich voor bij de categorie goedkope en betaalbare koop. In deze segmenten is de behoefte groter dan waar in de Woondeal op wordt gestuurd. Getalsmatig zijn de verschillen het grootst in de subregio's Arnhem en Nijmegen.

Figuur 6.8: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Verschil tussen planvoorraad en woningbehoefte naar eigendom en prijssegment, per subregio, 2022 t/m 2030



Bron: Regionale Woningmarktmonitor Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Primosprognose Gelderse variant 2022, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

Er zijn veel plannen voor het toevoegen van appartementen in de regio. Er is ook veel vraag naar appartementen, maar de behoefte is wat minder groot dan in de plannen tot uitdrukking komt. In de subregio Arnhem komt de verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen in de plannen redelijk overeen met de verhouding volgens de geraamde behoefte. In de subregio's De Liemers en Nijmegen is de discrepantie groter. In De Liemers is het aandeel eengezinswoningen in de plannen groter dan uit de behoefte naar voren komt.

In de subregio Nijmegen zijn er juist meer plannen voor appartementen dan uit de behoefte blijkt.

Nieuwbouw is overigens niet de enige manier om te voorzien in de extra woningbehoefte. Ook door het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen en door het splitsen van grotere woningen in meerdere kleine woningen kunnen woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

Vraag naar bijzondere woonvormen

Companen heeft voor verschillende gemeenten en regio's onderzoek gedaan naar de behoeft aan alternatieve woonvormen. Op basis van ervaringen in andere gemeenten en regio's beschrijven we een aantal algemene trends:

- Uit enquêtes onder inwoners met verhuisplannen blijkt de laatste jaren doorgaans dat een aanzienlijk deel van de respondenten mogelijk interesse heeft in alternatieve woonvormen. Echter blijkt de groep die vervolgens serieuze interesse toont en bijvoorbeeld ook actief op zoek gaat naar deze woonvormen of zelf initiatief neemt om een dergelijke woonvorm te ontwikkelen een stuk kleiner.
- Het aandeel woningzoekenden dat in enquêtes aangeeft *geen enkele* alternatieve woonvorm aantrekkelijk te vinden en alleen in de markt te zijn voor een reguliere woning, varieert van ca. 25% bij starters, tot 30% tot 45% onder kleine huishoudens en gezinnen.
- Het WoON 2021 geeft een nader inzicht in het aandeel woningzoekenden dat open staat voor collectieve bouwprojecten en het wonen in gebouw met een voormalige niet-woonfunctie, zoals een kerk, school, kantoor of winkel. De belangstelling voor beide concepten is relatief klein, het betreft zo'n 3% van de huishoudens met een verhuiswens. In de subregio's Arnhem en De Liemers is de interesse voor zelfbouw en wonen in een voormalig niet-woongebouw wat groter dan in de subregio Nijmegen.

Per groep vallen doorgaans de volgende zaken op:

- Jongeren en starters zijn het meest en het breedst geïnteresseerd in alternatieve woonvormen. Zij hebben vaak interesse in concepten als zelfbouw, wonen in een verbouwd kantoor, school, kerk, klooster, etc., of een tiny house. Ook het delen van een woning met vrienden (Friends wonen) of gelijkgestemden (groepswonen) vinden zij vaak aantrekkelijk. Een wat kleiner deel van de starters ziet een tijdelijke woonruimte van maximaal 2 jaar als oplossing voor hun woningvraag. De vraag van starters wordt in de huidige markt ook ingegeven door de wens om überhaupt een woning te vinden. Alternatieve woonvormen bieden dan naar hun inschatting mogelijk soelaas.
- Onder gezinnen en kleine huishoudens van 35 tot 65 jaar richt vraag naar bijzondere woonconcepten zich op zelfbouw of CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap; het samen met anderen ontwikkelen van woningen). Het zelf ontwikkelen van een woning op een bouwkavel is voor een kleine 10% van de woningzoekenden interessant. De vraag naar CPO is zoals aangegeven kleiner (zo'n 3% van de woningzoekenden vindt dit mogelijk interessant, waarbij moet worden aangetekend dat er bij CPO veel komt kijken waar men doorgaans op voorhand geen goede voorstelling van heeft). Woonconcepten waarin de woonruimte gedeeld wordt met anderen (groepswonen of een meergeneratiewoning) worden door gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 65 jaar minder vaak aantrekkelijk gevonden. Toch is er een klein deel van deze leeftijdsgroep die wel belangstelling heeft voor een meergeneratiewoning, mogelijk om voor de eigen ouders te kunnen zorgen. En een klein deel van de huishoudens in deze leeftijdscategorie sorteert voor op een toekomstige zorgvraag en geeft aan geïnteresseerd te zijn in (kleinschalige) woonzorgprojecten.
- Onder ouderen zien we in verschillende onderzoeken vooral een interesse in wonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Zeker onder ouderen met een zorgvraag is relatief veel behoefte aan kleinschalige woonzorgprojecten (zoals hofjesconcepten) waarin ook een gemeenschappelijke leefruimte beschikbaar is. Ouderen geven vaak aan geïnteresseerd te zijn in woonconcepten waar zij met leeftijdgenoten en gelijkgestemden kunnen samenwonen. Wat zeker niet betekent dat dit per definitie de wens is, maar de wens is groter dan onder andere leeftijdsgroepen. In hoofdstuk 8 wordt nader ingegaan op de behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen, waarbij de mogelijkheid tot onderling contact doorgaans een uitgangspunt is.

Woningvraag van studenten in Nijmegen

Tabel 6.2: Gemeente Nijmegen Huidige woonsituatie HBO- en WO-studenten in Nijmegen, 2022

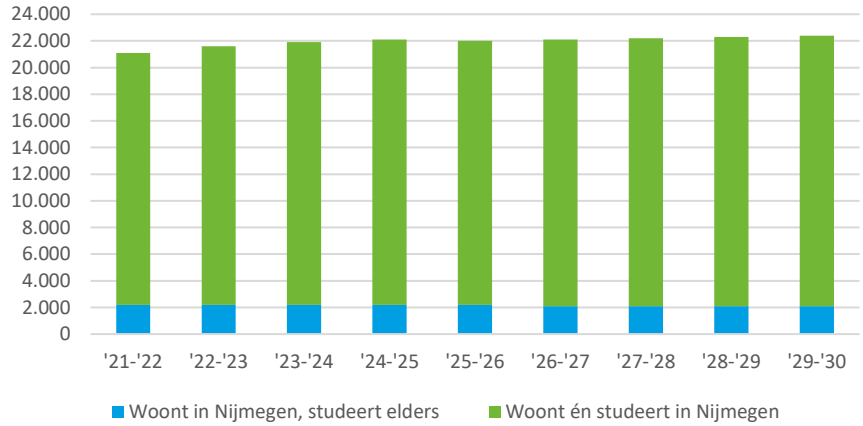
	Aantal	%
Woont én studeert in Nijmegen	16.500	90%
• Woont op kamers (onzelfstandig)	11.400	62%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	2.500	14%
• Woon in meerkamerwoning	2.600	14%
Woont in Nijmegen, studeert elders	1.800	10%
• Woont op kamers (onzelfstandig)	1.000	5%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	200	1%
• Woon in meerkamerwoning	600	3%
Totaal in Nijmegen woonachtige studenten	**18.400**	**100%**

Bron: Kences (2022).

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. De Monitor geeft inzicht in de situatie in Nijmegen. In 2022 waren er 18.400 HBO- en WO-studenten woonachtig in Nijmegen. Van deze groep studeert 90% in Nijmegen zelf en woont 10% weliswaar in Nijmegen, maar studeert ergens anders. De groep studenten die in Nijmegen woont én studeert is

16.500 mensen groot. Van deze groep woont meer dan 60% op kamers. Samen met de groep studenten die in Nijmegen op kamers woont maar elders studeert, zijn er bijna 12.500 uitwonende studenten in Nijmegen die op een kamer wonen. Het betreft ongeveer twee derde van alle uitwonende studenten in Nijmegen. Een veel kleiner deel van de studenten in Nijmegen woont in een studio (15%) of een meerkamerwoning (17%; doorgaans betreft dit appartementen).

Figuur 6.9: Gemeente Nijmegen. Prognose woningvraag studenten 2022-2030, naar studielocatie



Bron: Kences (2022).

De groep HBO- en WO-studenten die in Nijmegen woont maar elders studeert, blijft de komende jaren naar verwachting ongeveer even groot. De groep uitwonende studenten die ook in Nijmegen studeren zal naar verwachting echter toenemen.
De totale woningvraag van uitwonende studenten in Nijmegen neemt toe van 21.100 in studiejaar ’21-’22 tot 22.400 in studiejaar ’29-’30, een toename met 1.300 studenten. De groei van het aantal studenten bestaat naar verwachting voor bijna de helft uit internationale studenten.

Tekort aan studentenwoningen

Net als bij de reguliere woningvraag is er ook bij de studentenhuisvesting sprake van een tekort. De markt voor studentenhuisvesting in Nijmegen is te typeren als zeer gespannen. Er zijn aanzienlijk meer studenten van elders die op zoek zijn naar studentenhuisvesting in Nijmegen dan mensen (afgestudeerd of niet) die een studentenwoonruimte in Nijmegen gaan verlaten. Op dit moment ligt dit tekort volgens Kences op zo’n 2.300 studenteneenheden. Dat is ruim 12% op het aanbod aan studentenhuisvesting. Daarbij is ervan uitgegaan dat 300 woningen waarvoor harde plannen bestaan werkelijk worden gerealiseerd.

Tabel 6.3: Gemeente Nijmegen. Opgave studentenhuisvesting 2022 - 2030

	’21 - ‘22	**’29 - ‘30**
Aantal uitwonende studenten (vervulde vraag)	18.400	18.900
Gewenst aantal uitwonende studenten (totale vraag)	21.100	22.400
Aanbod studenten studentenhuisvesting	18.800	18.800
Tekort/opgave	**-2.300**	**-3.600**

Bron: Kences (2022).

Gelet op de groei van het aantal studenten met een wens om in Nijmegen te wonen (+ 1.300) en het huidige tekort van 2.300 woonplekken zouden er tot 2030 ongeveer 3.600 wooneenheden voor studenten bij moeten komen. Net als bij de reguliere woningvraag lijkt het overigens niet wenselijk om het totale tekort de komende jaren in te lopen. Ook hierbij gaan we ervan uit dat het reëel

is om het tekort terug te brengen tot ongeveer 2%. Dan zijn de komende jaren 3.200 extra woningen nodig.

Beeld dat groei lager zal zijn

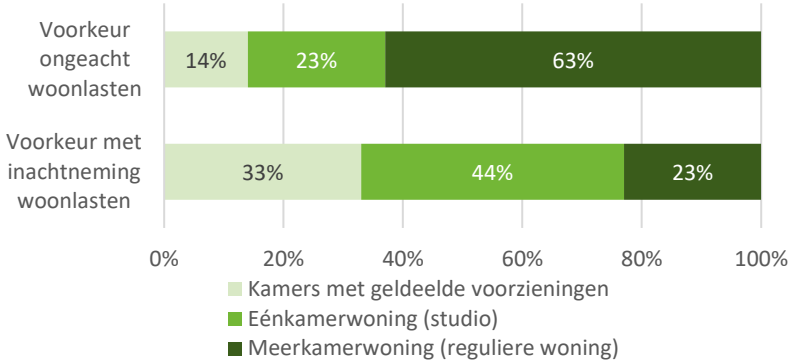
De Radboud Universiteit verwacht een lagere groei van het aantal studenten dan waar in de berekeningen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van wordt uitgegaan. Dat hangt ermee samen dat de universiteit minder internationale studenten verwacht dan waar in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences van wordt uitgegaan. In overleg tussen de onderwijsinstellingen, de gemeente en SSH& wordt er daarom van uitgegaan dat de groei van het aantal studenten de komende periode 50% bedraagt van de raming uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Dat betekent naast een tekort van 2.300 woonplekken een extra behoefte van 650 plekken in de periode tot 2030, samen 2.950 plekken. Dit aantal komt zoals beschreven lager uit als het tekort niet helemaal wordt ingelopen: zo'n 2.550 plekken. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat er mogelijk meer landelijke sturing gaat komen op de instroom van internationale studenten. De effecten hiervan zijn echter nog niet bekend.

Sturen op doorstroming uit studentenwoningen

In de vraag naar extra woonplekken kan worden voorzien door deze toe te voegen, door nieuwbouw, transformatie of verkamering/splitsing van woningen in de bestaande voorraad. Een deel kan ook worden gerealiseerd door studenten te stimuleren en te faciliteren om na hun studie door te stromen naar een reguliere woning. SSH& werkt met campuscontracten. Daarmee wordt geborgd dat studentenwoningen na het voltooien of afbreken van de studie snel vrijkomen voor nieuwe studenten. Het betekent ook dat er op dit punt niet veel potentieel is om meer plekken sneller vrij te maken. Die mogelijkheden zijn er volgens SSH& en de gemeente Nijmegen wel in de particuliere voorraad. Het toevoegen van woningen in het middenhuursegment en betaalbare koopwoningen voor afgestudeerden kan ertoe bijdragen dat een deel van de particuliere voorraad studentenwoningen sneller weer vrijkomt en beschikbaar komt voor nieuwe studenten. Dat draagt bij aan het verkleinen van het tekort. De omvang van dit potentieel is echter niet bekend. Aanstaande regelgeving om te sturen op regulering van het middenhuursegment kan de kansen van afgestudeerden om door te stromen vergroten.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting geeft voor Nijmegen inzicht in hoe snel studenten na hun studie doorstromen. In ruim een kwart van de gevallen stroomt een student na 4 tot 6 maanden door. In ongeveer de helft van de gevallen is dit 7 tot 12 maanden. De doorstroming is in Nijmegen wat sneller dan gemiddeld in Nederland.

Tabel 6.4: Gemeente Nijmegen. Woonwensen van uitwonende studenten, naar gewenst type woonruimte



Bron: Kences (2022).

Verreweg de meeste studenten geven de voorkeur aan een reguliere (meerkamer)woning. Als woonlasten geen rol spelen geeft bijna twee derde van de uitwonende studenten in Nijmegen daar de voorkeur aan. Bijna een kwart wil een

studio en zo'n 15% geeft echt de voorkeur aan wonen op kamers. Voor de meeste studenten is deze woonwens niet realistisch. Als zij hun financiële mogelijkheden in beschouwing nemen, geeft ongeveer een kwart de voorkeur aan een zelfstandige woning, kiest bijna 45% voor een eenkamerwoning (studio) en kiest een derde voor het huren van een kamer met gedeelde voorzieningen. Wat het effect gaat zijn van de introductie van de basisbeurs komend studiejaar is nog onduidelijk maar kan de financiële ruimte van studenten vergroten.

Met de inloop van het tekort aan woonruimte voor studenten en de verwachte groei van het aantal studenten, zijn zoals aangegeven in de periode tot en met 2030 ruim 2.500 extra woonplekken voor studenten nodig. Dit aantal kan lager uitvallen als het lukt studenten in een particuliere studentenwoning sneller te laten doorstromen. Dat betekent dan een grotere vraag in de reguliere woningvoorraad. Er is maar beperkt overlap tussen de Primos prognose en de prognose van de extra woningvraag van studenten, de extra vraag is daarom een vraag boven op de geraamde extra woningbehoefte die vooral betrekking heeft op de sociale huursector.

Als de woonwens van 23% van de studenten om in een reguliere woning te wonen zou worden gefaciliteerd, betekent dat een extra woningvraag van bijna 600 woningen in Nijmegen. Dit is grotendeels een extra vraag bovenop de op basis van de prognose geraamde extra woningbehoefte. Deze extra vraag maakt nog geen onderdeel uit van de 30% sociale huur waar in de lijn van de Nationale Woon- en Bouwagenda op wordt gestuurd. Daarnaast is er dan extra behoefte aan zo'n 850 kamers met gedeelde voorzieningen en bijna 1.100 studio's. Daarbij moet worden bedacht dat woonlasten een aandachtspunt zijn voor studenten en de praktijk leert dat zij met minder woonkwaliteit genoegen nemen dan uit een woonwensenenquête naar voren komt. Kamers met gedeelde voorzieningen zijn overigens een prima en betaalbaar alternatief, vooral als de locatie gunstig is. Studenten geven de voorkeur aan locaties met een stedelijke dynamiek, functiemenging en de nabijheid van het centrum en de campus. Bovendien dragen kamers ook bij aan ontmoeting en daarmee het welzijn van de student. Zet daarom in op het realiseren van studentkamers op de locaties die het best aansluiten bij de woonwensen van studenten en van zelfstandige eenheden in de ruimere woonmilieus. Zoals aangegeven kan mogelijk in een deel van de vraag worden voorzien door het stimuleren van doorstroming en door transformatie en verkamering/splitsing in de bestaande woningvoorraad.

SSH& zet erop in 50% van de studentenwoningen toe te voegen als zelfstandige woningen en 50% als onzelfstandige woningen. Op dit moment staat de inzet op het bouwen van 50% onzelfstandige woningen onder druk en is dit volgens SSH& financieel niet goed haalbaar. Dit hangt samen met de waardering van onzelfstandige eenheden in het huidige Woningwaarderingsstelsel en met het feit dat huurders van onzelfstandige eenheden geen huurtoeslag kunnen krijgen. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) is landelijk afgesproken de haalbaarheid van het bouwen van onzelfstandige eenheden te vergroten.

Tot slot: de woonvraag van studenten speelt het sterkst in de gemeente Nijmegen, maar ook elders in de regio is er behoefte aan studentenhuisvesting.

7 Betaalbaarheid en sociale huur

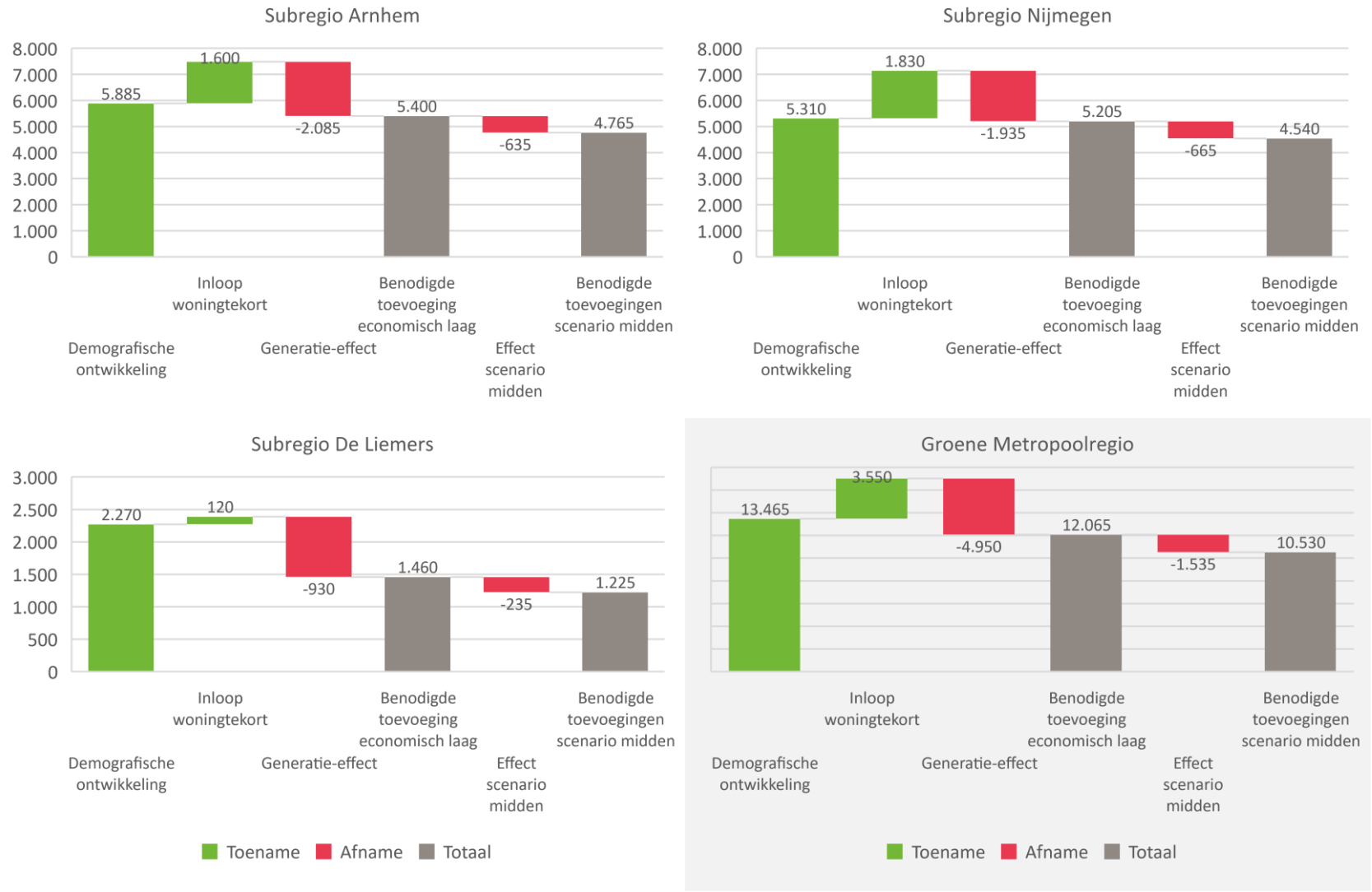
Gemeenten en corporaties hebben een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van groepen die hier op eigen gelegenheid niet toe in staat zijn. Zij zijn grotendeels aangewezen op sociale huurwoningen.

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 808 (prijspeil 2023) bedoeld. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastlegt in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

Figuur 7.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling van de extra behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huur, per subregio en totaal, 2022 t/m 2030



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

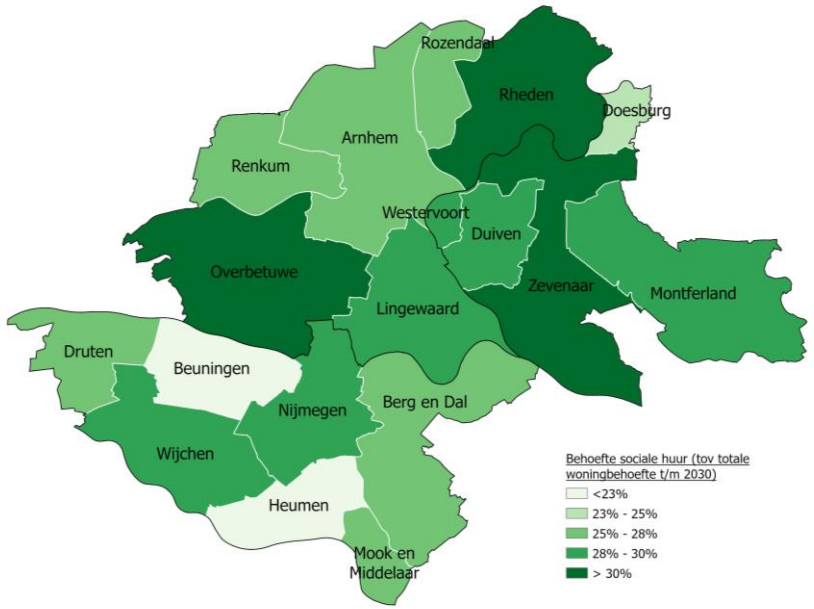
Toename behoefte sociale huur

We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties in de Groene Metropoolregio op ruim 12.000 in de periode tot en met 2030. Dat is zoals in hoofdstuk 6 beschreven 29% van de extra woningbehoefte. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien. De behoefte is bepaald door uit te gaan van de behoefte die voortkomt uit de demografische ontwikkeling van de groep huishoudens in de corporatiedoelgroep die een sociale huurwoning nodig hebben en te rekenen met het inlopen van een deel van het woningtekort. Omdat er sprake is van een generatie-effect, zijn er minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit hangt er mee samen dat er meer oudere huishoudens komen die een hoger inkomen hebben en meer vermogen hebben opgebouwd dan eerdere generaties ouderen. Zij kiezen bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning er vaker voor om opnieuw te kopen. We maken een afslag op de behoefte voor dit generatie-effect. De extra behoefte is gebaseerd op een economisch scenario waarin de koopkracht van huishoudens daalt (met 0,7% op jaarbasis). Dat scenario past bij het huidige tijdsbeeld. Als wordt uitgegaan van een iets positievere ontwikkeling van de koopkracht, heeft dat effect op het aantal corporatiewoningen dat moet worden toegevoegd. Bij een gemiddelde koopkrachtstijging met 0,3% in de komende jaren, is het benodigde aantal corporatiewoningen in de regio zo'n 10.500 in de periode tot en met 2030.

In de subregio Arnhem zijn, uitgaande van het lage economische scenario, tot en met 2030 zo'n 5.400 extra sociale huurwoningen nodig, 28% van de totale extra woningbehoefte. In de subregio Nijmegen gaat het om 5.200 woningen (29% van de extra woningbehoefte) en in De Liemers om zo'n 1.450 woningen (31% van de extra woningbehoefte).

De extra behoefte aan sociale huurwoningen in de regio is hoger dan uit het onderzoek in 2019 naar voren kwam. Dit hangt samen met de hogere huishoudensprognose en het opgelopen woningtekort, maar ook met de door de gestegen huizenprijzen afgenomen mogelijkheden van huishoudens in een sociale huurwoning om door te stromen naar een goedkope koopwoning.

Figuur 7.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel behoefte sociale huur op de totale woningbehoefte, 2022 t/m 2030



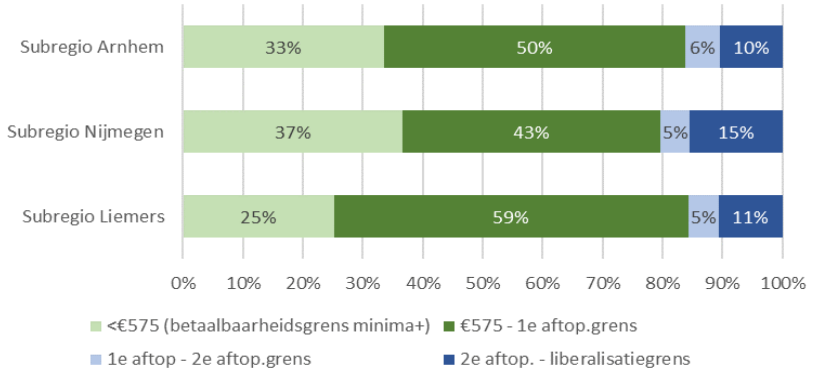
Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

Op basis van de berekende behoefte aan sociale huurwoningen is het aandeel op de totale extra woningbehoefte het grootst in de gemeenten Overbetuwe,

Rheden en Zevenaar. In deze gemeenten ligt het benodigde aandeel op de totale behoefte boven de 30%. Ook in Duiven, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Westervoort en Wijchen is de behoefte aan extra woningen in de sociale huursector naar verhouding hoog (tegen de 30%). In de gemeente Beuningen en Heumen is de behoefte aan sociale huur naar verhouding laag. De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen moet los worden gezien van de afspraken in de Woondeal en het regionale commitment om in het kader van 'fair share' te streven naar een percentage van 30% sociale huurwoningen op de woningvoorraad. Gemeenten met een laag aandeel sociale huurwoningen en een relatief lage extra behoefte aan sociale huurwoningen vanuit de eigen bevolking, zouden vanuit het solidariteitsprincipe meer moeten doen voor het huisvesten van (kwetsbare) huishoudens met een laag inkomen in de regio.

Behoefte aan sociale huur naar prijsklasse

Figuur 7.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende vraag naar sociale huurwoningen naar prijsklasse, per subregio, 2022 t/m 2031



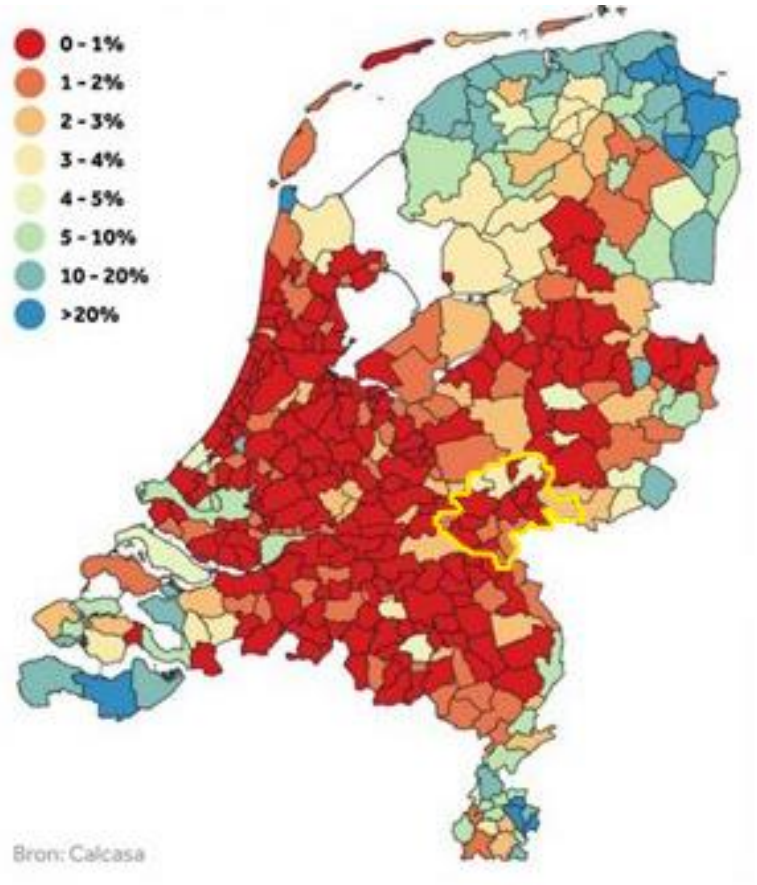
Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

Het grootste deel van de extra vraag naar sociale huurwoningen heeft betrekking op het prijssegment tot de eerste aftoppingsgrens. In de subregio's Arnhem en Nijmegen is het aandeel benodigde woningen dat in het segment tot € 575 valt naar verhouding groter dan in De Liemers. Dat hangt mede samen met de grotere vraag van jonge huishoudens in deze subregio's. Binnen de subregio's Arnhem en Nijmegen zijn er flinke verschillen tussen de stad en de omliggende gemeenten. In de stad is het benodigde aandeel woningen met een huurprijs tot € 575 aanmerkelijk groter dan in de omliggende gemeenten. Maar ook in de omliggende gemeente moet minstens een kwart van de benodigde extra woningen een huurprijs in dat segment hebben.

Positie van starters en middeninkomens

De corporatiesector is gebonden aan strakke regels ten aanzien van inkomensgroepen die in aanmerking komen voor een corporatiewoning met een gereguleerde huur. Slechts een beperkt deel van de vrijkomende voorraad mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Een alternatief is dan een woning met een middenhuur (€ 808 tot € 1.000). Zoals in het vorige hoofdstuk gaat de voorkeur van woningzoekenden eerder uit naar een goedkope of betaalbare koopwoning. Die woningen zijn er maar in beperkte mate. Gemiddeld in Nederland betreft het ongeveer 3% van de koopwoningen, in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is dit aandeel aanmerkelijk lager.

Figuur 7.4: Aandeel koopwoningen met een maximale marktwaarde van € 200.000, 2023



Tabel 7.1: Maximale hypotheek bij verschillende jaarinkomens per huishouden, 2023

Bruto jaarinkomen	Indicatie maximale hypotheek*
€ 45.000	€ 190.000
€ 50.000	€ 212.000
€ 55.000	€ 238.000
€ 60.000	€ 270.000
€ 65.000	€ 298.000
€ 70.000	€ 333.000
€ 75.000	€ 364.000
€ 80.000	€ 395.000

*Op basis van geen studieschuld en 4,06% 10 jaar vaste rente.
Bron: Rabobank.

Om een woning met een prijs van € 200.000 te kunnen financieren, heeft een koper een jaarinkomen nodig van zo'n € 50.000. Voor een woning van € 250.000 ligt het benodigde jaarinkomen tegen de € 60.000. Om een woning met een aankoopprijs tegen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 te kunnen kopen heeft een koper die niet profiteert van de overwaarde van een te verkopen woning momenteel een jaarinkomen nodig van bijna € 75.000. De goedkope woningvoorraad is daarmee net betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Het aanbod ontbreekt echter in de bestaande voorraad.

Koopwoningen met een prijs tot € 250.000 zijn moeilijk te realiseren in een kwaliteit die aansluit bij de woonwensen van potentiële kopers. Een substitutiemarkt voor dit segment zijn woningen in het middenhuursegment. Een van de voorliggende vraagstukken in de regio is of moet worden ingezet op het toevoegen van goedkope koopwoningen of dat woningzoekenden meer zijn geholpen met een goede betaalbare middenhuurwoning.

Schaarstegrenzen Arnhem en Nijmegen

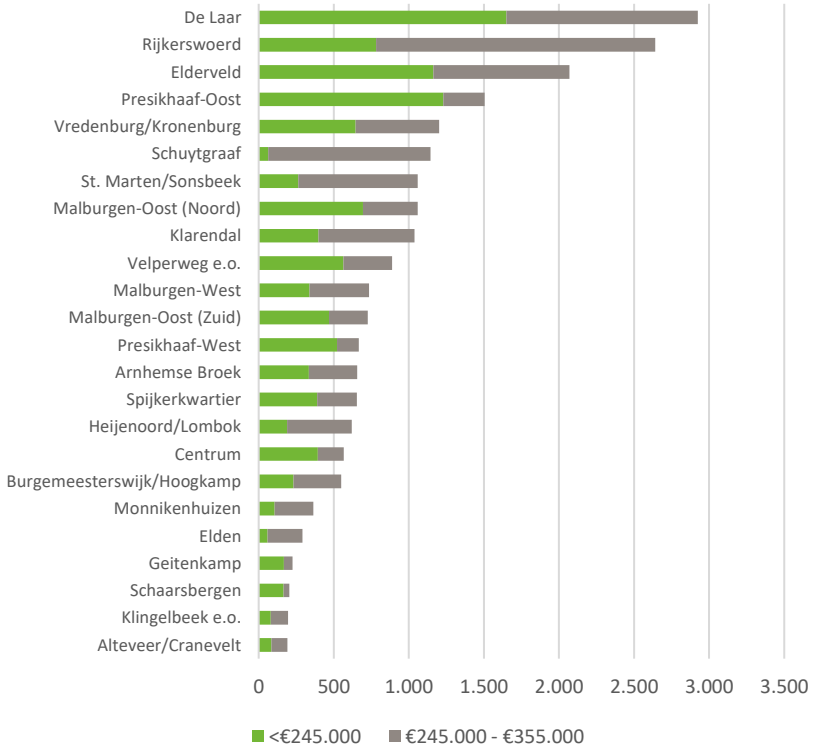
Voor de onderbouwing van sturen op mogelijk ongewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad zoals het opkopen van woningen voor verhuur door beleggers en het splitsen of verkameren van woningen via een huisvestingsverordening, is het nodig om de goedkope en betaalbare delen van de koopvoorraad af te bakenen en in beeld te brengen of sprake is van schaarste in deze segmenten. In de Groene Metropoolregio is in de subregio's Arnhem en Nijmegen sprake van een grote schaarste aan woningen. Het woningtekort dat blijkt uit de nieuwe Gelderse Primos prognose is hoog (zie ook hoofdstuk 5) en is in beide steden nog groter dan in de omliggende gemeenten in de subregio's. Daarbij is er in de koopsector de grootste extra behoefte aan woningen in het goedkope segment en het betaalbare segment. De wetgever geeft in het kader van de onderbouwing van het instellen van opkoopbescherming handvatten voor het afbakenen van de goedkope en het betaalbare koopvoorraad, door de voorraad op basis van de WOZ-waarde in te delen in drie segmenten van gelijke omvang en vervolgens te bepalen bij welke WOZ-waarde de grenzen tussen deze segmenten liggen.

Tabel 7.2: Gemeenten Arnhem en Nijmegen. Schaarstegrenzen om te sturen op de goedkope en betaalbare koopvoorraad, 2022

Gemeente	Schaarstegrens goedkope koop	Schaarstegrens betaalbare koop
Arnhem	€ 245.000	€ 355.000
Nijmegen	€ 278.000	€ 396.000

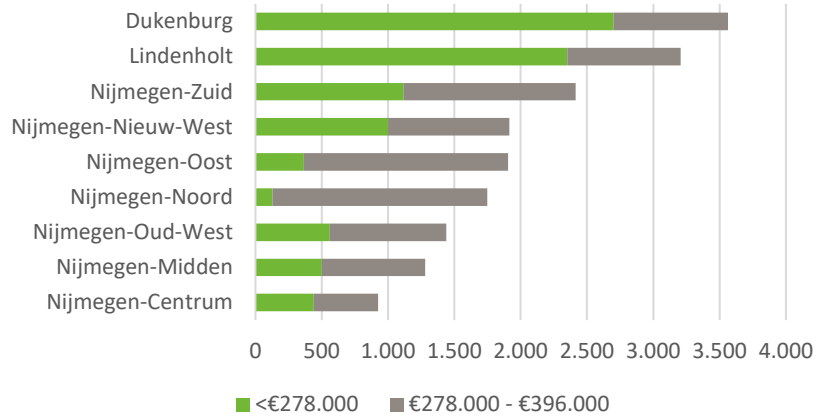
Bron: WOZ-registraties gemeenten

Figuur 7.5: Gemeente Arnhem. Koopvoorraad in het goedkope en betaalbare segment per wijk, 2022



Bron: WOZ-registratie gemeente Arnhem 2022

Figuur 7.6: Gemeente Nijmegen. Koopvoorraad in het goedkope en betaalbare segment per wijk, 2022



Bron: WOZ-registratie gemeente Arnhem 2022

Hoog middeninkomen nodig voor een goedkope koopwoning

Op basis van de leencapaciteit is een woning met een prijs tot ongeveer € 250.000 bereikbaar bij een inkomen van anderhalf keer het modale inkomen. Bij twee keer het modale inkomen is een woning van ongeveer € 365.000 bereikbaar, iets boven de NHG-grens van € 355.000 (2022). Zie ook tabel 7.1. Dat betekent dat bij de op de bovenstaande wijze bepaalde schaarstegrenzen voor Arnhem een goedkope koopwoning net bereikbaar is voor een huishouden met een middeninkomen en dat voor een betaalbare koopwoning een inkomen van anderhalf tot tweemaal modaal nodig is. In Nijmegen liggen de grenzen voor de goedkope en de betaalbare koopsector hoger dan in Arnhem en zijn naar verhouding minder woningen bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen.

Weinig goedkope koopwoningen op de markt

Vervolgens is de vraag of in het goedkope en het betaalbare koopsegment sprake is van schaarste. Zoals vastgesteld is er in beide gemeenten sprake van een aanzienlijk woningtekort. Informatie van het Kadaster over verkochte woningen laat zien hoeveel woningen er zijn verkocht in de verschillende prijssegmenten.

Arnhem

Het aantal verkopen in het goedkope koopsegment is in Arnhem lager dan op basis van de prijsopbouw in de bestaande woningvoorraad verwacht zou worden. Ruim een kwart van de in 2021 verkochte woningen viel in het goedkope prijssegment. In het betaalbare segment was het aandeel transacties in 2021 in lijn met de opbouw van de koopvoorraad op basis van de WOZ-waarden. Echter, omdat sprake is van een groot woningtekort en een grote aanvullende behoefte aan betaalbare koopwoningen (hoofdstuk 6), zijn koopwoningen in dit segment in relatie tot de vraag ook schaars.

Nijmegen

Er zijn in Nijmegen recent maar weinig woningen verkocht in het goedkope prijssegment. Het aandeel verkochte woningen in dit segment is veel kleiner dan op basis van de WOZ-waarden verwacht zou worden (14% van de verkopen in 2021 was een woning in het segment tot € 250.000). Dat wijst erop dat door de gestegen marktprijzen het aanbod aan goedkope koopwoningen grotendeels is opgedroogd. In het betaalbare segment was het aandeel transacties in 2021 in lijn met de opbouw van de koopvoorraad op basis van de WOZ-waarden. Ook in Nijmegen geldt dat omdat sprake is van een groot woningtekort en een grote aanvullende behoefte aan betaalbare koopwoningen (hoofdstuk 6), koopwoningen in dit segment in relatie tot de vraag ook schaars zijn.

NB: Voor het onderbouwen van het inzetten van instrument opkoopbescherming is een nadere onderbouwing nodig of ook sprake is van verdringing op de woningmarkt. Dit vraagt een nadere analyse. De data hiervoor zijn bij de gemeenten beschikbaar.

Betaalbaarheidsgrens sociale huursector

De Rijksoverheid stelt de grens voor een betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen (huishoudens met een inkomen van minder dan 120% van het minimuminkomen) op € 575 per maand. Huurders die aan die inkomenseis voldoen en een sociale huurwoning huren van een woningcorporatie met een hogere huur, krijgen per 1 juli 2023 een huurverlaging naar een huurprijs van € 575. In Nijmegen gold de afgelopen jaren € 500 als grens voor een betaalbare huurwoning voor huishoudens met een laag inkomen. De vraag is of de grens van € 575 nu overeenkomt met een prijsgrens van € 500 anno 2019.

Het Nibud geeft geen openbare informatie meer vrij over wat betaalbare huren zijn voor huishoudens met verschillende inkomensklassen. Wel kan op basis van de prijsontwikkeling en de compensatie daarvan worden beredeneerd hoe de betaalbaarheid nu zich verhoudt tot de grens van € 500 in 2019. De laatste jaren, met name in 2022, zijn de prijzen sterk gestegen, vooral voor energie en dagelijkse boodschappen. Er zijn door de Rijksoverheid ingrijpende maatregelen getroffen om de energieprijzen te compenseren. Daarnaast zijn inkomens deels gecorrigeerd voor de inflatie. En inmiddels dalen de energieprijzen weer. De prijzen van dagelijkse boodschappen zijn niet gedaald en de verwachting is dat dit ook niet snel gebeurt. De huren stegen de afgelopen jaren daarentegen minder snel dan de inflatie.

Op basis van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex van het CBS komt een bedrag van € 500 in 2019 overeen met een bedrag van ruim € 570 in 2022.

De koopkracht van huishoudens is in 2022 aanzienlijk gedaald, maar zal in 2023 volgens het CPB fors toenemen door alle maatregelen die zijn getroffen om de daling te compenseren[3]. De koopkracht van werkenden en gepensioneerden nam in 2022 af met 6,8%, maar die van uitkeringsgerechtigden (vaak de mensen met de laagste inkomens) maar met 1,9%. De koopkracht neemt naar verwachting in 2023 weer toe met gemiddeld 3,9%, maar van mensen met een uitkering met 7,9%. Op basis van deze ontwikkelingen is onze inschatting dat de grens van € 575 die door de Rijksoverheid wordt gehanteerd een passende nieuwe grens is voor de betaalbaarheid van huurwoningen in Nijmegen. Daarbij is het ook praktisch om aan te sluiten bij de grens die door de Rijksoverheid wordt gehanteerd.

[3] CPB, Macro Economische Verkenning 2023

8 Woningvraag specifieke aandachtsgroepen

Van de woonvraag van specifieke aandachtsgroepen, zal de vraag van ouderen naar verschillende vormen van wonen met zorg de komende jaren getalsmatig het grootst zijn. Steeds meer ouderen wonen tot op hoge leeftijd zelfstandig, maar dat stelt wel eisen aan hun woning en de mogelijkheden om zorg of zelfs verpleging te ontvangen. Er is een aanzienlijke extra behoefte aan op ouderen gerichte geclusterde woonvormen. Andere groepen die een belangrijk beroep doen op vooral de voorraad sociale huurwoningen zijn statushouders, mensen die uitstromen uit een instelling voor Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang en spoedzoekers die door onvoorziene omstandigheden snel een woning nodig hebben. Met name de omvang van de groep statushouders is lastig te ramen omdat deze sterk afhankelijk is van omstandigheden buiten de invloedsfeer van overheden en woningaanbieders.

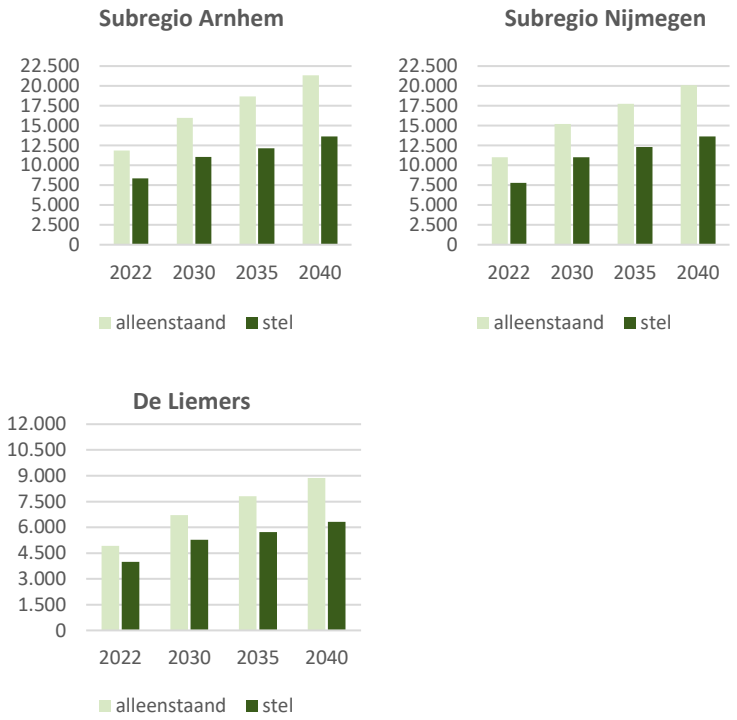
Ouderen

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen 2018 van de Nederlandse zorgautoriteit (NZa). Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de regio in de komende jaren toe: van zo'n 105.000 65-plushuishoudens in 2022, naar ruim 149.000 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

Er zijn meer alleenstaande ouderen dan ouderen met een partner in de regio. Ook in elk van de subregio's is dit het geval. Alleenstaande ouderen zijn meer kwetsbaar dan ouderen met een partner, omdat zij zonder ondersteuning van een partner als zij met beperkingen te maken krijgen vaak minder goed in staat zijn zelfstandig te blijven wonen.

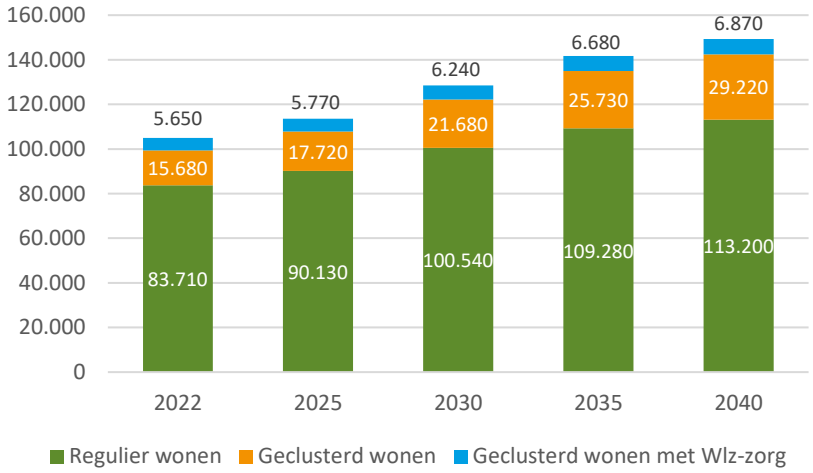
Figuur 8.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling huishoudens 75+ naar huishoudensgrootte, 2022 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2022.

Er zijn maatschappelijke trends die van invloed zijn op de toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Wij hebben daarom een trendmatige prognose opgesteld waarin we uitgaan van de doorstroming van ouderen van reguliere woningen naar geclusterde woonvormen, omdat verwacht kan worden dat vitale ouderen vaker zullen kiezen voor het wonen in een geclusterde woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.

Figuur 8.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar wonen met zorg voor ouderen, 2022-2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

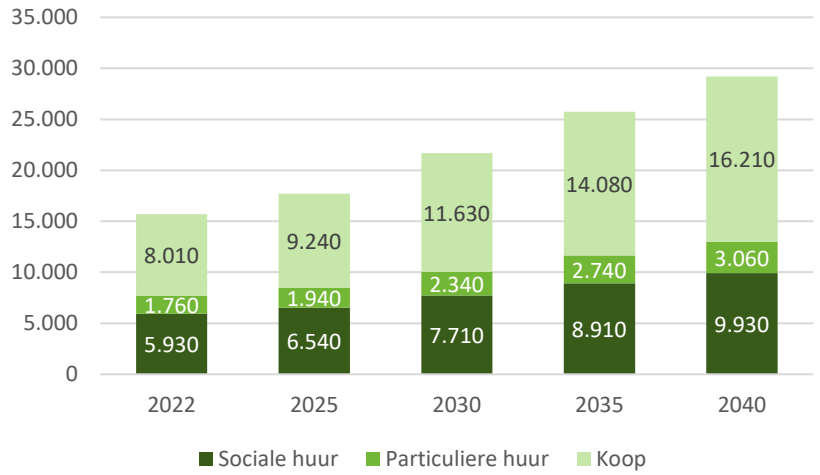
De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen. Daarnaast kunnen en willen mensen in hun eigen woning blijven wonen wanneer zij ook sociaal nog meetellen in hun eigen buurt of wijk. Daarvoor zijn netwerken nodig waar mensen onderdeel van kunnen uitmaken in hun eigen omgeving.

Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



Figuur 8.3: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar geclusterd wonen voor ouderen naar eigendom, 2022 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen zal in verhouding meer gaan toenemen. De vraag naar reguliere woningen voor ouderen neemt in de periode tot en met 2030 toe met ongeveer 20%, de vraag naar geclusterde woningen voor ouderen nabij zorgaanbod met bijna 40%. Deze vraag hebben we per marktsegment in beeld gebracht. Wij verwachten dat ongeveer 40% van de ouderen die geclusterd wil wonen in de Groene Metropoolregio een sociale huurwoning wenst, 50% van de ouderen wenst een koopwoning en 10% een particuliere huurwoning. Richting 2040 neemt door het generatie-effect het aandeel ouderen dat een sociale huurwoning wenst af, terwijl het aandeel ouderen dat een koopwoning wilt, toeneemt.

Waar het de vraag van zelfstandige huishoudens betreft, is de geschetste woonvraag van ouderen onderdeel van de in hoofdstuk 6 geraamde woningbehoefte.

Er is geen actueel integraal inzicht in het aanbod aan geclusterde woonvormen voor ouderen op regioniveau.

Tabel 8.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar wonen met zorg voor ouderen per subregio, 2022 - 2040

	2022	2025	2030	2035	2040
Subregio Arnhem					
Regulier wonen	35.840	38.580	43.080	47.230	49.550
Geclusterd wonen	6.520	7.380	9.080	10.950	12.680
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	2.550	2.550	2.700	2.860	2.920
Totaal	*44.910*	*48.510*	*54.860*	*61.040*	*65.150*
Subregio Nijmegen					
Regulier wonen	30.870	33.640	37.620	40.820	42.090
Geclusterd wonen	6.530	7.280	8.660	9.960	10.980
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	2.150	2.250	2.500	2.700	2.800
Totaal	*39.550*	*43.170*	*48.780*	*53.480*	*55.870*
Subregio De Liemers					
Regulier wonen	17.000	17.910	19.840	21.230	21.560
Geclusterd wonen	2.630	3.060	3.940	4.820	5.560
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	950	970	1.040	1.120	1.150
Totaal	*20.580*	*21.940*	*24.820*	*27.170*	*28.270*

Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

Mensen een verstandelijke beperking (VG) en een lichamelijke beperking (LG)

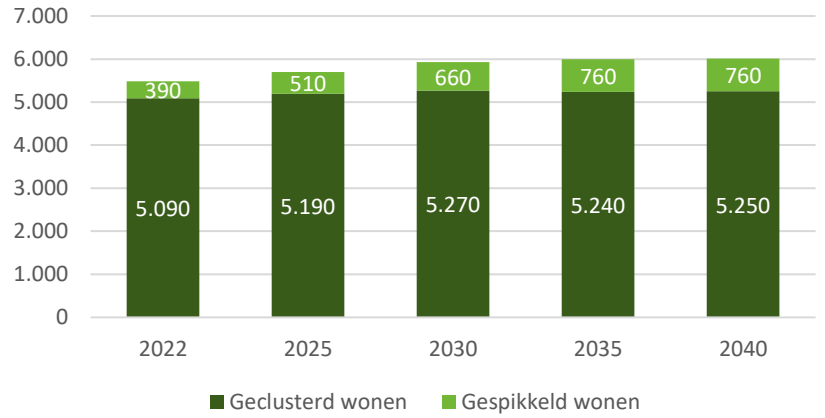
Aan de hand van deze indicatiegegevens en de bevolkingsprognose hebben wij voor de periode tot en met 2040 een inschatting gemaakt van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een lichamelijke beperking. Dit vertalen we naar een vraag naar geclusterd wonen en gespikkeld wonen. De behoefte aan deze woonvormen is onderdeel van de geraamde woningbehoefte (trendscenario) en daarmee getalsmatig geen extra vraag ten opzichte van die raming.

Definities woonvormen voor de doelgroep VG:

- **Geclusterd wonen** is voor deze doelgroep een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

Mensen met een verstandelijke beperking

Figuur 8.4: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar wonen voor mensen met een verstandelijke beperking, naar woonvorm, 2022 - 2040

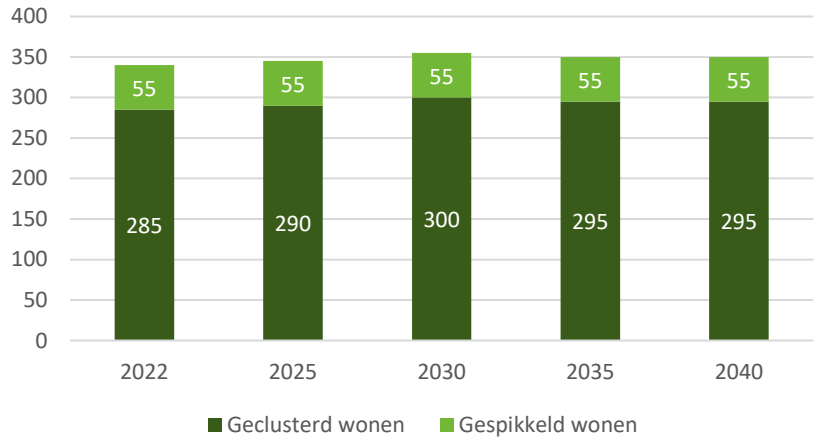


Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

De woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking neemt de komende jaren licht toe. Op dit moment is er een geraamde vraag van bijna 5.100 plekken in een geclusterde woonvorm. Deze vraag neemt toe naar 5.270 plekken in 2030 en neemt daarna weer licht af. De vraag naar gespikkeld wonen met ambulante begeleiding is kleiner, op dit moment 390 plekken. Deze vraag neemt toe tot 660 plekken in 2030 en 760 plekken in 2035. Het aandeel gespikkeld wonen neemt toe ten koste van geclusterd wonen. Enerzijds omdat mensen met een verstandelijke beperking meer de regie willen houden over hun woon(zorg)situatie, waarbij er behoefte is aan meer zelfstandig wonen (gespikkeld) dan in een intramurale setting (geclusterd). Daarnaast zal door een tekort aan zorgpersoneel en minder (financiële) middelen ook meer ingezet worden op gespikkeld wonen.

Mensen met een lichamelijke beperking

Figuur 8.5: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar wonen voor mensen met een lichamelijke beperking, naar woonvorm, 2022 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

De omvang van de vraag van mensen met een lichamelijke beperking is aanmerkelijk kleiner dan die van mensen met een verstandelijke beperking. Op dit moment gaat het om 285 plekken in geclusterde woonvormen en 55 zelfstandige woningen waar men al dan niet met begeleiding woont. De vraag neemt de komende periode licht toe, naar zo'n 300 plekken in geclusterde woonvormen. De vraag naar zelfstandige woningen blijft naar verwachting op het huidige niveau.

Arbeidsmigranten

Arnhem en Nijmegen zijn de belangrijkste woongemeenten voor geregistreerde arbeidsmigranten in Gelderland. Eén op de vijf arbeidsmigranten die woonachtig is in de provincie, woont in Arnhem of Nijmegen.

Uit prognosescenario's[4] blijkt voor de provincie Gelderland dat het aantal arbeidsmigranten tot 2030 blijft toenemen met een jaarlijkse groei van 4% tot 6%. Voor de regio Arnhem-Nijmegen betekent dit naar inschatting een groei van 7.300 tot 10.500 arbeidsmigranten met een woonvraag in de regio (als we de woonlocatie inschatten van arbeidsmigranten die zich niet hebben geregistreerd in de gemeente waar zij wonen). Dit is te verdelen naar:

- 2.900 tot 4.200 short stay (< 4 maanden; flexibele woonvormen)
- 2.350 tot 3.350 mid stay (tot 3 jaar; flexibele woonvormen)
- 2.050 tot 2.950 long stay (permanent; reguliere woonbehoefte)

Daarbij moet worden aangetekend dat er op dit moment onvoldoende zicht is op de huidige woonsituatie van veel arbeidsmigranten. Er wordt regionaal aan gewerkt om in beeld te krijgen, met als doel om ongewenste woonsituaties weg te nemen of te voorkomen. Regionaal is afgesproken dat het streven moet zijn dat mensen dicht bij hun werk wonen.

De woningvraag van arbeidsmigranten die kort in Nederland verblijven (maximaal 4 maanden; short stay) en die voor een middellange termijn in Nederland zijn (maximaal 3 jaar, mid stay), bestaat voornamelijk uit flexibele woonvormen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan huisvesting op een campus of aan woonconcepten binnen de woonwijk of aan de randen van bedrijventerreinen, gericht op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Deze wordt vaak door werkgevers of uitzendbureaus verzorgd. Het benodigde aantal woningen is lager dan het genoemde aantal arbeidsmigranten, omdat zij kort verblijven. De vraag van buitenlandse werknemers die permanent in Nederland blijven is een vraag naar reguliere woningen. Deze vraag is onderdeel van de in hoofdstuk 6 geraamde woningbehoefte.

[4] Arbeidsmigranten in de provincie Gelderland, Decisio, 2022 en Onderzoek arbeidsmigranten provincie Gelderland, Decisio, 2021

Woonwagenbewoners

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het lokale woonbeleid rekening houden met de wensen van woonwagenbewoners, onder meer door te zorgen voor voldoende standplaatsen. Periodiek wordt in opdracht van het Ministerie van BZK onderzoek gedaan naar de stand van zaken rond woonwagenstandplaatsen in Nederland. Dat onderzoek geeft inzicht in de aantallen standplaatsen per gemeente en hoe die aantallen zich verhouden tot de woningvoorraad van gemeenten. Het geeft daarmee inzicht in welke gemeenten naar verhouding veel en welke gemeenten naar verhouding weinig woonwagenstandplaatsen hebben.

Tabel 8.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aantal woonwagenlocaties, woonwagenstandplaatsen en standplaatsen per 1.000 woningen per gemeente, subregio, regio, provincie en landelijk, 2021

	Locaties	Standplaatsen	Standplaatsen per 1.000 woningen
Arnhem	16	128	1,6
Lingewaard	3	22	1,1
Overbetuwe	3	9	0,4
Renkum	2	20	1,3
Rheden	5	19	0,9
Rozendaal	0	0	0,0
Subregio Arnhem	*29*	*198*	*1,3*

	Locaties	Standplaatsen	Standplaatsen per 1.000 woningen
Berg en Dal	2	17	1,1
Beuningen	1	16	1,4
Druten	1	2	0,2
Heumen	1	11	1,5
Mook en Middelaar	1	4	1,1
Nijmegen	5	79	0,9
Wijchen	1	13	0,7
Subregio Nijmegen	*12*	*142*	*1,0*
Doesburg	2	9	1,7
Duiven*	2	4	0,4
Montferland	1	4	0,2
Westervoort*	1	5	0,7
Zevenaar	3	15	0,7
Subregio De Liemers	*9*	*37*	*0,6*
Regio	**50**	**377**	**1,0**
Gelderland	**175**	**1.139**	**1,2**
Nederland	**1.151**	**8.854**	**1,1**

* Uit lokaal onderzoek in De Liemers blijkt dat er in de gemeente Duiven 7 standplaatsen zouden zijn en in de gemeente Westervoort 8 standplaatsen.

Bron: Herhaalmeting woonwagenstandplaatsen in Nederland, in opdracht van het Ministerie van BZK, Companen, maart 2021

De subregio Arnhem-Nijmegen heeft naar verhouding iets minder woonwagenstandplaatsen per 1.000 woningen (1,0) dan gemiddeld in de provincie Gelderland (1,2) en landelijk (1,1). Binnen de regio heeft de subregio Arnhem naar verhouding veel woonwagenstandplaatsen (1,3 per 1.000 woningen) en De Liemers naar verhouding juist minder standplaatsen dan gemiddeld (0,6 per 1.000 woningen). De subregio Nijmegen zit op het regionale gemiddelde. Ook zijn er aanzienlijke verschillen tussen de regiogemeenten. Gemeenten als Arnhem, Beuningen, Doesburg en Heumen hebben naar verhouding veel woonwagenstandplaatsen. Gemeenten als Druten, Duiven, Montferland, Overbetuwe en Rozendaal hebben naar verhouding juist weinig standplaatsen. In de gemeente Arnhem zijn sinds de uitvoering van de landelijke inventarisatie nog meer standplaatsen toegevoegd. In Nijmegen worden de komende tijd 30 extra standplaatsen gerealiseerd. Mogelijk worden ook in andere gemeenten standplaatsen toegevoegd.

In 12 gemeenten in de regio is onderzoek gedaan naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen en of sprake is van een aanvullende vraag. In bijna elke gemeente is er een aanvullende behoefte is ten opzichte van het aantal beschikbare standplaatsen. De omvang van de extra vraag verschilt sterk. Op sommige plekken is overigens ook sprake van leegstand, hoewel de aantallen beperkt zijn. Mogelijk wordt dit (mede) veroorzaakt doordat de plek waar standplaatsen beschikbaar zijn niet aansluit bij de gewenste woonplek op een woonwagenlocatie bij de familie.

De onderstaande tabel geeft inzicht in de aanvullende behoefte aan standplaatsen per gemeente. Waar recent onderzoek is gedaan naar de behoefte aan standplaatsen is deze informatie opgenomen. Waar geen behoeftegegevens beschikbaar waren, is deze bepaald op basis van de gemiddelde behoefte in de subregio in verhouding tot het inwonertal van de gemeente. De tabel geeft inzicht in de behoefte voor de komende vijf jaar. De verwachting is dat ook in de jaren daarna een uitbreidingsopgave zal spelen, met name vanuit thuiswonende jongeren die dan inmiddels 18 jaar of ouder zijn en overwegen zelfstandig te gaan wonen. Mogelijkerwijs zullen er in de loop der tijd ook bestaande standplaatsen beschikbaar komen, maar de ervaring leert dat de mutatiegraad bij standplaatsen aanzienlijk lager ligt dan bij reguliere woningen.

Tabel 8.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende behoefte aan woonwagenstandplaatsen in de komende vijf jaar

Gemeente	Aantal standplaatsen	Behoefte aan standplaatsen
Arnhem	128	98
Lingewaard	22	8
Overbetuwe	9	6
Renkum	20	12
Rheden	19	13
Rozendaal*	0	1
Subregio Arnhem	*198*	*138*
Berg en Dal	17	3
Beuningen*	16	8
Druten*	2	6
Heumen*	11	5
Mook en Middelaar	4	0
Nijmegen**	79	92
Wijchen*	13	12
Subregio Nijmegen	*142*	*125*
Doesburg*	9	5
Duiven	4	6
Montferland	4	16
Westervoort	5	0
Zevenaar	15	32
Subregio Liemers	*37*	*59*
Regio	**377**	**322**

* Indicatief op basis van gemiddelde behoefte naar rato van het aantal inwoners binnen de subregio

** Nijmegen rekent in aanvulling hierop 27 woningen voor woonwagenbewoners tot het aanbod

Bron: Lokale onderzoeken naar behoefte aan woonwagenstandplaatsen, bewerking Companen

Doorgaans zijn er drie eigendomsconstructies mogelijk bij woonwagenlocaties:

- Huurstandplaats met koopwoonwagen
- Huurstandplaats met huurwoonwagen
- Koopstandplaats met koopwoonwagen

Hoewel exacte cijfers voor de hele regio ontbreken, blijkt uit gemeenten waar in het recente verleden enquêtes zijn uitgevoerd, dat veel woonwagenbewoners een voorkeur hebben voor een koopstandplaats met koopwoonwagen (ongeveer 40% van de vraag in gemeenten waar specifiek onderzoek is gehouden). Deze behoefte komt vaak voort uit de wens om met het eigendom vermogen op te bouwen en zelf de regie te kunnen behouden qua onderhoud van zowel standplaats als woonwagen. Als tweede meest genoemde optie geldt een huurstandplaats met een huurwoonwagen (35% van de vraag), gevolgd door de combinatie huurstandplaats met koopwoonwagen (25%).

De kwalitatieve vraag kan per gemeente (en vaak ook nog per woonwagenlocatie) sterk verschillen. Genoemde percentages geven een indicatie, maar voor een exact beeld zijn enquêtes of gesprekken met woonwagenbewoners zelf nodig.

Bij het realiseren van nieuwe standplaatsen moeten kwalitatieve voorkeuren van woonwagenbewoners zorgvuldig meegenomen worden. Maar er spelen ook andere aspecten. Zo zijn de bouwkosten van woonwagens en (in mindere mate) standplaatsen relatief hoog ten opzichte van reguliere woningen. De aanschaf van een nieuwe woonwagen is voor een particulier een kostbare investering, te meer omdat het lastig is om een hypotheek te krijgen voor de aanschaf van een woonwagen. Daarom zal voor een deel van de woonwagenbewoners een huur standplaats en/of huurwoonwagen nog steeds een belangrijk alternatief vormen voor kopen.

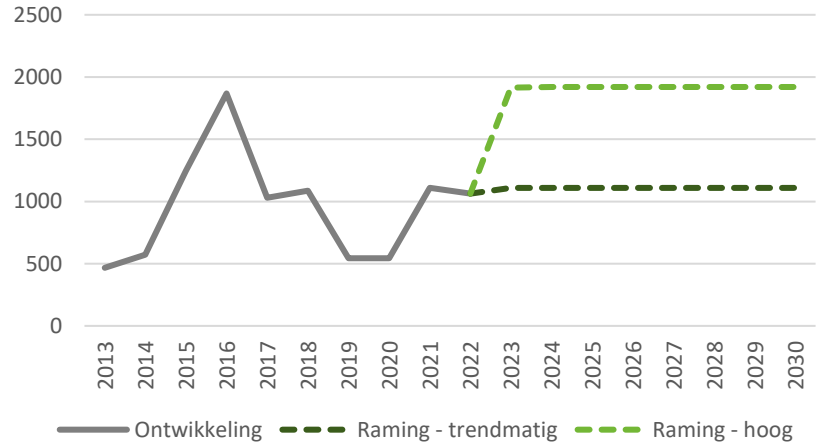
Daarnaast kan het wenselijk zijn om zekerheid te hebben dat bij mutatie een standplaats weer wordt toegewezen aan iemand die tot de doelgroep woonwagenbewoners hoort. Dit kan via verhuur van de standplaats (waardoor de

verhuurder de toewijzing bij mutatie bepaald) of het opnemen van een kettingbeding bij de verkoop.

Statushouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar de gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is voor de eerste helft van 2023. Deze taakstelling ligt op het niveau van de hoogste piek in de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders.

Figuur 8.6: Groen Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Taakstelling huisvestingsstatushouders, historisch en raming volgens 2 scenario's



Bron: Rijksoverheid, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor de Groene Metropoolregio weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor de regio neer op een jaarlijkse taakstelling van ruim 1.100 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de taakstelling voor de eerste helft van 2023. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van ruim 1.900 vergunninghouders.

Tabel 8.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Benodigde woningen voor de huisvesting van statushouders, 2022, 2023 en raming 2024 e.v.

	2022	2023	2024 e.v.	
			trendmatig	hoog
Subregio Arnhem	150	270	155	270
Subregio Nijmegen	145	260	150	260
Subregio Liemers	60	105	60	105
Regio	**355**	**635**	**365**	**635**

Bron: Rijksoverheid, bewerking Companen.

Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks 365 woningen nodig. Dit betreft in grote mate corporatiewoningen. De extra woningbehoefte in 2023 en 2024 e.v. bij het hoge scenario hoog gebaseerd op de actuele taakstelling ligt op 635 woningen per jaar. Dit zijn 280 woningen per jaar méér dan de situatie in 2022. De trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte is onderdeel van de geraamde woningbehoefte op basis van de Primosprognose. De hogere woningbehoefte op basis van de actuele taakstelling komt boven op de geraamde ontwikkeling van de woningbehoefte.

Uitstroom zorggroepen

Beschermd wonen is in principe bedoeld als tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. Ook mensen die worden opgevangen in Maatschappelijke Opvang hebben op enig moment weer behoefte aan een woning. Ook jongeren die uitstromen vanuit een pleeggezin of jeugdhulpinstelling gaan na uitstroom wonen in een zelfstandige woning, HAT-eenheid, studio of kamer.

Tabel 8.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Benodigde woningen voor de huisvesting van mensen die jaarlijks uitstromen uit instellingen voor BW, MO en Jeugdhulp met verblijf

	Uitstroom Beschermd Wonen	Uitstroom Maatschappelijke Opvang	Uitstroom Jeugdhulp met verblijf	Totaal
Subregio Arnhem	150	125	175	450
Subregio Nijmegen	175	125	145	445
Subregio De Liemers	55	55	65	175
Groene Metropoolregio	380	305	385	1.070

Bronnen: Gemeenten, CBS Jeugdmonitor, Doelgroepenonderzoek Wonen en zorg gemeente Arnhem, Companen.

De woningvraag van mensen die uitstromen uit BW en MO is niet noodzakelijk een *extra* woningbehoefte. Mensen verhuizen uit een woning naar een instelling en hebben op enig moment weer een woning nodig. De uitstroom uit instellingen is onderdeel van de raming in de Primosprognose. Het is vooral zaak dat op het moment van uitstromen een woning beschikbaar is. Veelal gaat het om goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Het gaat in de regio om substantiële aantallen woningen per jaar. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugdhulp met verblijf samen, gaat het jaarlijks om naar schatting bijna 1.100 woningen.

Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn een diverse groep op de woningmarkt. Mensen kunnen om allerlei redenen snel behoefte hebben aan een (andere) woning. Het betreft bijvoorbeeld jongeren die niet in hun thuissituatie kunnen blijven wonen, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, maar ook dak- en thuislozen die op

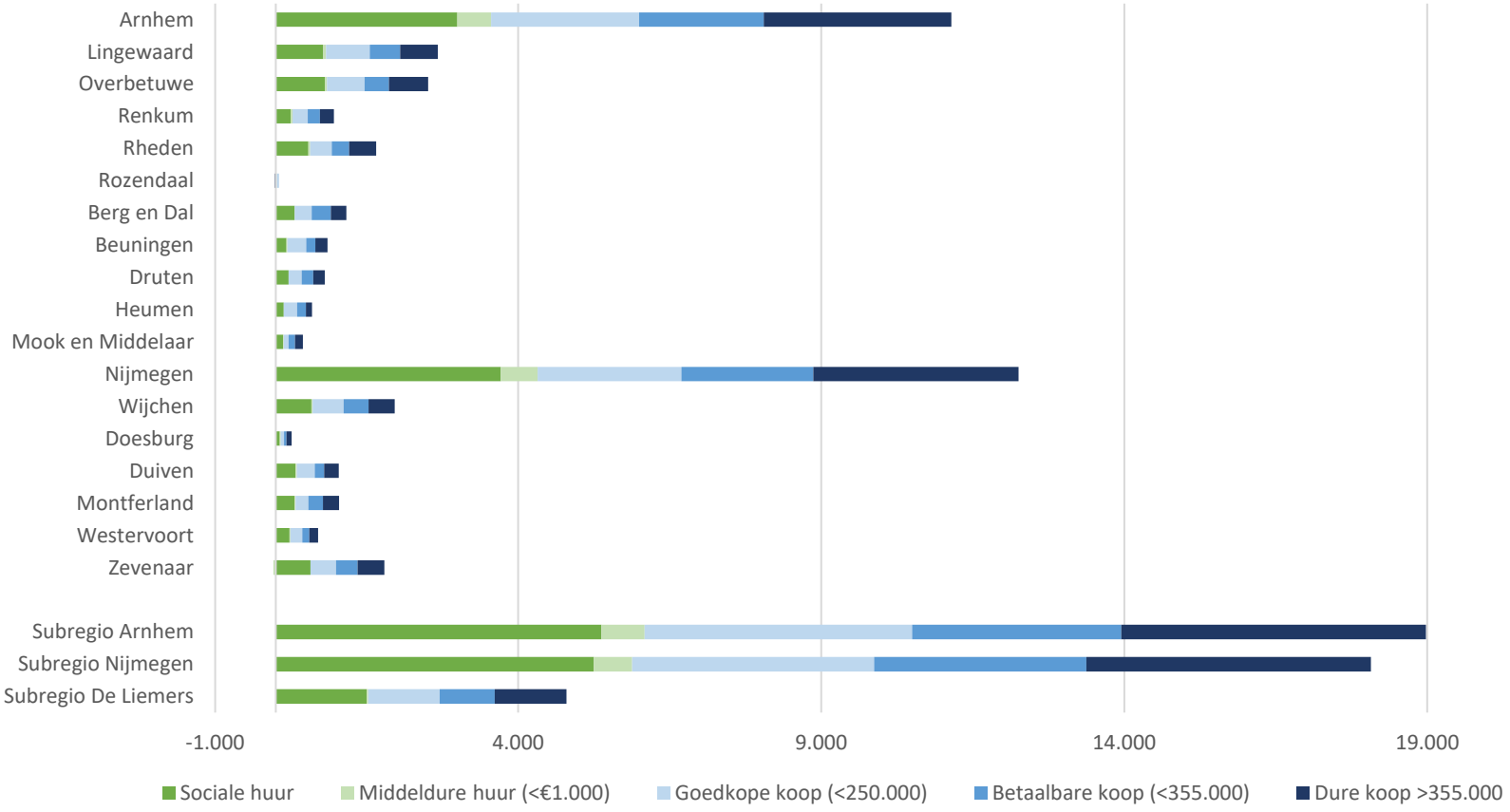
straat en in de opvang leven. Er is daarmee ook overlap met de groep uitstroom Maatschappelijke Opvang.

Het WoON 2021 geeft inzicht in het aantal urgent verhuisgeneigden in de Groene Metropoolregio. Van alle huishoudens in de regio is 36% verhuisgeneigd; al dan niet actief in de markt voor een andere woning. Van deze verhuisgeneigde huishoudens is 14% urgent verhuisgeneigd. Dit wil zeggen dat zij actief op zoek zijn naar een woning en meteen actie ondernemen als een gewenste woning op hun pad komt. Van de urgente woningzoekers heeft 20% vijf of meer acties ondernomen om aan een woning te komen. Als we deze 20% als spoedzoekers beschouwen, betreft het in de regio zo'n 4.200 spoedzoekers, mensen die op zeer korte termijn een woning nodig hebben.

Niet iedereen is zichtbaar in het WoON. Er is een groep dak- en thuislozen die via die weg buiten beeld is. Op basis van landelijke CBS-cijfers zouden er in de Groene Metropoolregio bij benadering 1.000 dak- en thuislozen zijn (in de leeftijd van 18 tot 65 jaar). Dit zijn deels economisch daklozen die wel staan ingeschreven voor een woning en actief zoeken, maar deels ook mensen die minder in beeld zijn en dat niet doen. Er is dus overlap met de WoON-uitkomst, maar de groep is groter dan zichtbaar via het WoON.

Bijlage 1: Accenten in de behoefteraming

Figuur 1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse, per gemeente en per subregio, 2022 t/m 2031



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

Bijlage 2: Nadere toelichting op de methodologie

Kwalitatieve woningbehoefte

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:	
Starters	onzelfstandig wonenden (veelal inwonende kinderen) die een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten. Gaat ook om studenten die zelfstandig gaan wonen.
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken.
Verlaters	huishoudens die door overlijden of vertrek een zelfstandige woning achterlaten.

Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:

- We nemen 1 januari 2022 als nulpunt voor de doorrekeningen.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we uit van de huishoudensgroei volgens de prognose Primos Gelderse variant 2022 van de Provincie Gelderland en de inloop van het woningtekort naar 2% tot 2031.
- De verhuisgeneigdheid per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens. Ook de achter te laten woningen baseren we op het feitelijk vrijkomend aanbod, geïndexeerd naar het huidige prijspeil van woningen.
- De woonvoorkeuren baseren we primair op WoON 2021.

Doordat de markt in de regio Arnhem-Nijmegen onder druk staat is bijna elk woningaanbod in trek bij woningzoekers. De huidige woningmarkt is in belangrijke mate een aanbiedersmarkt. Mensen verhuizen vaak niet naar de woning die exact aansluit bij hun wensen, maar vooral naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Verhuiswensen zijn in deze markt vaak ondergeschikt aan verhuismogelijkheden. Toch is juist in deze markt het beleidsmatig minder interessant om te zien wat mensen daadwerkelijk doen, maar vooral naar wat mensen willen: het accentueren van de vraag in een aanbiedersmarkt. De regio Arnhem-Nijmegen heeft meegedaan aan het nationale woononderzoek WoON 2021. Via dit grootschalige enquêteonderzoek zijn woonwensen in beeld gebracht. In grote lijnen biedt dit een beeld van de vraag. Toch zijn hierbij enkele nuanceringen te maken:

- Voor de sociale huur zien we dat het wettelijk systeem van toewijzingsnormen naar inkomen bepaalt wie hiervoor in aanmerking komt. Dit is een ‘systeemgedreven’ segment. De wens is meer secundair.
- Een deel van de verhuizingen komt niet voort vanuit een woonwens, maar vanuit een noodzaak. Te denken is aan een verhuizing als gevolg van echtscheiding, zorgsituatie of naar een tijdelijke (tussen)woning. In woonwensenonderzoek komt deze vraag niet of hoogstens zeer beperkt in beeld. Omdat die vraag in de praktijk wel aanwezig is, is het noodzakelijk dit wel in beeld te brengen. Dat kan door dit deel van de vraag te baseren op daadwerkelijke verhuizingen. In deze situatie gaat het vaak om verhuizingen naar vrije sector huurwoningen en/of naar woonzorgvormen. Daarom baseren we de vraag naar vrije sector huur voor een deel op feitelijke verhuizingen.
- Het enquêteonderzoek is uitgevoerd in 2020. Sindsdien zijn de prijzen van woningen sterk gestegen. Om een reële inschatting van vraag en aanbod te kunnen maken hebben we daarom de prijsopbouw van het potentiële woningaanbod in de enquête geïndexeerd op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Aan de vraagkant is de koopkracht in dezelfde periode niet of nauwelijks gegroeid. We nemen daarom aan dat dit dan ook geen effect heeft op de woningvraag.

Bij het ramen van de extra woningbehoefte is rekening gehouden met het vrijkomen van woningen door doorstroming, woningen die weer door een ander huishouden worden betrokken. De gepresenteerde aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment is de behoefte die per saldo niet wordt ingevuld door vrijkomend aanbod.

Benodigde sociale huurvoorraad

De gemeenten en corporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid om in huisvesting te voorzien van mensen die op basis van hun inkomen dit niet volledig zelfstandig kunnen. Wettelijk is vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 (prijspeil 2022) tot de doelgroep van de woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 763 bedoeld (prijspeil 2022). Huishoudens met een laag inkomen kunnen huurtoeslag krijgen. De inkomensgrenzen voor de huurtoeslag zijn in 2020 komen te vervallen en zijn vervangen voor een eigen bijdrage. Deze eigen bijdrage is hoger naarmate het inkomen hoger is. Als de eigen bijdrage hoger is dan de feitelijke huur dan krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer. In het kader van het passend toewijzen van woningen door corporaties zijn er nog wel inkomensgrenzen. Deze zijn in 2022 als volgt:

- Eenpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd: € 24.075
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 23.975
- Meerpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd: € 32.675
- Meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 32.550

Huishoudens in deze inkomensgroepen zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 633 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 679 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Om goed invulling te kunnen geven aan de huisvestingsopgave van deze doelgroepen, passend binnen de wettelijke kaders, hebben we de behoefte aan sociale huurwoningen in beeld gebracht. De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn. Het is belangrijk om op te merken dat de gepresenteerde extra woningbehoefte de netto behoefte is. Als corporatiewoningen worden gesloopt of verkocht is sprake van een navenant hogere opgave.

1. Gevolgen demografische trends voor sociale huur

De factor met de grootste invloed op de behoefte aan sociale huur is de verwachte huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens spreidt zich demografisch over verschillende marktsegmenten.

2. Inlopen van het woningtekort

Voor de toekomstige woningbehoefte houden we naast de huishoudensgroei rekening met het inlopen van een bestaand woningtekort (naar 2% van de woningvoorraad). Het woningtekort heeft vooral betrekking op doelgroepen die een zelfstandige woning wensen maar daar nu niet of nauwelijks mogelijkheden toe hebben (vanwege gebrek aan woningaanbod of beperkte financiële mogelijkheden) en daardoor onzelfstandig wonen. Het gaat met name om starters op de woningmarkt en alleenstaanden. Deze doelgroepen aan het begin van hun wooncarrière zijn, blijkend uit hun woonwens volgens WoON 2021, meer dan gemiddeld georiënteerd op een sociale huurwoning. Dit betekent dat een naar verhouding groot deel van het in te lopen woningtekort op basis van woonwensen terecht komt in de sociale huur.

3. Generatie-effect: ouderen verhuizen minder van koopwoning naar sociale huur

Een andere ontwikkeling die van invloed is op de behoefte aan sociale huur is het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de Rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na

1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse generatie (babyboom) vult dit slechts beperkt op door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties.

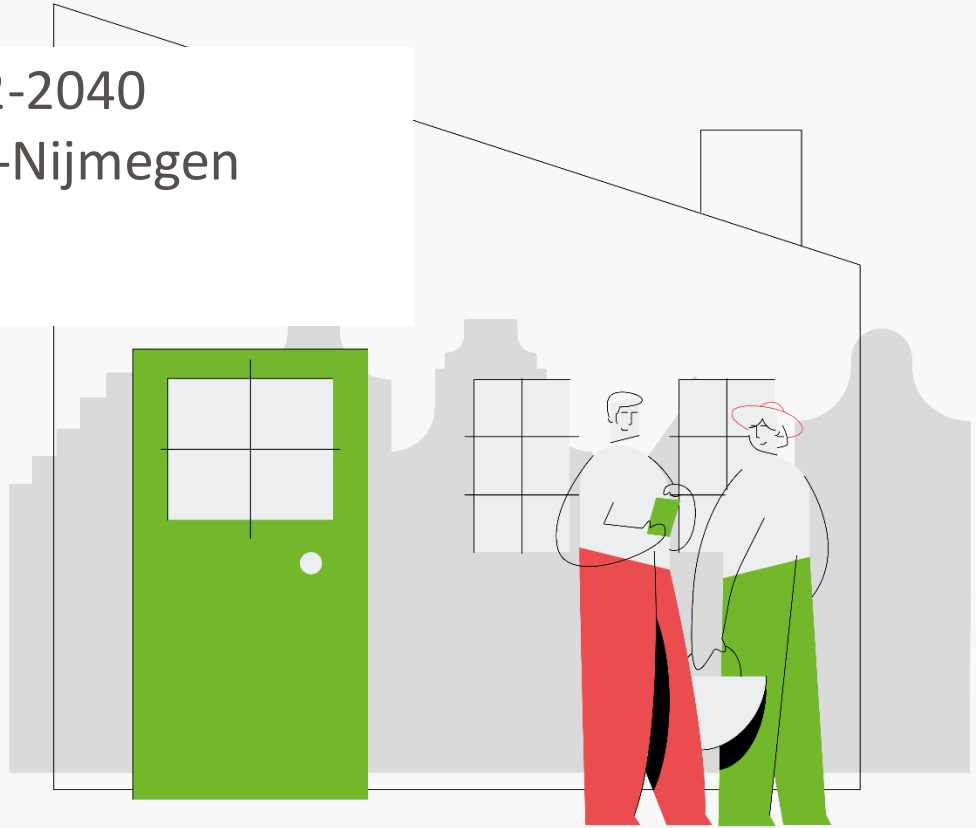
3. Verwachte koopkrachtontwikkeling

De huishoudensgroei is de belangrijkste graadmeter voor de totale woningvraag. De koopkrachtontwikkeling geeft inzicht in welke inkomensgroepen binnen de totale huishoudensgroepen zullen toe- of afnemen. Een sterke positieve koopkrachtontwikkeling leidt tot een relatief kleine groei (of zelfs stagnatie) van de lage inkomensgroep. Bij een stagnatie van de koopkrachtontwikkeling (of zelfs afname) neemt de groep huishoudens met een laag inkomen juist toe (en de midden- en hogere inkomens juist veel minder).

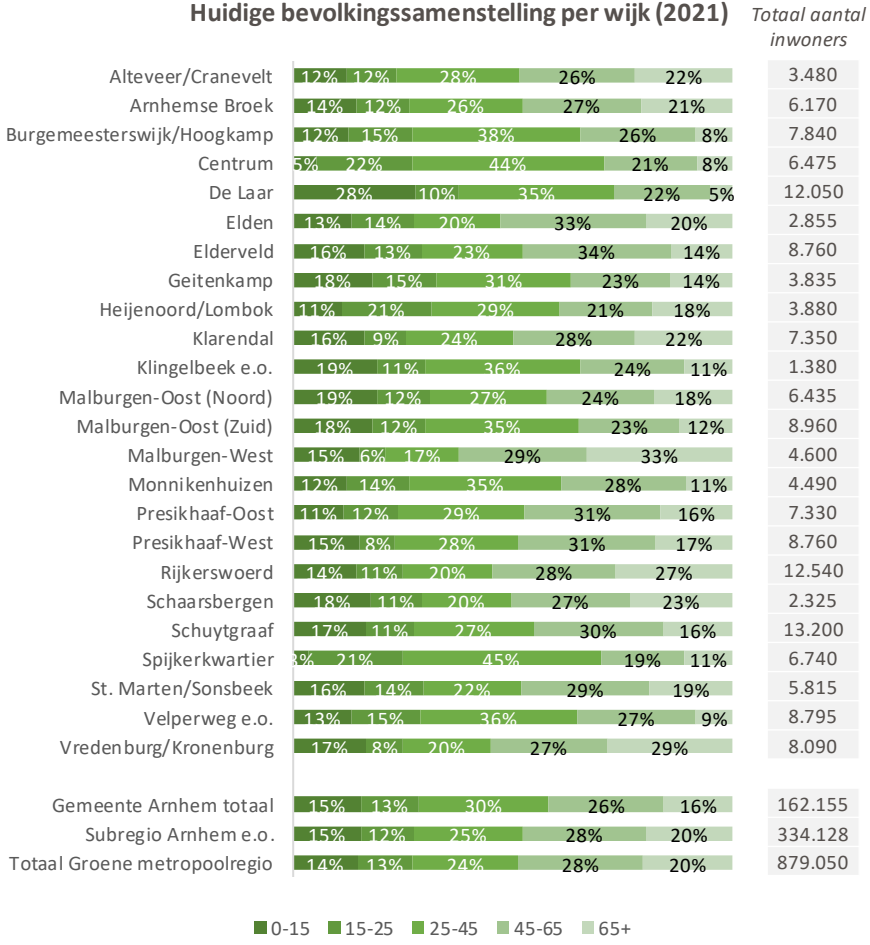
Voor een raming van de toekomstige koopkrachtontwikkeling sluiten we aan bij ramingen van het CPB. De koopkrachtontwikkeling is in Nederland in belangrijke mate conjunctureel, maar laat wel een gestaag dalende lijn zien. 2022 was met een gemiddelde koopkrachtdaling van 6,8% een grote uitschieter in negatieve zin. Voor 2023 wordt een gunstiger beeld verwacht, een koopkrachtstijging met gemiddeld 3,9%, zij het dat dit komt door reparaties die de overheid doet en daarom ten koste gaat van de overheidsfinanciën. Het CPB geeft daarbij aan dat sprake is van grote onzekerheden, met name rond de gasprijs.

Huurders hebben doorgaans een lagere koopkrachtgroei dan gemiddeld. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar. Het beeld van de economische ontwikkelingen in de komende jaren is niet positief. We gaan in de raming van de behoefte aan sociale huurwoningen uit van bandbreedte in de koopkrachtontwikkeling van -0,7% tot 0,3%.

Woningbehoefteonderzoek 2022-2040
Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
Factsheet gemeente Arnhem

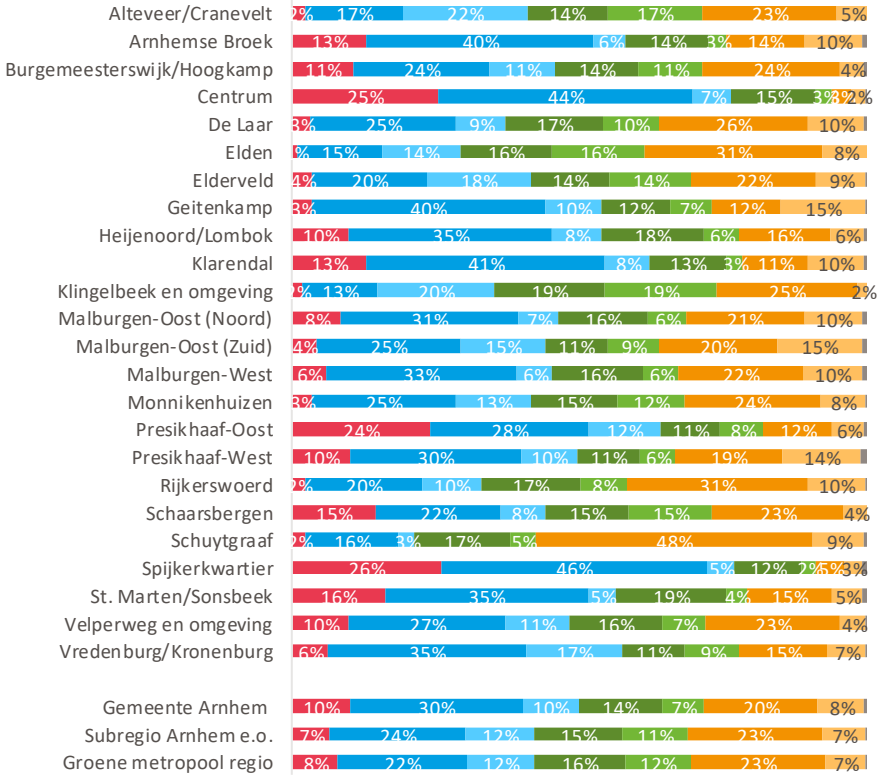


Huidige bevolkingssamenstelling per wijk (2021)



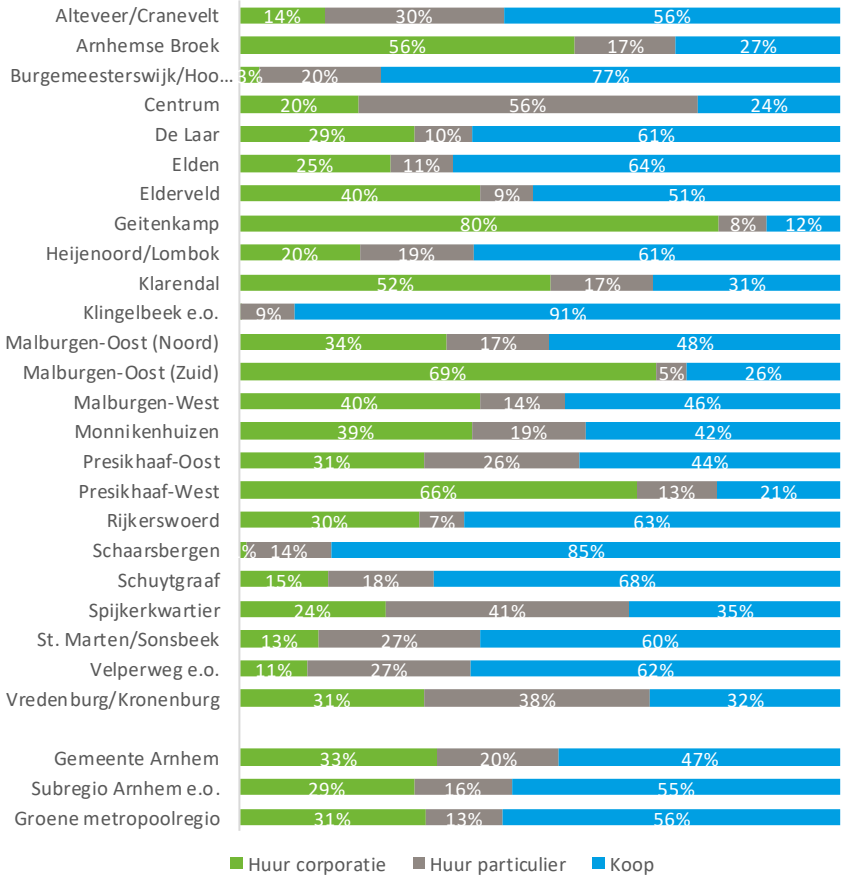
Bron: CBS 2022.

Huidige huishoudsamenstelling (2021)



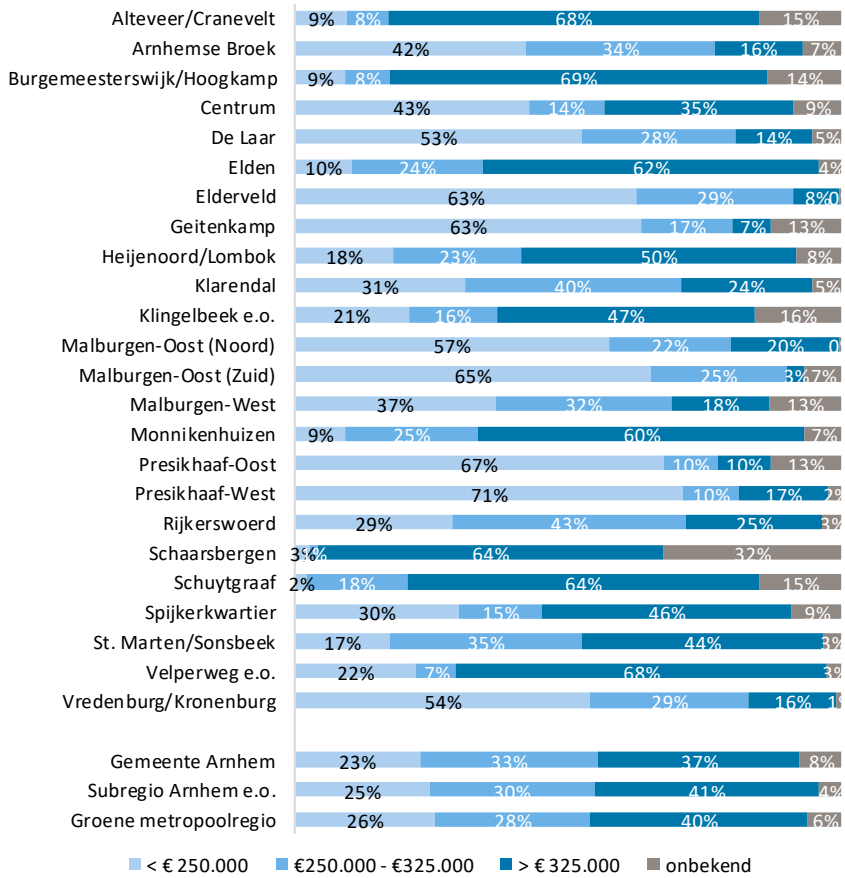
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Huidige woningvoorraad – naar eigendom (2021)



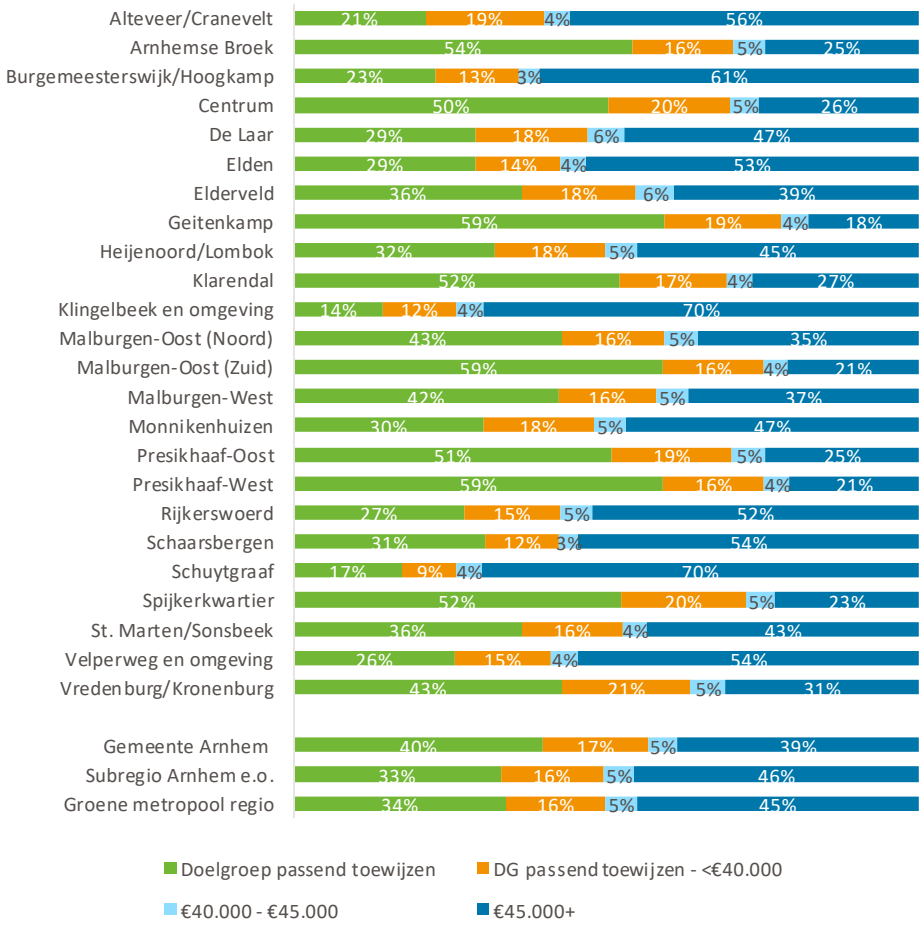
Bron: CBS 2022.

Huidige koopwoningvoorraad – naar prijsklassen (2021)



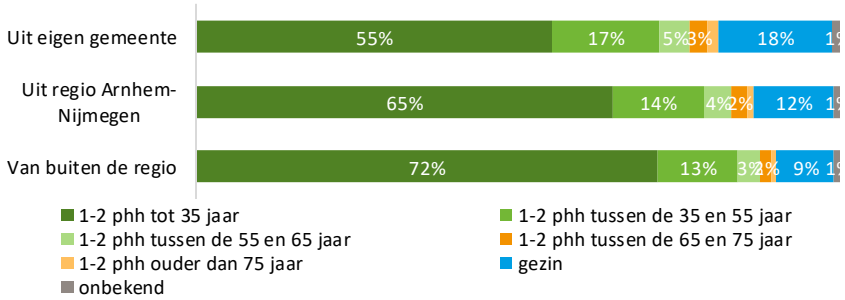
Bron: WOZ-registraties gemeenten, 2021.

Inkomen van huishoudens – per wijk (2021)

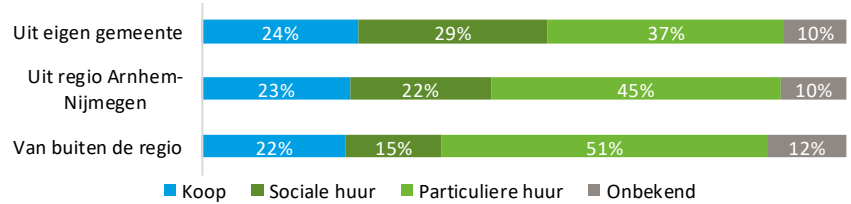


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Profiel van vestigers in de gemeente naar herkomst (2011-2021)



Betrokken woningen naar herkomst verhuizers (2011-2021)



Vestiging en vertrek naar herkomst (2011-2021) – Top 5 gemeenten

	Vestigers in Arnhem	Vertrekkers vanuit Arnhem	Saldo
Rheden	9.270	8.109	-1.161
Nijmegen	6.077	7.235	1.158
Overbetuwe	5.506	4.691	-815
Lingewaard	5.459	4.885	-574
Renkum	5.256	4.843	-413

Bron: CBS Microdata, 2022.

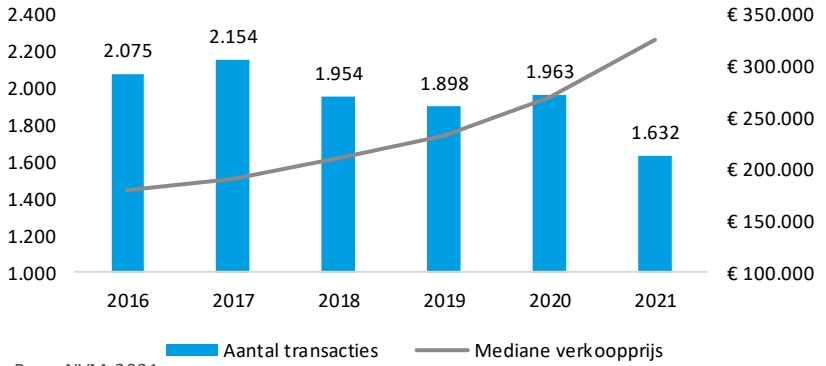
Vraagdruk sociale huur

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuring	146	164	189	246	258	277
Aantal verhuringen	1.765	1.602	1.593	1.576	1.432	1.434
Slaagkans*	8,6%	7,6%	7,0%	5,9%	5,2%	4,4%

Bron: Enserve 2021.

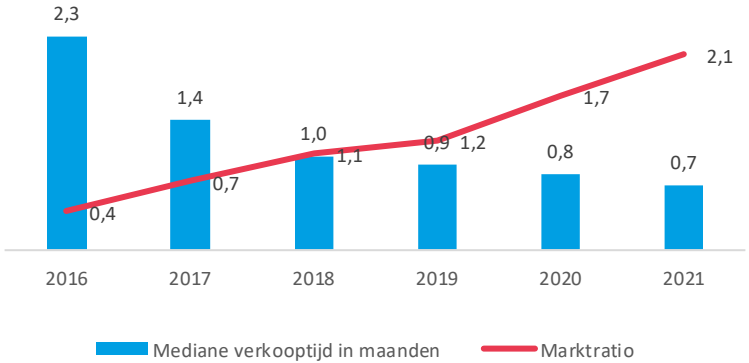
*Slaagkans: het aantal geslaagd woningzoekenden in een periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2021.

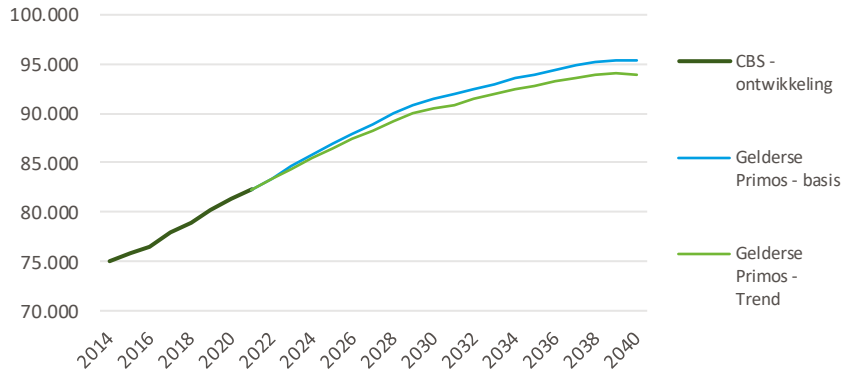
Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2021.

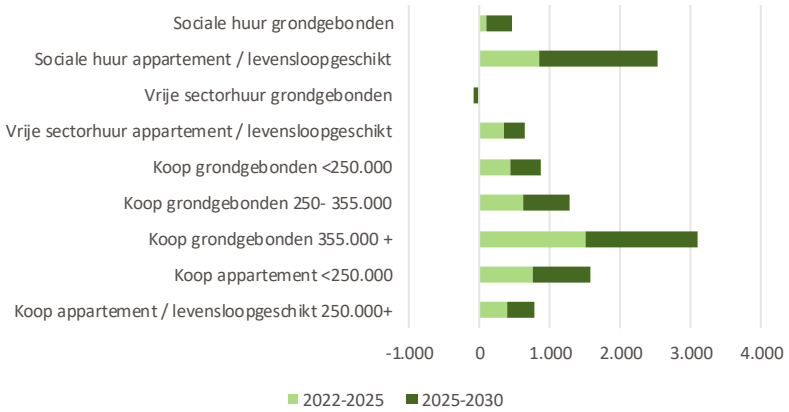
De **marktratio** geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Kopers hebben naar verhouding dan weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt in Arnhem was in 2021 met een marktratio van 2,1 hoog.

Huishoudensprognose



Bron: Gelderse Primos, 2022.

Kwalitatieve woningbehoefte



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Groei woningbehoefte (+inlopen woningtekort)

	In te lopen woning-tekort	Huishoudens groei 2022-2030	Huishoudens groei 2031-2039	Totale woning-behoefte 2022-2030	Totale woning-behoefte 2020-2039
Arnhem	2.690	8.460	3.430	**11.150**	**14.580**

Bron: Gelderse Primos, bewerking Companen.

Duiding van de woningbehoefte t/m 2030

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten: de huishoudensontwikkeling én een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen moet worden. In de periode t/m 2030 is er in Arnhem behoefte aan **+11.150 extra woningen**.

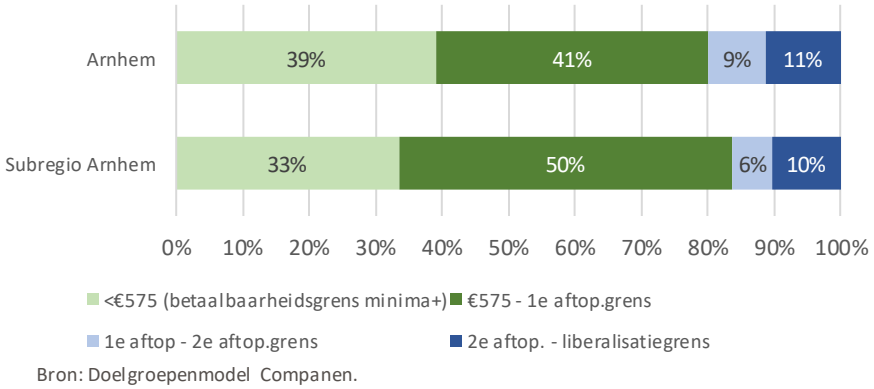
- In Arnhem is veel behoefte aan sociale- betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 72% een sociale huur-, middeldure huur- of koopwoning < € 355.000.
- Per saldo is er ook veel behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen maar deels ook op appartementen.
- In de middeldure huursector is er vooral behoefte aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. De vraag is deels afkomstig van ouderen maar in Arnhem vooral van jongeren en starters die graag in de stad willen wonen.
- In de goedkope koop (< €250.000) is naar verhouding meer behoefte aan appartementen.
- In de betaalbare koop (€250.000 - € 355.000) is vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte 2022 t/m 2030

	Sociale huur	Vrije sectorhuur / middenhuur	Goedkope koop <250.000	Betaalbare koop 250.000 – 355.000	Dure koop 355.000+
Arnhem	3.020 (27%)	555 (5%)	2.445 (22%)	2.055 (18%)	3.100 (28%)

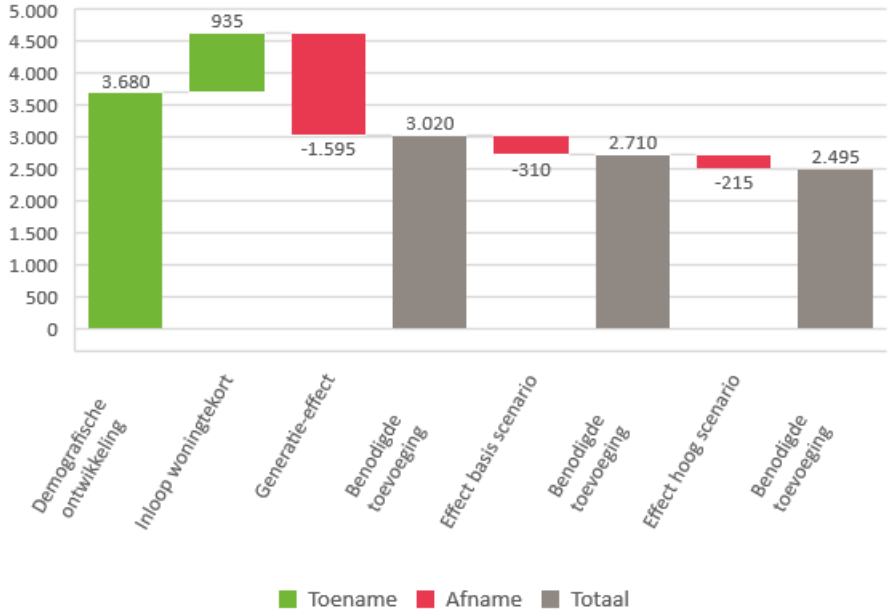
Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Aanvullende vraag naar sociale huurwoningen naar prijsklasse



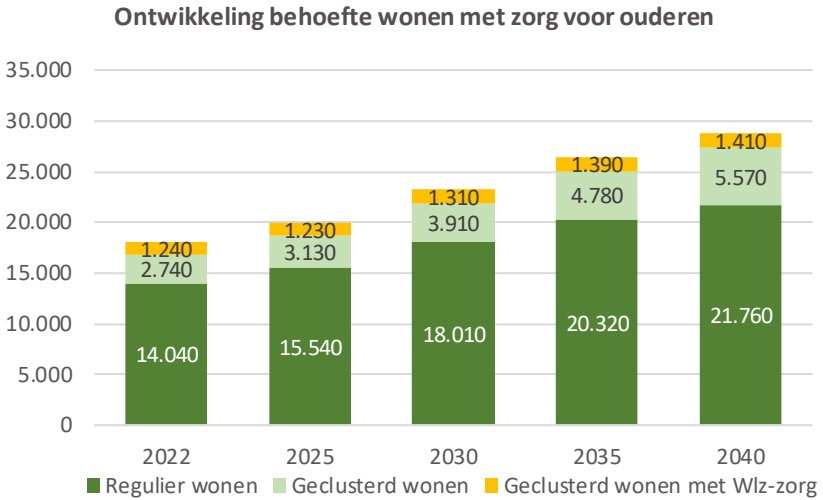
Bron: Doelgroepenmodel Companen.

Extra behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huur t/m 2030



Bron: Doelgroepenmodel Companen.

In de sociale huur is – afhankelijk van economische ontwikkelingen – behoefte aan +2.710 tot +3.020 extra woningen. In het lage scenario, dat het beste aansluit bij het huidige tijdsbeeld, is dit 27% van de totale woningbehoefte in de periode t/m 2030. Het accent ligt duidelijk op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen.



Bron: Woonzorgweter Companen.

- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe.
- In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen.
- De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.
- Tot 2040 is in Arnhem een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 2.740 in 2022 naar 5.570 in 2040 te verwachten.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	17 juli 2023
PROJECTNUMMER	202.133
OPDRACHTGEVER	Gemeente Arnhem

Onderzoek vraag en aanbod studentenhuisvesting Arnhem

Companen heeft recent het regionale woonbehoefteonderzoek voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen uitgevoerd. De gemeente Arnhem heeft behoefte aan een verdieping op dit onderzoek, om vraag en aanbod aan studentenhuisvesting nader onder de loep te nemen.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. De Monitor geeft ook inzicht in de situatie in Arnhem. We vullen de informatie uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting in deze notitie aan met een aantal gesprekken met onderwijsinstellingen en huisvesters, evenals informatie uit het regionale woonbehoefteonderzoek.

1. Het aantal studenten in Arnhem

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting geeft inzicht in het aantal ingeschreven studenten en de woonsituatie en woonwensen van studenten in Arnhem. Aan het begin van studiejaar 2021-2022 studeerden er in totaal 22.700 studenten in Arnhem. Iets meer dan de helft hiervan volgt een Hbo-opleiding aan de HAN of Artez. De andere helft van de studenten volgt een mbo-opleiding aan Rijn-IJssel of het ROC A12. Er zijn geen universitaire opleidingen gevestigd in Arnhem. Wel bieden de Hogescholen in Arnhem masteropleidingen aan.

Tabel 1: Gemeente Arnhem. Aantal studenten dat in Arnhem studeert, studiejaar 2021-2022.

Onderwijsinstelling	**Aantal studenten**	**%**
WO	0	0%
HBO[1]	11.700	52%
MBO		
• BOL (Beroeps Opleidende Leerweg)	8.900	39%
• BBL (Beroeps Begeleidende Leerweg)	2.100	9%
Totaal	**22.700**	**100%**

1 Inclusief studenten van Van Hall Larenstein (locatie Velp)
Bron: Kences, 2022.

In 2022 waren er 7.000 HBO/WO-studenten woonachtig in Arnhem. Van deze groep studeert ongeveer de helft in Arnhem zelf, de andere helft woont in Arnhem maar studeert ergens anders. Ten opzichte van andere studentensteden wonen er in Arnhem naar verhouding veel studenten

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

die elders studeren. Ter vergelijking: in Nijmegen studeert slechts 10% van de studenten die in de stad woont in een andere stad.

Tabel 2: Gemeente Arnhem. Aantal in Arnhem woonachtige studenten, studiejaar 2021-2022.

	Primaire doelgroep (woont én studeert in Arnhem)		**Secundaire doelgroep** (woont in Arnhem, studeert elders)		**Totaal**	
HBO/ WO	3.600	74%	3.400	80%	7.000	77%
MBO						
• BOL	850	17%	400	9%	1.250	14%
• BBL	440	9%	440	10%	880	10%
Totaal	**4.890**	**100%**	**4.240**	**100%**	**9.130**	**100%**

Bron: Kences, 2022.

De groep studenten die in Arnhem woont én studeert bestaat uit 3.600 mensen. Van deze groep woont ruim dan twee derde op kamers. Samen met de groep studenten die in Arnhem op kamers woont maar elders studeert, zijn er 3.600 uitwonende studenten in Arnhem die op een kamer wonen. Een veel kleiner deel van de studenten in Arnhem woont in een studio (15%) of een meerkamerwoning (32%; doorgaans betreft dit appartementen).

Tabel 3: Gemeente Arnhem. Aantal in Arnhem woonachtige WO- en HBO-studenten naar woonsituatie, studiejaar 2021-2022.

	Aantal	**%**
Woont én studeert in Arnhem	3.600	51%
• Woont op kamers (onzelfstandig)	2.400	34%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	600	9%
• Woon in meerkamerwoning	600	9%
Woont in Arnhem, studeert elders	3.400	49%
• Woont op kamers (onzelfstandig)	1.200	17%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	500	7%
• Woont in meerkamerwoning	1.700	24%
Totaal in Arnhem woonachtige studenten	**7.000**	**100%**

Bron: Kences, 2022.

De Kences Monitor bevat geen concrete informatie over de woonsituatie van MBO studenten. MBO studenten zijn gemiddeld een stuk jonger (zwaartepunt tussen 16 en 20 jaar) dan HBO en WO studenten en wonen daardoor vaak nog thuis. De studenten die een BBL-opleiding volgen zijn doorgaans iets ouder. Bijna de helft van die groep (45%) is 23 jaar of ouder. Deze groep studenten richt zich volgens de onderwijsinstellingen voornamelijk op reguliere zelfstandige woningen. Door de druk op de woningmarkt en het huidige woningtekort heeft deze groep moeite om een (betaalbare) woning te vinden. De vraag van MBO studenten naar studentenhuisvesting (kamers) komt vooral van een aantal specifieke opleidingen die in de stad zijn gevestigd (CIOS, opleidingen gericht op creatieve industrie). Deze opleidingen trekken studenten uit het hele land die vaak wel op zoek gaan naar een kamer in Arnhem.

2. Aanbod studentenwoningen in Arnhem

Onderzoeksbureau ABF Research maakt voor de Kences-monitor een inschatting van het woningaanbod voor studenten. Hiervoor kijken ze naar het aantal maanden dat een woning in de afgelopen 8 jaar aan studenten is verhuurd, in combinatie met de huidige bewoning. Als een woning in de afgelopen 8 jaar meer dan 75% van de maanden aan studenten is verhuurd, wordt deze woning als structureel aanbod voor studenten gezien. Als een woning minder dan 75% van de maanden aan studenten werd verhoord dan wordt er gesproken over 'flexibel'-studentenaanbod.

In totaal komt ABF voor Arnhem uit op een aanbod van 7.000 woningen voor studenten. Hiervan worden er 3.100 structureel verhuurd aan studenten en 3.900 werden regelmatig aan andere groepen verhuurd. Dit kunnen ook studenten zijn die na het afronden van hun studie in hun woning blijven wonen (gebrek aan doorstroming).

Tabel 4: Gemeente Arnhem. Woningaanbod voor studenten volgens ABF, studiejaar 2021-2022.

	Omschrijving	Aantal in 2022
Structureel aanbod	Aanbod dat enkel aan studenten wordt verhuurd (meer dan 75% van de maanden in de afgelopen 8 jaar)	3.100
Benut flexibel aanbod	Aanbod dat betaalbaar is voor studenten, nu door studenten wordt bewoond, en <75% van de maanden in de afgelopen 8 jaar aan studenten is verhuurd	3.600
Bereikbaar flexibel aanbod	Aanbod dat betaalbaar is voor studenten, nu niet door studenten wordt bewoond, en <75% van de maanden in de afgelopen 8 jaar aan studenten is verhuurd	300
Totaal		**7.000**

Bron: ABF, 2022.

Het Kences-onderzoek komt voor Arnhem uit op een evenwicht tussen vraag en aanbod, maar een deel van het meegerekende aanbod (bereikbaar flexibel aanbod) wordt (nu) niet aan studenten verhuurd.

3. Een tekort aan studentenwoningen?

Net als bij de reguliere woningvraag is er ook bij de studentenhuisvesting in veel steden sprake van een tekort. Volgens Kences is er op de markt voor studentenhuisvesting in Arnhem (in tegenstelling tot Nijmegen) op dit moment echter geen sprake van een tekort. De huidige vraag van studenten is volgens Kences dus in evenwicht met het aanbod. We plaatsen enkele kanttekeningen hierbij:

- De secundaire doelgroep (studeert elders) is omvangrijk in Arnhem. Er is daarmee dus ook een belangrijke samenhang met de ontwikkeling van de studentenpopulatie en de druk op de markt voor studentenhuisvesting daar.
- In de praktijk zien onderwijsinstellingen wel degelijk een huisvestingsprobleem, die op enkele piekmomenten in het jaar (augustus - oktober) het meest zichtbaar is. Volgens de onderwijsinstellingen komt dit vooral omdat de doorstroming vanuit studentenwoningen naar reguliere woningen slecht op gang komt. Inschatting is vanuit de onderwijsinstellingen in Arnhem dat zo'n 150 tot 200 studenten die dringend op zoek waren bij aanvang studiejaar

geen kamer konden vinden. Het grootste deel hiervan zijn internationale studenten. Overigens signaleert de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting dit mechanisme ook.

- Doorstroommogelijkheden naar de reguliere woningvoorraad spelen een rol bij de druk op de studentenhuisvesting. Studenten kunnen na hun studie moeilijk doorstromen. Vraag naar een studentenwoning is daardoor geregeld eigenlijk vraag naar een starterswoning.
- Ambities rond internationalisering en uitbreiding van opleidingen hebben ook zeker effect op de vraag naar studentenhuisvesting in Arnhem, hoewel landelijk beleid daar ook op van invloed is.
- Op dit moment wordt een aanzienlijk deel van de studentenwoningen verhuurd door particulieren. De eventuele onttrekking van particuliere verhuurders als gevolg van veranderende regelgeving (verhogen overdrachtsbelasting, regulering middenhuur, afschaffing tijdelijke huurcontracten, lokale regels met betrekking tot woningsplitsing, etc.) heeft mogelijk effect op het aanbod dat voor studenten (en nét afgestudeerden) beschikbaar is.

De gemeente en SSH& ervaren ook dat er op dit moment sprake is van krapte in de Arnhemse studentenhuisvesting. SSH& wijst erop dat het probleem aan het begin van het studiejaar groter is dan later in het jaar, omdat een deel van de (internationale) studenten gedurende het jaar afhaakt of andere woonruimte vindt. Ook vertegenwoordigers van de studenten herkennen de krapte aan Arnhemse studentenhuisvesting. Zij wijzen erop dat studentenhuisvesting in Arnhem populair is onder Nijmeegse studenten vanwege de betere beschikbaarheid en omdat er in Arnhem (in de particuliere huursector) niet gewerkt wordt met campuscontracten, en studenten dus na het beëindigen van hun studie in hun kamer of woning kunnen blijven wonen. De krapte op de reguliere woningmarkt maakt dus dat studenten zich op deze delen van de voorraad richten. De vertegenwoordigers van de studenten met wie is gesproken, signaleren dat particuliere verhuurders vaak internationale studenten weigeren.

Doorstroming uit studentenwoningen

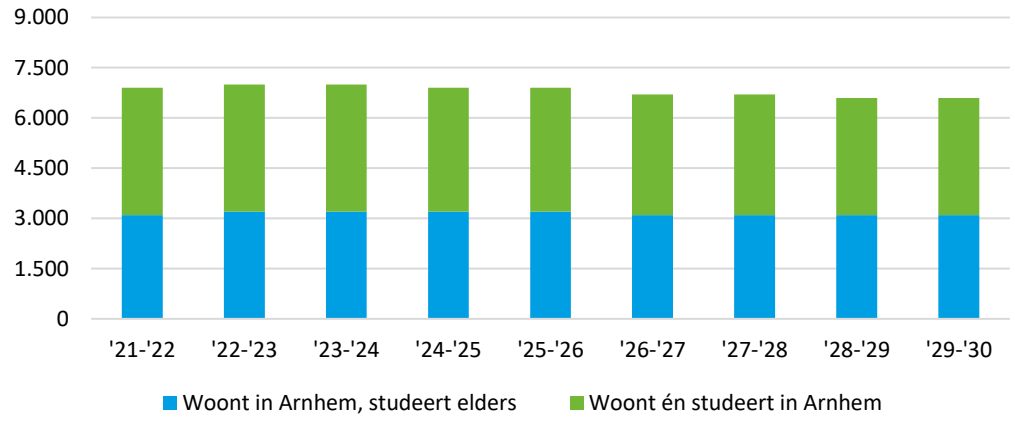
In de vraag naar extra woonplekken kan worden voorzien door deze toe te voegen, door nieuwbouw, transformatie of verkamering/splitsing van woningen in de bestaande voorraad. Een deel kan ook worden gerealiseerd door studenten te stimuleren en te faciliteren om na hun studie door te stromen naar een reguliere woning. Corporaties die woningen voor studenten aanbieden werken vaak met campuscontracten. Daarmee wordt geborgd dat studentenwoningen na het voltooien of afbreken van de studie snel vrijkomen voor nieuwe studenten. Het betekent ook dat er op dit punt niet veel potentieel is om meer plekken sneller vrij te maken. Het toevoegen van woningen in het middenhuursegment en betaalbare koopwoningen voor afgestudeerden kan ertoe bijdragen dat een deel van de particuliere voorraad studentenwoningen sneller weer vrijkomt en beschikbaar komt voor nieuwe studenten. Dat draagt bij aan het verkleinen van het tekort. De omvang van dit potentieel is echter niet bekend. Aanstaande regelgeving om te sturen op regulering van het middenhuursegment kan de kansen van afgestudeerden om door te stromen vergroten. De afhankelijkheid van particuliere huurmarkt is ook een risico. Als particuliere verhuurders zich terugtrekken neemt de druk op de studentenhuisvesting in Arnhem snel toe. De vertegenwoordigers van de studenten met wie is gesproken delen de zorg hierover. Zij hebben het beeld dat met name particuliere verhuurders die recent zijn gaan verhuren, overwegen daar weer mee te stoppen. Bij verkoop van hun bezit is de kans groot dat de betreffende studentenhuisvesting verdwijnt.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting geeft voor Arnhem inzicht in hoe snel studenten na hun studie doorstromen. In ruim een kwart van de gevallen (26%) stroomt een student binnen 6 maanden door. In 43% van de gevallen is dit binnen een jaar. Een kwart van de uitwonende studenten in Arnhem is drie jaar na uitschrijving als student nog niet doorverhuisd.

4. Prognose woningvraag studenten

De groep HBO-studenten die in Arnhem woont maar elders studeert, blijft de komende jaren naar verwachting ongeveer even groot (waarbij de samenstelling verschuift, het aandeel Nederlandse studenten neemt af, het aandeel internationale studenten groeit). De groep uitwonende studenten die ook in Arnhem studeren zal naar verwachting echter afnemen. De totale woningvraag van uitwonende HBO-studenten in Arnhem neemt af van 7.000 in studiejaar ’21-’22 tot 6.600 in studiejaar ’29-’30, een afname van 400 studenten.

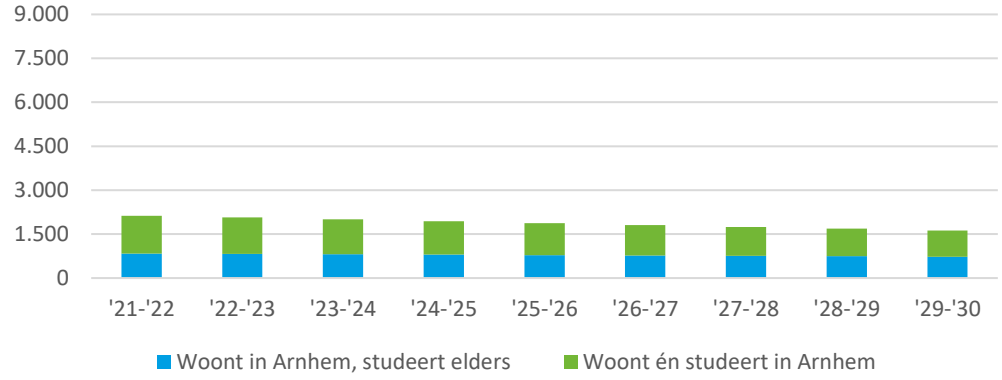
Figuur 1: Gemeente Arnhem. Prognose van het aantal uitwonende HBO en WO studenten in Arnhem, 2022-2030.



Bron: Kences 2022.

Ook de groep uitwonende MBO-studenten neemt naar verwachting in omvang af, van 2.130 in studiejaar ’21-’22 tot 1.620 in studiejaar ’29-’30, een afname van 510 studenten.

Figuur 2: Gemeente Arnhem. Prognose van het aantal uitwonende MBO studenten in Arnhem, 2022-2030.



Bron: Kences 2022.

5. Ervaringen en groeiambities van onderwijsinstellingen

HAN Arnhem

De HAN geeft aan het in de huidige situatie wel degelijk een tekort aan studentenwoningen te ervaren. Met name internationale studenten vinden nu erg lastig een kamer. Dit leidt ertoe dat jaarlijks een groep internationale studenten die geen woonplek kan vinden, gedwongen wordt zich weer uit te schrijven bij hun opleiding. In de huidige situatie zouden er volgens de HAN 150 tot 200 extra studentenwoningen nodig zijn. Voor de komende jaren wordt een lichte groei van het aantal internationale studenten verwachten (5% tot 10% per jaar).

Daarnaast speelt het voornemen om de opleiding Social Work te verplaatsen van Nijmegen naar Arnhem. Dit is onder andere om de markt voor studentenhuisvesting in Arnhem en Nijmegen, waar het tekort nog groter is, beter in evenwicht te brengen. De verplaatsing zou gefaseerd vanaf 2024 jaarlijks de instroom van 70 internationale kamerzoekende studenten (indicatief) in Arnhem tot gevolg kunnen hebben. Definitieve cijfers zijn er nog niet en een besluit van dit voornemen (waarin huisvesting een van de belangrijke voorwaarden is) moet nog genomen worden.

Van Hall Larenstein (VHL) - Velp

Hoewel de locatie van VHL niet in Arnhem ligt, wonen de meeste studenten die op kamers wonen hier wel. Het gaat om ongeveer 300 internationale studenten. Hoeveel Nederlandse studenten op kamers wonen in Arnhem is niet bekend. Om voor een eerste periode shortstay huisvesting voor internationals te regelen, maakt VHL afspraken met huisvesters (SSHN en een particuliere aanbieder). Op dit moment zijn er op deze manier ongeveer 70 kamers beschikbaar. De grootste locatie met 55 plekken in Velp krijgt op termijn mogelijk een andere bestemming. Hierdoor kijkt VHL naar mogelijke alternatieven. Met de 70 shortstay plekken bedient VHL op dit moment ongeveer 50% van de jaarlijkse internationale instroom. Bij de andere helft lukt het vaak om zelf een woonplek te vinden, met uitzondering van een kleine groep van 10 tot 15 studenten. VHL heeft de ambitie om te groeien naar ongeveer 3.000 studenten, waarvan 15% internationale studenten. Dit zou een groei betekenen van ongeveer 150 internationale studenten. Om deze groeiambitie te kunnen verwezenlijken is de beschikbaarheid van huisvesting voor de internationale studenten een belangrijke randvoorwaarde.

ArtEZ

Ook ArtEZ ervaart in de praktijk dat er op dit moment onvoldoende studentenwoningen in Arnhem zijn. Bij veel opleidingen van ArtEZ maken studenten intensief gebruik van werkruimten van de opleiding. Hierdoor willen studenten liefst in of dicht rond Arnhem wonen. ArtEZ kent geen afspraken met SSH& of particulieren over het gegarandeerd huisvesten van internationale studenten. Bij aanvang studiejaar hebben relatief veel internationale studenten problemen om een kamer te vinden. Dit zorgt voor uitval van studenten. Maar de problemen gaan verder dan dat: sommige (internationale) studenten besluiten ondanks dat zij geen woonplek hebben gevonden om toch te komen studeren. Hierdoor moeten zij bij vrienden op de bank slapen, hebben zij geen eigen adres, en kunnen zij geen rekening of studielening openen waardoor geldproblemen en veel stress ontstaat. Het gaat hierbij dan vooral om internationale studenten, Nederlandse studenten blijven in deze situaties vaak langer thuis wonen. Van de 1.500 studenten komt op dit moment ongeveer 10% uit het buitenland. Naar inschatting heeft ongeveer 10% hiervan moeite om een geschikte woonplek te vinden. Ongeveer 15 tot 20 studenten staan op dit moment op de ‘noodlijst’ voor extra begeleiding vanuit ArtEZ. Ook studenten zelf luiden de noodklok over het gebrek aan woonruimte, zoals recent te zien was bij de expositie bij het gemeentehuis. De inschatting is dat

het huidige aantal studenten niet enorm zal groeien. Inschatten hoe groot het aantal internationale studenten dat komt in de komende jaren is ook lastig te bepalen.

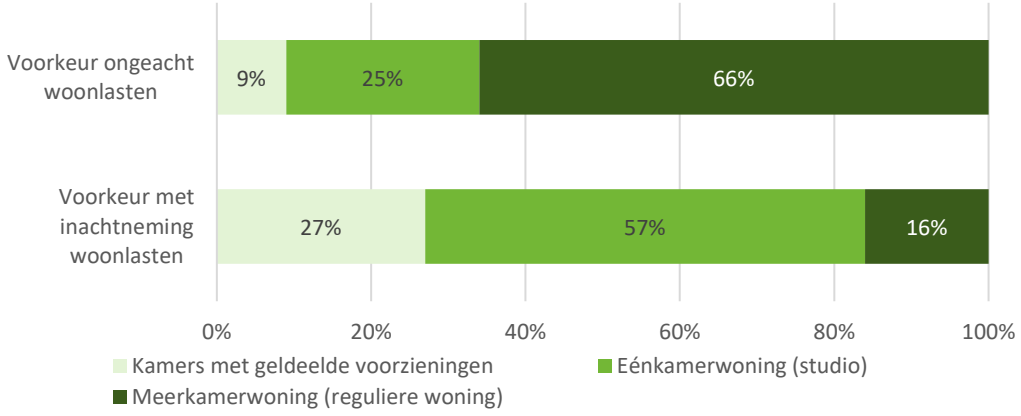
Rijn IJssel

De verwachting is dat het huidige aantal MBO studenten de komende jaren zal gaan afnemen, vooral als gevolg van demografische ontwikkelingen (afnemend aantal jongeren). Hoewel de individuele keuzes voor studierichtingen zich lastig laten voorspellen, verwacht men voor met name de creatieve industrie wel een stabiel aantal studenten of zelfs een kleine groei. Dit is ook de groep MBO studenten die naar verhouding het meest in studentenwoningen woont. De overige MBO-studenten wonen vooral in reguliere (huur)woningen.

6. Kwalitatieve woonwensen van studenten

In de Kences Monitor is op basis van een enquête onder HBO en WO studenten onderzoek gedaan naar de kwalitatieve woonwensen van studenten in Arnhem. Onder MBO studenten is deze enquête niet uitgezet. Verreweg de meeste studenten geven de voorkeur aan een reguliere (meerkamer)woning. Als woonlasten geen rol spelen geeft bijna twee derde van de uitwonende studenten in Arnhem daar de voorkeur aan. Een kwart van de studenten wil een studio en zo'n 9% geeft echt de voorkeur aan wonen op kamers. Voor de meeste studenten is deze woonwens niet realistisch. Als zij hun financiële mogelijkheden in beschouwing nemen, geeft 16% de voorkeur aan een zelfstandige woning, kiest 57% voor een eenkamerwoning (studio) en kiest ruim een kwart voor het huren van een kamer met gedeelde voorzieningen. Wat het effect gaat zijn van de introductie van de basisbeurs komend studiejaar is nog onduidelijk maar kan de financiële ruimte van studenten vergroten.

Figuur 3: Gemeente Arnhem. Woonwensen van uitwonende studenten, naar gewenst type woonruimte.



Bron: Kences 2022.

Er is maar beperkt overlap tussen de Primos prognose en de prognose van de extra woningvraag van studenten, de extra vraag is daarom een vraag boven op de geraamde extra woningbehoefte die vooral betrekking heeft op de sociale huursector.

De vertegenwoordigers van de studenten met wie is gesproken, wijzen op het grote kwaliteitsverschil tussen aanbod dat wordt gerealiseerd door SSH& en het particuliere aanbod aan

studentenhuisvesting. Het aanbod van SSH& heeft volgens hen een veel betere prijskwaliteitverhouding en is daarom zeer gewild bij studenten. Een mogelijk nadeel is de verhuur met een campuscontract, omdat er op de reguliere woningmarkt weinig passend aanbod is voor afgestudeerden.

7. Plannen voor uitbreiding studentenwoningen

In de prestatieafspraken tussen de gemeente, de corporaties en de huurdervereniging staat dat SSH& in Arnhem 100 studentenwoningen toevoegt in de periode 2021 tot en met 2025 en nog eens 100 in de periode 2026 tot en met 2030. Het betreft deels aankoop/aanhuur. Een deel betreft nieuwbouw van woningen, dus een aanvulling op het huidige aanbod in de stad. Er wordt gezocht naar een mogelijke locatie voor de nieuwbouw van 100 studentenwoningen. Een deel van het nieuwe aanbod zal waarschijnlijk gericht worden op internationale studenten.

De vertegenwoordigers van de studenten met wie is gesproken, doen de suggestie dat de gemeente Arnhem de mogelijkheden onderzoekt om in gemeentelijke gebouwen die niet in gebruik zijn tijdelijke studentenhuisvesting te realiseren. Met tijdelijke huisvesting kan goed worden ingespeeld op de krapte nu en de mogelijke ontspanning van de markt in de nabije toekomst.

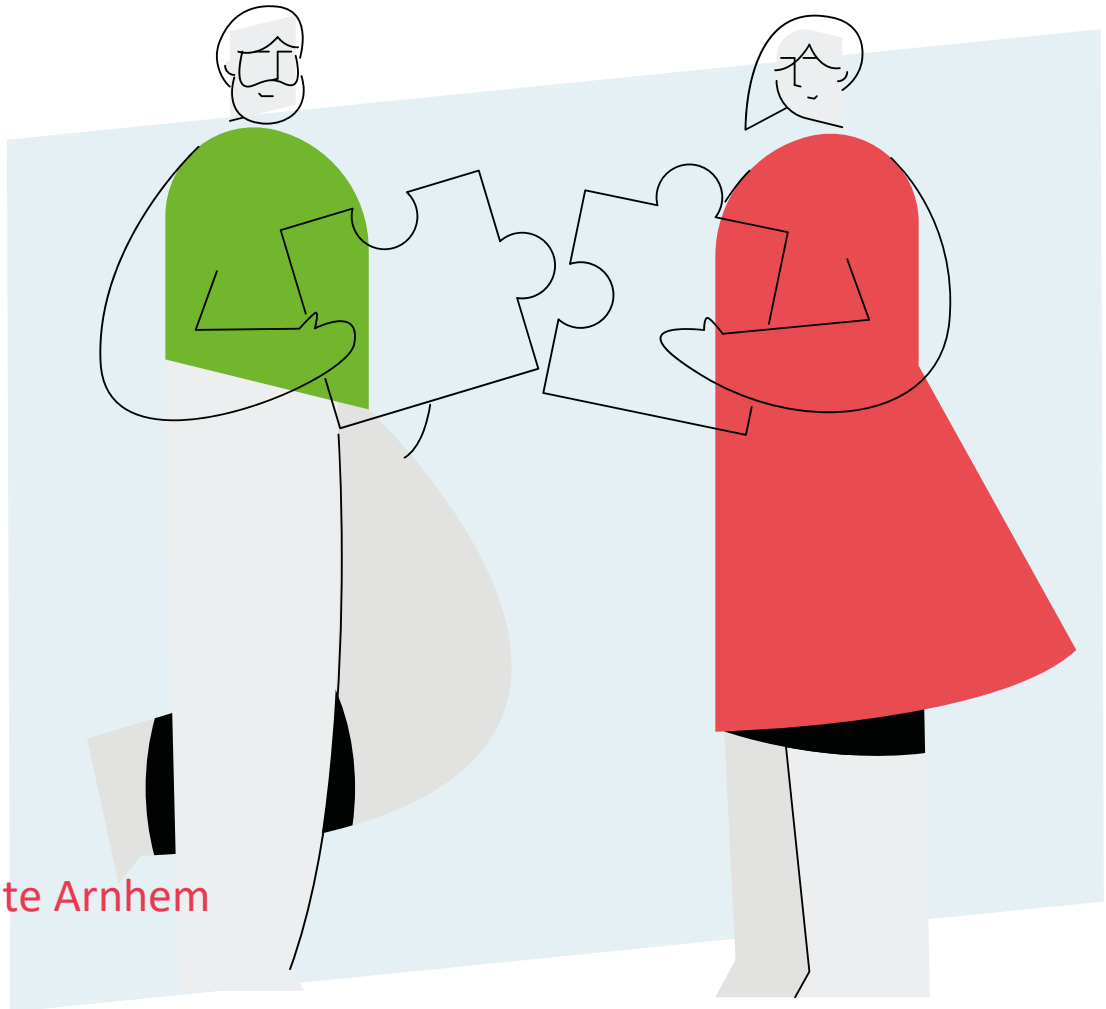
8. Conclusies

- Er is op dit moment sprake van een groot tekort aan betaalbare woningen in Arnhem. Het is voor net afgestudeerden lastig om een betaalbare (sociale) huurwoning of koopwoning te vinden. Hierdoor blijft een deel van deze groep langer in een studentenwoning zitten en stokt de doorstroming (na drie jaar is een kwart van de uitwonende studenten nog niet doorgestroomd). Niet al het aanbod dat potentieel geschikt is voor studenten wordt hierdoor ook door studenten bewoond. Het toevoegen van 100 studentenwoningen door SSH& kan hier verlichting in brengen.
- Arnhem speelt een belangrijke rol in de huisvesting van studenten die in andere steden studeren; bijna de helft van de in Arnhem woonachtige studenten studeert niet in Arnhem zelf. De vraag naar studentenwoningen in Arnhem is dus niet alleen afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal studenten van Arnhemse onderwijsinstellingen, maar houdt ook verband met de druk op deze markt in bijvoorbeeld Nijmegen en Wageningen. Het verdient aanbeveling de studentenhuisvesting als een regionaal vraagstuk te benaderen, in nauw overleg met de onderwijsinstellingen.
- In een meer ontspannen woningmarkt waarin doorstroming beter op gang komt, is er in theorie sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod in Arnhem. Maar in de praktijk lijkt dit niet aan de hand. De onderwijsinstellingen constateerden in het begin van het studiejaar een tekort van 150 tot 200 studentenwoningen, met name voor internationale studenten. SSH& herkent dit tekort. Als de doorstroming wel op gang komt door het toevoegen van betaalbaar regulier woningaanbod in Arnhem, kan deze situatie overigens snel veranderen.

- De vraagprognoses van Kences laten voor Arnhem de komende jaren een afname van de vraag naar studentenwoningen zien van in totaal 900. In potentie betekent dit dat er een overschot aan studentenwoningen ontstaat, echter is hierbij nog geen rekening gehouden met:
    1. Uitbreidingsplannen van onderwijsinstellingen. Het gaat in totaal om een verwachte extra vraag van ca. 400 internationale studenten (inclusief groeiambities VHL en HAN). Voorwaarde is dat dit past in landelijk beleid. De beschikbaarheid van voldoende huisvesting is voor de onderwijsinstellingen een belangrijke randvoorwaarde om te kunnen uitbreiden.
    2. De onzekerheid van de mate waarin de druk op de woningmarkt de komende jaren afneemt en er voldoende reguliere woningen worden bijgebouwd (creëren van voldoende doorstroommogelijkheden).
    3. Het tekort aan studentenwoningen in Nijmegen. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is er in Nijmegen op dit moment sprake van een tekort aan zo'n 2.300 studenteneenheden. Daarnaast is een groeiende huisvestingsvraag van 1.300 voorzien die bijna voor de helft bestaat uit internationale studenten. Als Nijmegen onvoldoende extra studentenwoningen weet te realiseren, zal dit waarschijnlijk ook in Arnhem voor een extra vraag zorgen.
- Om het huidige tekort aan studentenwoningen (met name voor internationale studenten) op te lossen, is uitbreiding van de voorraad met *minimaal 150 extra* woonplekken gewenst. Dit zijn er wat meer dan de nieuwbouw door SSH& die in de pijplijn zit. Gezien de verwachte afname/ onzekerheid van het aantal studenten in Arnhem op langere termijn, kunnen tijdelijke en flexibele woningen een oplossing bieden. Deze kunnen op termijn worden verplaatst of aan andere groepen worden verhuurd als de vraag. Ook extra aanbod in de bestaande woningvoorraad kan de druk verlichten.
- Als de woonwensen van studenten gefaciliteerd zouden worden, betekent dat vooral een extra woningvraag naar zelfstandige woonruimten/ studio's. Daarbij moet worden bedacht dat woonlasten een aandachtspunt zijn voor studenten en de praktijk leert dat zij met minder woonkwaliteit genoegen nemen dan uit een woonwensenenquête naar voren komt. Studenten geven de voorkeur aan locaties met een stedelijke dynamiek, functiemenging en de nabijheid van het centrum en de campus.

Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen

Arnhem



Gemeente Arnhem

10 mei 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	10 mei 2023
TITEL	Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Arnhem
AUTEUR(S)	Roosje van Leer Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	268.115/G
STATUS	

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen **4**

1.1 Samenvatting 4

1.2 Conclusies en aanbevelingen 7

2 Inleiding **10**

2.1 Aanleiding 10

2.2 Afbakening rolstoelwoningen voor het onderzoek 10

2.3 Werkwijze 11

2.4 Leeswijzer 11

3 Vraag naar rolstoelwoningen **12**

3.1 Behoefte aan rolstoelgeschikte woningen 12

3.2 Actuele vraag 13

3.3 Zoeken via Entree 14

3.4 Directe bemiddeling 17

3.5 Kwalitatieve vraag 17

4 Aanbod aan rolstoelwoningen **21**

4.1 Aanbod huurwoningen 21

4.2 Overig aanbod 22

4.3 Samengevat 23

5 (Mis)match tussen vraag en aanbod **24**

6 Knelpunten en belemmeringen **26**

6.1 Definitie en registratie 26

6.2 Woningaanpassingen 26

6.3 Woningtoewijzing 27

Bijlage 1: Definitie rolstoelgeschikte woning in de huisvestingsverordening **28**

Bijlage 2: Gesprekspartners **31**

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

1.1 Samenvatting

Inleiding

In opdracht van de gemeenten Arnhem en Nijmegen heeft Companen onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar en het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen in beide gemeenten. Naast de vraag of er (kwantitatieve dan wel kwalitatieve) mismatches zijn in vraag en aanbod, gaat het onderzoek ook in op de vraag welke belemmeringen mensen met behoefte aan een rolstoelgeschikte woning ondervinden bij het zoeken naar zo'n woning, en hoe deze belemmeringen weggenomen zouden kunnen worden. Dit rapport gaat over de situatie in Arnhem.

Vraag naar rolstoelwoningen

In Arnhem zijn ongeveer 1.070 mensen die gebruik maken van een rolstoel, waarvan circa 680 de rolstoel permanent gebruiken. We ramen de vraag naar rolstoelgeschikte woningen in de gemeente daarom op 680. Op basis van beschikbare data is het niet mogelijk om aan te geven wat de inkomenspositie is van rolstoelgebruikers in Arnhem. Landelijke bronnen laten zien dat ongeveer de helft van de rolstoel-gebruikers die wonen in een aangepaste woning een (sociale) huurwoning bewonen. Voor Arnhem betekent dat dat ongeveer 350 rolstoelgeschikte (sociale) huurwoningen nodig zijn in de voorraad.

Rolstoelgebruikers die op zoek zijn naar een corporatiewoning kunnen via Entree, het aanbodsysteem voor corporatiewoningen in de regio, reageren op vrijkomende woningen. Het aantal via Entree aangeboden en aan mensen met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning verhuurde rolstoelgeschikte woningen verschilt sterk per jaar: in 2020 waren dat er in de hele regio 9, in 2022 slechts 2.

De meeste woningzoekenden die via Entree naar een rolstoelgeschikte woning zoeken, behoren op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep. Binnen deze groep zijn mensen uit de laagste inkomens oververtegenwoordigd. De meeste woningzoekenden (60%) die via Entree reageren op een rolstoel-geschikte corporatiewoning vormen een eenpersoonshuishouden. Ook tweepersoonshuishoudens komen geregeld voor, maar veel minder dan alleenstaanden. Uit (landelijk) onderzoek van het Zelfregiecentrum Nijmegen blijkt een verhouding van 45% alleenstaanden, 25% paren en 30% grotere huishoudens onder rolstoelgebruikers die wonen in een aangepaste woning.

Kwalitatieve vraag

De vraag aan welke eisen een woning moet voldoen om deze te kunnen kenschetsen als 'geschikt' voor mensen in een rolstoel, is niet eenvoudig te beantwoorden. De achtergronden van rolstoelgebruikers én de kenmerken van de rolstoelen die zij in gebruik hebben verschillen immers sterk. Dat zorgt ervoor dat ook de eisen aan de woning verschillen. Op basis van de *Beslisboom woningaanpassingen* van Aedes, Woonkeur-handboeken en gesprekken met rolstoelgebruikers en cliëntenorganisaties kunnen we de volgende 'gemene delers' noemen:

- De woning moet goed toegankelijk én doorgankelijk zijn met een rolstoel. Dat betekent dat er minimaal een verharde, vlakke toegangsroute is naar de woning, dat de woning drempelloos is en dat de vloer geschikt is voor een rolstoel (geen vloerbedekking, maar tegels of een gietvloer). Daarnaast moeten de binnen- en buitendeuren breed genoeg zijn voor een rolstoel (vrije doorgang van minimaal 85 cm).

- Er is een gelijkvloers 'woonprogramma' waarbij de 'primaire ruimtes' (woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken) op dezelfde verdieping zijn.
- Er is voldoende ruimte voor de draaicirkel van de rolstoel. De huisvestingsverordening die geldt in de gemeenten Arnhem en Nijmegen (zie bijlage) gaat uit van een minimale draaicirkel van 1,50 meter in de hal, woonkamer, slaapkamer en badkamer. [1]
- Voldoende ruimte in de badkamer in verband met draaicirkel en 'parkeerruimte' voor de rolstoel; stevige wanden in verband met handgrepen, douchezitje en aangepaste wastafel.
- Keuken: (verlaagd) onderrijdbaar aanrechtblad en werkblad, aangepaste kranen.
- Daarnaast geven betrokkenen aan dat het zeer wenselijk is dat er naast een aangepast toilet in de badkamer ook een bezoekerstoilet aanwezig is in de woning.

Een 'geschikte' woning in een 'ongeschikte' omgeving is niet werkelijk geschikt voor mensen in een rolstoel. Een rolstoelgeschikte woning ligt daarom bij voorkeur dicht bij winkels voor dagelijkse levensbehoeften en dicht bij een huisarts en fysiotherapeut. Daarnaast is het van belang dat de omgeving goed toegankelijk is en dat er parkeerruimte is in de directe omgeving.

Aanbod aan rolstoelwoningen

In Arnhem zijn er ten minste:

- 66 rolstoelgeschikte sociale huurwoningen die zonder de eis van een specifieke zorgindicatie worden verhuurd.
- 628 sociale huurwoningen die weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar wel toegankelijk en drempelloos zijn en onderdeel zijn van een rolstoel-doorgankelijk complex.
- 128 woningen en wooneenheden die worden verhuurd door of via een zorgaanbieder, waarbij wél een specifieke zorgindicatie wordt vereist. Daarnaast bieden zorgaanbieders een groot aantal intramurale plekken in Arnhem, zowel voor mensen met een lichamelijke beperking als voor ouderen die te maken hebben met dementie en/of ernstige lichamelijke beperkingen. Een deel van dit aanbod is rolstoelgeschikt, maar dus niet beschikbaar voor iedere rolstoelgebruiker.

Op basis van de beschikbare data bij de gemeente Arnhem is niet te zeggen hoeveel koopwoningen er in de gemeente zijn die gelden als 'rolstoelgeschikt'.

(Mis)match tussen vraag en aanbod

Het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen in Arnhem ligt met 66 op dit moment ruim lager dan de vraag (die we schatten op 350). Als we ook de woningen meetellen die volgens verhuurders weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar toch geschikt kunnen zijn (628), dan is het aanbod juist ruim voor de vraag. Als we ook het aanbod bij zorgaanbieders meetellen (128), dan is het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen ruim hoger dan de vraag naar deze woningen. Op basis van de beschikbare data is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen of er op dit moment een tekort is aan rolstoelwoningen in Arnhem.

Er lijkt in ieder geval sprake te zijn van een *kwalitatieve* mismatch. Geïnterviewden (zowel rolstoel-gebruikers als medewerkers van corporaties) geven aan dat het huidige aanbod aan rolstoelgeschikte woningen van woningcorporaties voor een groot deel bestaat uit relatief kleine woningen, die vooral

[1] Voor grote elektrische rolstoelen en rolstoelen waarbij de benen vooruitsteken is deze draaicirkel te beperkt. Het Nijmeegse Zelfregiecentrum en ook de Arnhemse APCG pleiten er daarom voor om (in ieder geval voor een deel van de doelgroep) uit te gaan van een ruimere draaicirkel, bijvoorbeeld 1,80 of zelfs 1,90 meter. Naar schatting hebben in Arnhem 170 mensen een rolstoel die zo'n grotere draaicirkel nodig maakt.

geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens – terwijl een deel van de doelgroep bestaat uit grotere huishoudens. Daarnaast geven geïnterviewden aan dat een deel van het huidige aanbod aan huurwoningen bestaat uit oudere woningen in minder gewilde wijken. Ook dit kan ervoor zorgen dat er weinig reacties komen op vrijkomende woningen, ondanks het feit dat er wel mensen op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning. Een deel van de rolstoelgebruikers heeft behoefte aan een extra ruime woning vanwege de afmetingen van de rolstoel. In Arnhem gaat het naar schatting om circa 170 mensen. Voor zover bekend zijn dergelijke ruime woningen nauwelijks voorhanden in Arnhem.

Knelpunten en belemmeringen

Uit het onderzoek komen de volgende knelpunten naar voren:

- Registratie van het aanbod:
  - Hoewel de regionale huisvestingsverordening een duidelijke definitie biedt van een rolstoelgeschikte woning, blijkt uit dit onderzoek dat niet alle corporaties hun woningen op dezelfde manier categoriseren, en dat niet alle relevante kenmerken van woningen worden geregistreerd. Dit maakt dat het lastig is om aan te geven hoeveel corporatiewoningen er op dit moment werkelijk geschikt zijn voor mensen met verschillende soorten rolstoelen, en hoeveel woningen met aanpassingen geschikt te maken zijn.
- Woningaanpassingen:
  - Rolstoelgebruikers die hun woning willen (laten) aanpassen om deze geschikt te maken voor hun rolstoel, kunnen hiervoor een aanvraag doen bij de gemeente. Mensen die een nieuwe woning willen kopen die nog moet worden aangepast zodat deze rolstoelgeschikt is, moeten voorafgaand aan de koop contact opnemen met de gemeente. Dat maakt het voor potentiële kopers lastig om een woning te kopen. Als zij een bod uitbrengen op een huis zonder vooraf advies van het wijkteam in te winnen, lopen ze een groot risico. Als zij wél vooraf advies inwinnen, verliezen ze kostbare tijd waardoor de woning wellicht aan hun neus voorbij gaat.
  - Voor koopwoningen en particuliere huurwoningen geldt dat bij verkoop of mutatie eventuele specifieke woningaanpassingen worden verwijderd en de woning wordt teruggebracht in de oude staat. Als er ingrijpende aanpassingen zijn gedaan op kosten van de gemeente, dan kan dit dus leiden tot kapitaalvernietiging.
- Woningtoewijzing:
  - Rolstoelgebruikers die op zoek zijn naar een corporatiewoning in Arnhem kunnen via Entree, het aanbodsysteem voor corporatiewoningen in de regio, reageren op vrijkomende woningen. Woningen worden relatief kort geadverteerd op Entree. Als de woningzoekende niet op tijd ziet dat er een geschikte woning op Entree staat, kan deze al zijn verhuurd aan iemand zonder rolstoel.
  - Binnen Entree is bewust gekozen voor een breed zoekprofiel, zodat zowel vrijkomende rolstoelwoningen als levensloopgeschikte woningen zichtbaar worden voor de woningzoekende. Nadeel hiervan is dat het niet mogelijk is om te monitoren hoeveel mensen er op enig moment op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning in de regio. Het is ook niet mogelijk om mensen actief te attenderen op mogelijk geschikt aanbod.

1.2 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de analyses en bevindingen komen we tot een aantal conclusies en aanbevelingen.

Algemeen

- Het onderzoek geeft meer inzicht in het aanbod en de vraag en in de mogelijke mismatches. Tegelijkertijd is er veel niet precies duidelijk. Dit maakt dat de oplossing veelal gezocht moet worden in nauw en preventief contact met de klant en in maatwerk, zowel bij de gemeente als bij de corporaties. Een 'rolstoeltoewijzingscommissie' zoals die in Nijmegen al actief is, kan hierbij een belangrijke rol spelen.
- Hieronder noemen wij een aantal meer specifieke aanbevelingen, die – voor zover het de sociale huurvoorraad betreft – een plek kunnen krijgen in de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Een deel van de aanbevelingen kan ook worden verwerkt in het Wmo-convenant dat de gemeente Arnhem wil afsluiten met de corporaties.

Uitbreiding van de voorraad

- Hoewel we op basis van dit onderzoek niet met zekerheid kunnen stellen dat er een tekort aan rolstoelgeschikte (huur)woningen is in Arnhem, lijkt het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen in Arnhem (zeer) krap voor de vraag. De forse woningbouwambitie voor de komende jaren, onder meer in de sociale huur, biedt ruimte om het aanbod uit te breiden.
- Bij het realiseren van nieuwbouw van nieuwbouwwoningen gelden de eisen uit de huisvestingsverordening als minimum. Met de hierin genoemde afmetingen kan de 'gemiddelde' rolstoelgebruiker goed uit de voeten.
- Daarnaast raden we aan om ook het aanbod aan ruimere rolstoelwoningen te vergroten: het gaat hierbij om zowel woningen met meer kamers (voor grotere huishoudens) als om woningen waar een ruimere draaicirkel mogelijk is. Het is niet mogelijk om met nieuwbouw op iedere situatie voor te sorteren en te zorgen dat er op voorhand een woning is die daar bij past. Het lijkt verstandig om in te zetten op flexibel/modulair bouwen zodat (delen van) woningen bij elkaar getrokken kunnen worden om een woning met een ruimere plattegrond te creëren wanneer dat nodig is.

Woningaanpassingen

- Woningen die met Wmo-geld rolstoelgeschikt zijn gemaakt, worden bij een verhuizing van de bewoner geregeld weer in de oude staat gebracht als er niet direct een nieuwe bewoner wordt gevonden die een rolstoelgeschikte woning nodig heeft. Om kapitaalvernietiging te voorkomen, kan de gemeente met corporaties de afspraak maken dat de woning langer leeg mag blijven staan zodat een geschikte huurder gevonden kan worden (zie verder de aanbevelingen onder woningtoewijzing). Daarnaast is het te overwegen om corporaties, particuliere verhuurders en woningeigenaren te vragen om bij vertrek uit hun woning een melding te doen bij de gemeente, zodat voorzieningen die worden verwijderd, kunnen worden opgeslagen in een depot voor hergebruik.
- Tijdens de gesprekken is genoemd dat er, afhankelijk van de medewerker van de gemeente die betrokken is, soms verschillend wordt geoordeeld bij de aanvraag van een woningaanpassing. Hanteer daarom, om subjectiviteit bij de beoordeling van de aanvraag voor woningaanpassing te verminderen, altijd het vier-ogen-principe en laat de aanvraag door twee mensen beoordelen. Daarbij kan gedacht worden aan een combinatie van een bouwkundige en een ergotherapeut.
- Aspirant woningkopers ervaren dat zij op de huidige krappe woningmarkt niet snel genoeg kunnen reageren omdat zij moeten wachten op een oordeel van de gemeente of zal worden meegewerkt aan het bekostigen van de benodigde woningaanpassingen om de woning rolstoelgeschikt te maken. Er is

een snellere procedure nodig om te komen tot advies van de gemeente hierover. Gedacht kan worden aan het afronden van het advies binnen de bedenktijd die de woningkoper heeft waarbinnen van de verkoop kan worden afgezien (drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst). Dit betekent dat de potentiële koper al van tevoren contact moet hebben/bekend moet zijn bij de WMO/wijkcoach zodat er snel geschakeld kan worden. Gezien de korte doorlooptijd is het in dat geval wellicht niet altijd mogelijk om het eerder genoemde vier-ogen-principe te hanteren.

Woningtoewijzing

- In Nijmegen is er een rolstoeltoewijzingscommissie die bemiddelt bij de toewijzing van rolstoelgeschikte woningen aan kandidaat-huurders. In deze rolstoeltoewijzingscommissie hebben ook de woningcorporaties zitting. Het voordeel is dat er een lijst met kandidaat-huurders bekend is en er periodiek wordt nagegaan of binnenkort vrijkomende huurwoningen geschikt zijn of geschikt zijn te maken voor mensen op deze lijst. De woningen worden dan buiten Entree om direct toegewezen. Dit gebeurt in Arnhem ook, maar veel meer ad hoc. We adviseren daarom om in Arnhem ook een rolstoeltoewijzingscommissie in het leven te roepen die structureel betrokken is bij het vinden van geschikte woningen voor woningzoekenden en van geschikte woningzoekenden bij het vrijkomen van een geschikte en eventueel al aangepaste woning. Om ervoor te zorgen dat ook woningzoekenden van buiten de gemeente kans hebben op een rolstoelwoning in de gemeente, is het dan wel belangrijk dat ook zij zich kunnen melden bij zo'n commissie.
- Het komt nu soms voor dat een corporatie contact opneemt met APCG om te vragen of zij een kandidaat kennen voor een rolstoelgeschikte woning. Dit gebeurt echter niet standaard. Overweeg dit als standaardstap te maken in de procedure van het vinden van een geschikte kandidaat.
- Rolstoelgeschikte sociale huurwoningen staan betrekkelijk kort op de website van Entree. Tot dit jaar was dat drie dagen, nu is dat aangepast naar vijf dagen. Dat is nog steeds erg kort, waardoor de kans bestaat dat geschikte kandidaten een aangeboden woning 'missen'. Met als potentieel gevolg dat een rolstoelgeschikte woning wordt verhuurd aan een reguliere woningzoekende en daarmee voor lange tijd uit de voorraad beschikbare rolstoelgeschikte woningen verdwijnt. Overweeg daarom om, in het verlengde van de voorgestelde gerichte matchmaking door een rolstoeltoewijzingscommissie en het polsen van de APCG, rolstoelgeschikte woningen standaard langer op Entree laten staan.
- Als er geen geschikte huurder gevonden wordt binnen de doelgroep sociale huur, overweeg dan om een vrijkomende rolstoelgeschikte woning te verhuren aan een rolstoelgebruiker met een hoger inkomen en niet aan een reguliere huurder. Gezien de kleine aantallen waar het om gaat, moet dit zonder problemen mogelijk zijn binnen de vrije toewijzingsruimte die corporaties hebben.

Mismatch vraag en aanbod

- Het beeld dat uit het onderzoek naar voren komt, is dat het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen van de woningcorporaties vooral kleine en verouderde woningen betreft. Zorg daarom voor een woningaanbod dat beter aansluit bij de wensen en behoeften van woningzoekende rolstoelgebruikers.
- Daar hoort ook bij dat een deel van de woningen geschikt moet zijn voor mensen met een grotere rolstoel. Op basis van de uitgevoerde inventarisatie lijkt de verhouding tussen mensen met een handbewogen rolstoel en mensen met een (grotere) elektrische rolstoel zo'n 75% - 25% te zijn. Ervan uitgaande dat alle mensen met een elektrische rolstoel een woning met ruimere draaicirkels nodig heeft, dan is in een kwart van de gevallen een woning nodig met een ruimere plattegrond (draaicirkels) dan de eisen die zijn opgenomen in de huisvestingsverordening.
- Om te zorgen voor een betere koppeling van woningzoekenden aan het beschikbare aanbod, is het belangrijk dat corporaties registreren welke woningen een passende plattegrond hebben voor mensen met een grotere rolstoel, en dit ook kenbaar maken als de woning wordt aangeboden via Entree of de

Rolstoel Toewijzingscommissie. Dat gebeurt op dit moment nog niet. Een goed voorbeeld van een woning die qua grootte en plattegrond aansluit bij de behoefte van rolstoelgebruikers met een grotere rolstoel is de Fokus-woning.

- Het is niet mogelijk om op iedere behoefte voor te sorteren. Dat geldt bijvoorbeeld voor de vraag van mensen die gebruik maken van een douchebrancard of tillift met plafondrail, en daarom een specifieke indeling van de woning nodig hebben. Dit gaat om kleine aantallen, waar op het moment dat de vraag zich voordoet, een oplossing voor gevonden zal moeten worden. Er zijn diverse voorbeelden waar het door het samenvoegen van twee kleine woningen mogelijk werd een rolstoelgeschikte woning te realiseren. Overweeg deze mogelijkheid als een kans zich voordoet.
- Verbeteren de vindbaarheid van het aanbod:
  - Maak het mogelijk dat mensen zich inschrijven als woningzoekende op Entree met het kenmerk 'zoekt rolstoelwoning'.
  - Maak het mogelijk op de website van Entree te zoeken op het label 'rolstoelwoning' (dit vraagt een betere inventarisatie van het aanbod, zie hierna).
  - Het al genoemde actief benaderen van mensen met een rolstoelindicatie als een geschikte woning vrij komt.
  - Etc.
- Wees alert op de mogelijkheden van woningruil en faciliteer dit als dat kan.

Beter registreren aanbod

- Corporaties hebben geen goed beeld van de geschiktheid van hun woningvoorraad en de geschiktheid van de woonomgeving voor mensen die een rolstoel gebruiken. Vraag en aanbod zijn daardoor lastig tegen elkaar af te zetten. Het op de juiste manier labelen van de voorraad maakt dit beter mogelijk. Investeer daarom in het labelen van het corporatiebezit in de gemeente voor geschiktheid voor rolstoelgebruikers op basis van de plattegrond van de woning, en maak een onderscheid naar (potentiële) geschiktheid voor mensen met een handbewogen rolstoel en mensen met een elektrische rolstoel. Registreer dus niet alleen of de woning voldoet aan de voorwaarden uit de huisvestingsverordening, maar ook of de woning in potentie geschikt is voor mensen met een grote elektrische rolstoel.
- Sommige rolstoelgebruikers kunnen uit de voeten met een levensloopgeschikte woning. Deze woningen worden vaak voorbehouden aan ouderen. Zorg ervoor dat een dergelijk leeftijdscriterium geen beperking vormt voor het vinden van een geschikte woning voor jongere rolstoelgebruikers.
- De gemeente registreert Wmo-indicaties voor woningaanpassingen, maar registreert niet of een woningaanpassing leidt tot een volledig rolstoelgeschikte woning. Ook wordt niet goed bijgehouden of het een sociale huurwoning, een particuliere huurwoning of een koopwoning betreft. Een betere registratie op dit punt kan ook leiden tot meer inzicht in het rolstoelgeschikte aanbod buiten de sociale huursector. Dit inzicht ontbreekt op dit moment vrijwel geheel.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

In opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft Companen het regionale woningmarktonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek wordt ook een beeld gegeven van de ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg voor ouderen en de specifieke woonbehoefte die daarbij hoort. Het regionale woningmarktonderzoek geeft echter geen specifiek beeld van de vraag naar rolstoelgeschikte woningen. In de gemeenten Arnhem en Nijmegen is behoefte aan inzicht in deze vraag. Arnhem en Nijmegen hebben hier daarom een verdiepend onderzoek naar laten uitvoeren.

De onderzoeksvragen zijn als volgt:

- Breng het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen in de beide gemeenten in beeld naar eigendomssituatie (sociale huur, vrije sectorhuur en koop).
- Breng de vraag naar rolstoelgeschikte woningen in beide gemeenten in beeld. Maak in elk geval een onderscheid in de vragersgroepen naar leeftijd en naar inkomenspositie.
- Breng in beeld hoe vraag en aanbod naar rolstoelgeschikte woningen zich tot elkaar verhouden in beide gemeenten.
- Breng in beeld welke belemmeringen mensen met behoefte aan een rolstoelgeschikte woning ondervinden bij het zoeken naar zo'n woning. Hangen eventuele belemmeringen samen met gebrek aan passend aanbod? Met de ondersteuning bij het zoekproces? Of zijn er wellicht nog andere belemmeringen?
- Geef een advies hoe de gemeenten en de corporaties kunnen sturen op een goede beschikbaarheid van rolstoelgeschikte woningen voor inwoners die daarop zijn aangewezen, zowel in termen van voldoende aanbod als met betrekking tot communicatie en procedures.

2.2 Afbakening rolstoelwoningen voor het onderzoek

Voor het onderzoek is het wenselijk om een heldere afbakening te maken van wat een woning rolstoelgeschikt maakt. Het is echter niet eenvoudig daar een generiek antwoord op te geven omdat de achtergronden van rolstoelgebruikers en de kenmerken van de rolstoelen die in gebruik zijn sterk verschillen. Een grote elektrische rolstoel heeft een veel grotere draaicirkel dan een handbewogen rolstoel die om de eigen as kan draaien. Dat stelt andere eisen aan de grootte en de indeling van de woning. In de huisvestingsverordening van Arnhem is een definitie opgenomen van wat een rolstoelgeschikte woning is. We hanteren in het onderzoek deze definitie als we het over een rolstoelgeschikte woning hebben. In bijlage 1 is de definitie uit de huisvestingsverordening opgenomen. Hierbij moet worden aangetekend dat tijdens de gehouden gesprekken met betrokken organisaties naar voren is gebracht dat de definitie uit de huisvestingsverordening niet ver genoeg gaat voor de grootste elektrische rolstoelen voor mensen met de zwaarste beperkingen. En aan de andere kant van het spectrum zijn er rolstoelgebruikers die zich goed kunnen redden in een levensloopgeschikte woning, los van de vraag of dat een wenselijke situatie is. Er is geen definitie van een rolstoelwoning te geven die voor *alle* rolstoelgebruikers passend is, zonder uit te gaan van de zwaarste eisen en die op elke woning van toepassing te verklaren. Dat is een zeer kostbare en weinig praktische benadering. We hanteren de definitie uit de huisvestingsverordening daarom als 'een goed gemiddelde' met de aantekening dat specifieke situaties maatwerk vereisen.

2.3 Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de analyse van verzamelde registergegevens en statistieken en op basis van interviews met relevante, bij de huisvesting van rolstoelgebruikers, betrokken personen en organisaties. Voor het ramen van de vraag naar rolstoelgeschikte woningen hebben we met name gebruik gemaakt van informatie over verstrekte Wmo-indicaties voor rolstoelen, woningaanpassingen en verhuizingen. Voor het in beeld brengen van de aanbodkant is een uitgebreide inventarisatie van rolstoelgeschikte woningen uitgevoerd onder corporaties en zorgaanbieders.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de organisaties met wie gesproken is.

2.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat over de vraagkant. In dit hoofdstuk wordt op basis van beschikbare statistieken en registraties een raming gemaakt van de omvang van de vraag naar rolstoelgeschikte woningen. We gaan in dit hoofdstuk ook in op de kwalitatieve vraag.
- Hoofdstuk 3 behandelt het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen in de gemeente.
- In hoofdstuk 4 brengen we vraag en aanbod met elkaar in verband en gaan we in op de eventuele mismatch tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.
- Het onderzoek brengt niet alleen vraag en aanbod in beeld, maar ook procedurele of andere belemmeringen die mensen ondervinden bij het zoeken naar een rolstoelgeschikte woning in de gemeente. In hoofdstuk 5 worden deze belemmeringen toegelicht.
- In hoofdstuk 6 ten slotte, trekken we conclusies over de situatie rond de huisvesting van rolstoelgebruikers in de gemeente en doen we aanbevelingen voor het in balans brengen van vraag en aanbod en het wegnemen van belemmeringen.

Voor in deze rapportage is een uitgebreide samenvatting opgenomen.

3 Vraag naar rolstoelwoningen

Er is geen centrale bron waaruit de vraag naar rolstoelgeschikte woningen is af te leiden. We maken daarom op basis van verschillende relevante bronnen een raming van de orde van grootte van de vraag. We maken gebruik van landelijk beschikbare CBS-statistieken, van gemeentelijke registraties van Wmo-indicaties en van gegevens die geregistreerd worden via Entree, het verhuurplatform van de woningcorporaties die in Arnhem en Nijmegen werkzaam zijn.

3.1 Behoefte aan rolstoelgeschikte woningen

De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen in de gemeente is af te leiden uit het aantal Wmo-indicaties voor rolstoelen dat wordt afgegeven door de gemeente. Het uitgangspunt is dat een huishouden met één of meerdere leden die permanent gebruik maakt van een rolstoel, een rolstoelgeschikte woning nodig heeft. Dat kan een alleenstaand huishouden zijn, een huishouden waar één van de partners of beide partners permanent een rolstoel gebruiken, een huishouden waar één of meerdere kinderen permanent een rolstoel gebruiken, etc.

Aantal rolstoelgebruikers en vraag naar rolstoelwoningen

Op basis van de Wmo-registratie van de gemeente Arnhem zijn er ongeveer 1.070 rolstoelgebruikers in de gemeente[2]. Niet iedere rolstoelgebruiker heeft permanent een rolstoel nodig. Voor een deel van de gebruikers geldt dat zij incidenteel van de rolstoel gebruik maken. We gaan ervan uit dat mensen die incidenteel een rolstoel nodig hebben geen rolstoelgeschikte woning nodig hebben. Als we de Wmo-registratie corrigeren voor incidenteel gebruik, komen we op een aantal van ongeveer 680 rolstoelgebruikers in Arnhem die de rolstoel permanent gebruiken en op grond daarvan een rolstoelgeschikte woning nodig hebben. De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen in Arnhem is daarmee zo'n 680 woningen.

Vraag naar huur of koop

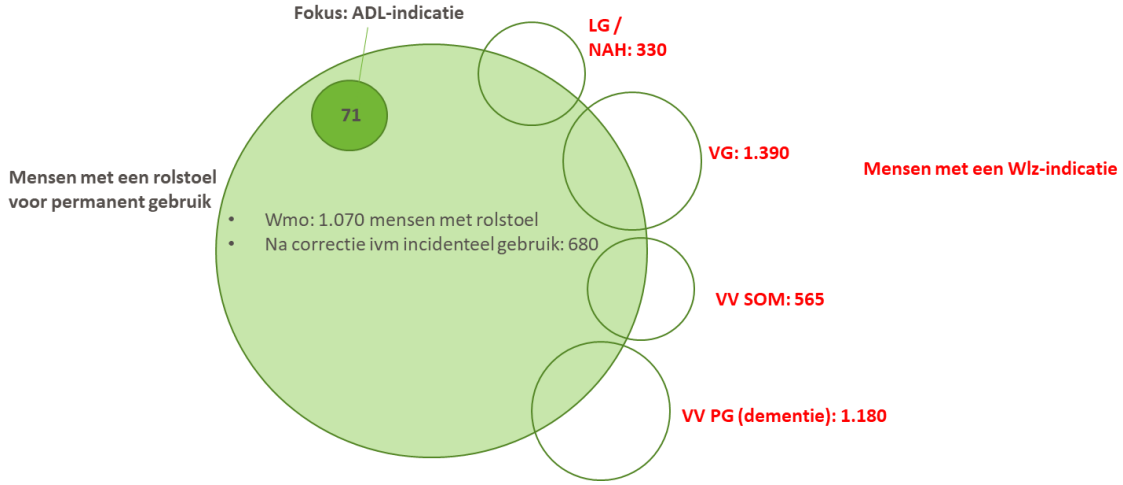
Op basis van beschikbare data is het niet mogelijk om aan te geven wat de inkomenspositie is van rolstoelgebruikers in Arnhem. Ook is niet bekend welk deel van de rolstoelgebruikers in Arnhem woont in een huur- of koopwoning. Ieder(in) en Woonbond deden in 2021 onderzoek naar toegankelijk wonen en woningaanpassingen onder mensen met een beperking in Nederland. Van de ruim 600 respondenten in dit onderzoek woont meer dan de helft (54%) in een huurwoning, 44% in een koopwoning en 2% in een zorginstelling[3]. In 2022 deed een aantal studenten ergotherapie in opdracht van het Nijmeegse Zelfregiecentrum onderzoek onder mensen die permanent gebruik maken van een rolstoel en wonen in een aangepaste woning (eveneens in heel Nederland). Van de ruim 100 respondenten uit dat onderzoek, woont bijna 50% in een (sociale) huurwoning, bijna 40% in een koopwoning en zo'n 12% in een 'woonproject'. Op basis van deze onderzoeken schatten wij in dat van de ongeveer 680 personen in Arnhem die permanent gebruik maken van een rolstoel, ongeveer 350 mensen wonen in een (sociale) huurwoning.

[2] We gaan er hierbij vanuit dat een rolstoel gemiddeld zeven jaar meegaat, een richtgetal dat is genoemd door de afdeling Wmo.

[3] Ieder(in)/Woonbond, Toegankelijke woningen: een verborgen wooncrisis (juni 2021).

Overlap tussen groepen

Figuur 3.1: Gemeente Arnhem. Overlap tussen groep rolstoelgebruikers en groepen met een Wlz-indicatie



Bron: Gemeente Arnhem, CIZ.

Op basis van de Wmo-indicaties voor een rolstoel voor permanent gebruik hebben 680 mensen in Arnhem behoefte aan een rolstoelgeschikte woning. In werkelijkheid kan het aantal rolstoelgebruikers in Arnhem hoger liggen dan dit. Dat heeft er mee te maken dat een deel van de rolstoelgebruikers een indicatie voor zorg heeft vanuit de Wet Langdurige Zorg vanwege hun lichamelijke beperking (LG), een behoefte aan Verpleging en Verzorging (VV) of vanwege een verstandelijke handicap (VG). Vanuit de beschikbare data is niet te achterhalen welk deel van de rolstoelgebruikers een Wlz-indicatie heeft, of welk deel van de Wlz-cliënten gebruik maakt van een rolstoel. Per 1 januari 2020 geldt voor alle Wlz-cliënten die in een instelling verblijven namelijk dat een eventuele (vervangende) rolstoel wordt bekostigd vanuit de Wlz in plaats van vanuit de Wmo. Voor die periode gold dat alleen voor Wlz-gerechtigde cliënten die verblijf én behandeling in dezelfde instelling ontvingen. Hoe groot de groep is die een rolstoel heeft die is bekostigd vanuit de Wlz is op basis van de beschikbare data niet te zeggen. Wlz-cliënten die *buiten* een instelling verblijven, zijn voor een rolstoel overigens nog altijd aangewezen op de Wmo – deze groep valt dus volledig binnen de groep van 680 personen die eerder is benoemd. Aangezien de focus van dit onderzoek ligt op rolstoelwoningen – niet zijnde plekken in een instelling – gaan we ervan uit dat het aantal mensen met een Wmo-gefinancierde rolstoel een goede indicatie is voor de vraag naar dergelijke woningen.

3.2 Actuele vraag

Eveneens op basis van de Wmo-registratie van de gemeente is in beeld te brengen hoeveel mensen een verhuisindicatie hebben en nog wachten op een rolstoelgeschikte woning. Dit waren er eind 2022 in elk geval 10, maar op basis van het inschatten van ontbrekende informatie waarschijnlijk 13. Gemiddeld worden er in Arnhem jaarlijks ongeveer 15 verhuisindicaties afgegeven voor een rolstoelgeschikte woning. Een verhuisindicatie geeft recht op voorrang bij het reageren op vrijkomende sociale huurwoningen die zijn gelabeld als levensloopgeschikt en op een verhuisvergoeding (als sprake is van een noodzakelijke verhuizing).

3.3 Zoeken via Entree

Rolstoelgebruikers die op zoek zijn naar een corporatiewoning kunnen via Entree, het aanbodsysteem voor corporatiewoningen in de regio, reageren op vrijkomende woningen. Rolstoelgeschikte huurwoningen worden in eerste instantie aangeboden met als *vereiste* dat de kandidaat-huurder een rolstoel gebruikt. Deze advertentie blijft vijf dagen op de website van Entree staan (voor 1 januari 2023 was dit drie dagen). Als het niet lukt om een huurder te vinden die aan deze eis voldoet wordt de woning opnieuw aangeboden, nu met *voorrang* voor woningzoekenden die een rolstoel gebruiken. Het is dus mogelijk dat een rolstoelgeschikte woning wordt verhuurd aan een reguliere huurder die geen rolstoel gebruikt. In de praktijk komt dit ook voor, zo blijkt uit gesprekken met betrokken organisaties. In de registratie van Entree is niet te achterhalen hoe vaak een rolstoelgeschikte woning wordt verhuurd aan een reguliere woningzoekende omdat er geen match wordt gevonden met een woningzoekende rolstoelgebruiker.

Tabel 3.1: Regio Arnhem-Nijmegen. Via Entree verhuurde rolstoelgeschikte woningen, actief woningzoekenden en aantal reacties, 2020 - 2023

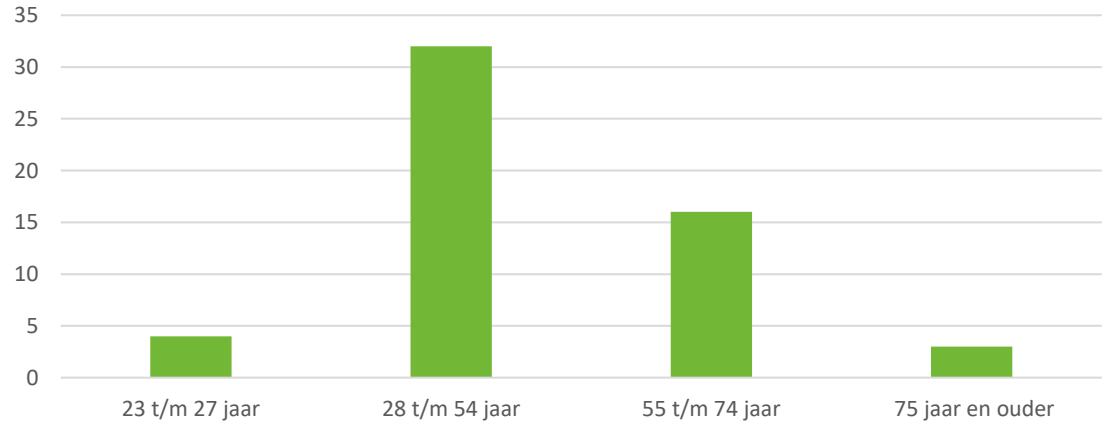
	Verhuurde rolstoelwoningen (exclusief directe bemiddeling)	Actief woningzoekenden (mensen die hebben gereageerd op rolstoelwoning in Entree)	Aantal reacties op rolstoelwoningen in Entree
2020	9	17	21
2021	6	19	24
2022	2	12	16
2023*	3	7	7

* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

Het aantal via Entree aangeboden en aan mensen met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning verhuurde rolstoelgeschikte woningen verschilt sterk per jaar. In 2020 waren dat er in de hele regio 9, in 2022 slechts 2 en in de eerste anderhalve maand van 2023 al 3.

Entree heeft ook gegevens aangeleverd over het aantal mensen met een Wmo-indicatie voor een rolstoelgeschikte woning dat in de afgelopen periode heeft gereageerd op een rolstoelwoning.

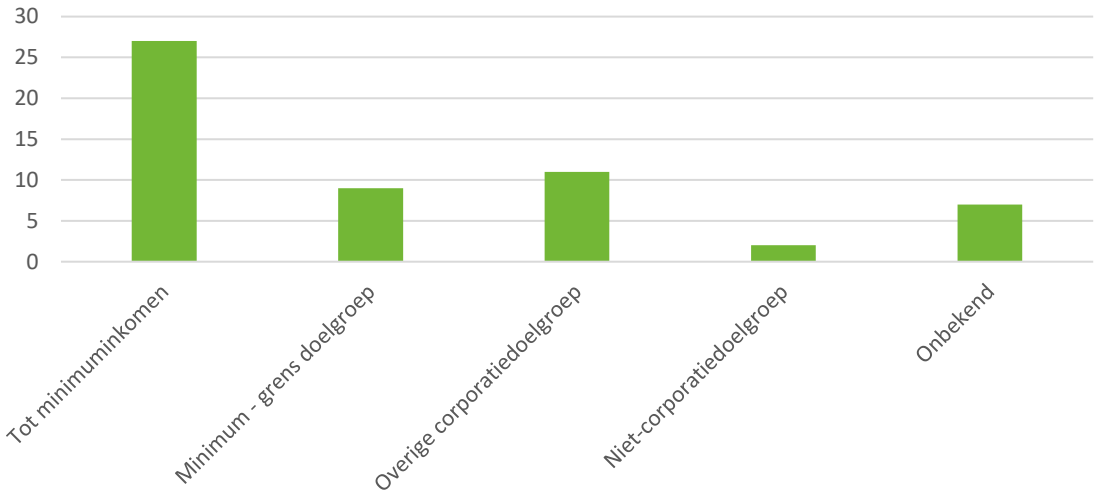
Figuur 3.2: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar leeftijd, 2020 - 2023*



* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

De meeste woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelgeschikte woning die via Entree reageren op rolstoelgeschikte woningen ('actief woningzoekenden'), zijn mensen in de leeftijd van 28 tot en met 54 jaar. Er zijn ook relatief veel mensen in de leeftijd van 55 tot en met 74 jaar onder de mensen die reageren op rolstoelgeschikte woningen. De groep vanaf 75 jaar is beperkt. In deze leeftijdsklasse komt het vaak voor dat mensen die een rolstoel gebruiken een Wlz-indicatie hebben en via een zorgaanbieder in een woning wonen waar wonen en zorg gecombineerd zijn. Deze mensen reageren niet op woningen die worden aangeboden via Entree. De groep jonge woningzoekers voor een rolstoelwoning (23 tot en met 27 jaar) is klein. Het betreft ook een smalle leeftijdsklasse in de registratie.

Figuur 3.3: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar inkomenspositie, 2020 - 2023*

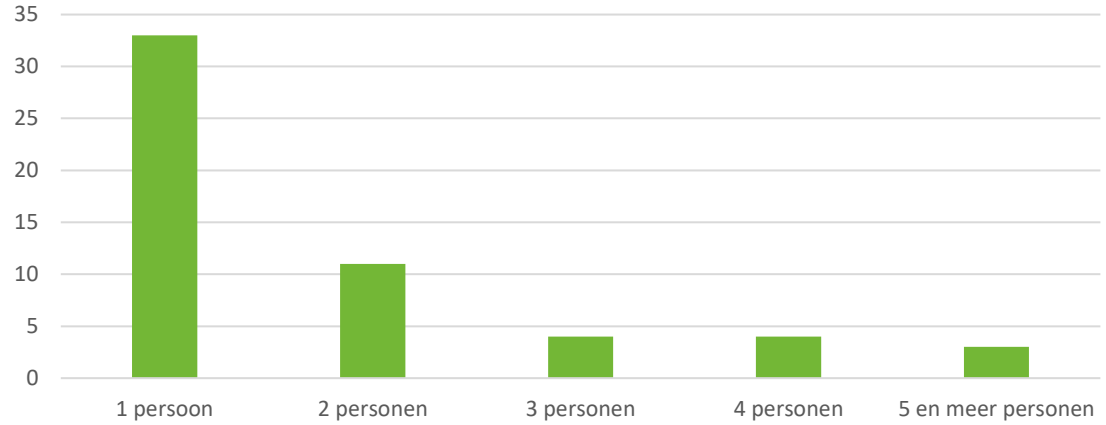


* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

De meeste woningzoekenden die via Entree naar een rolstoelgeschikte woning zoeken, behoren op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep. Dat is begrijpelijk, omdat op Entree de woningen van de woningcorporaties in de regio worden geadverteerd en woningzoekenden met een hoger inkomen minder vanzelfsprekend voor een corporatiewoning in aanmerking komen. Uit de gesprekken met corporaties blijkt overigens dat zij wel degelijk rolstoelwoningen verhuren aan mensen met een hoger inkomen (als er geen gegadigden zijn die gebruik maken van een rolstoel en een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens). Binnen de groep die reageert op rolstoelwoningen in Entree zijn de woning-zoekenden met de laagste inkomens oververtegenwoordigd: de grootste groep heeft een inkomen tot het sociale minimum. Dit betreft bijna de helft van de actief woningzoekenden in de periode 2020 tot begin 2023.

Het is op basis van beschikbare data niet mogelijk om een betrouwbare uitspraak te doen over de inkomenspositie van de totale groep rolstoelgebruikers in Arnhem.

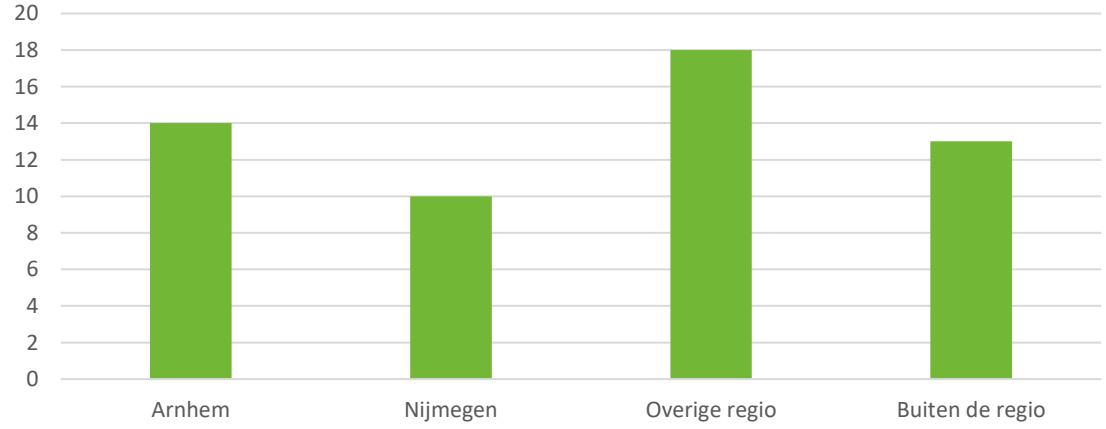
Figuur 3.4: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar huishoudensgrootte, 2020 - 2023*



* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

De meeste woningzoekenden die via Entree reageren op een rolstoelgeschikte corporatiewoning vormen een eenpersoonshuishouden. Het gaat om 60% van de actief woningzoekenden. Ook tweepersoons-huishoudens komen geregeld voor, maar veel minder dan alleenstaanden (20%). Toch zijn er ook grotere huishoudens die reageren op geadverteerde rolstoelwoningen. Het gaat om kleine aantallen, maar het zijn huishoudens met behoefte aan een grotere rolstoelgeschikte woning. Deze woningen zijn er maar zeer beperkt. Uit het landelijke onderzoek van het Zelfregiecentrum Nijmegen blijkt een verhouding van 45% alleenstaanden, 25% paren en 30% grotere huishoudens. In de regio Arnhem-Nijmegen ligt op basis van dat inzicht het accent binnen de sociale huursector zwaarder op alleenstaande woningzoekenden naar een rolstoelgeschikte woning.

Figuur 3.5: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar gebied van herkomst, 2020 - 2023*



* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

De gepresenteerde verhuurgegevens van Entree hebben betrekking op de hele regio. Arnhem en Nijmegen zijn als de grootste gemeenten de herkomstgemeente van veel woningzoekenden die een rolstoelwoning nodig hebben. Naar verhouding wonen veel actief woningzoekenden niet in de regio, maar reageren wel op geadverteerde rolstoelwoningen in de regio. Uit onderzoek dat Companen samen met Enserve deed voor Aedes in 2020 bleek dat er in het algemeen maar weinig wordt verhuisd tussen ‘woonruimteverdeelregio's’. Dat onder woningzoekenden met een rolstoel wel een relatief groot deel van

buiten de regio komt is dus afwijkend. Mogelijk betekent dit dat de sociale huur in de regio Arnhem-Nijmegen aantrekkelijk is voor rolstoelgebruikers van elders (dus dat de woningen of de voorwaarden hier beter zijn); het is ook mogelijk dat rolstoelgebruikers überhaupt over grotere afstanden verhuizen dan niet-rolstoelgebruikers.

3.4 Directe bemiddeling

Niet iedere rolstoelgeschikte woning die wordt toegewezen, is zichtbaar in het systeem van Entree. In Nijmegen speelt de Rolstoel Toewijzingscommissie (RTC) een belangrijke rol bij het toewijzen van woningen aan woningzoekende rolstoelgebruikers. Deze toewijzing verloopt via directe bemiddeling. In Arnhem is een dergelijke bemiddelende organisatie er niet. Toch worden ook in Arnhem woningen via directe bemiddeling toegewezen. Dat gebeurt als de gemeente actief bij corporaties aangeeft op zoek te zijn naar een geschikte woning en bij één van de corporaties een dergelijke woning vrijkomt. Het betreft enkele gevallen per jaar.

3.5 Kwalitatieve vraag

De vraag aan welke eisen een woning moet voldoen om deze te kunnen kenschetsen als 'geschikt' voor mensen in een rolstoel, is niet eenvoudig te beantwoorden. Zoals eerder al gemeld, verschillen de achtergronden van rolstoelgebruikers én de kenmerken van de rolstoelen die zij in gebruik hebben sterk. Dat zorgt ervoor dat ook de eisen aan de woning verschillen. In deze paragraaf geven we een beeld van de kenmerken waar woningen aan moeten voldoen. We baseren ons hierbij op de Beslisboom woningaanpassingen van Aedes (2019), Woonkeur-handboeken en gesprekken met rolstoelgebruikers en cliëntenorganisaties.

Toegankelijkheid van de woning

De eerste eis aan de woning geldt voor alle rolstoelgebruikers: de woning moet goed toegankelijk én doorgankelijk zijn met een rolstoel. Zowel appartementen met lift als benedenwoningen of gezinswoningen kunnen geschikt zijn voor mensen met een rolstoel, mits zij aan een aantal aanvullende voorwaarden voldoen. Woonkeur benoemt als 'eisen' dat er minimaal een verharde, vlakke toegangsroute is naar de woning (minimale breedte 1,20 meter), dat de woning drempelloos is en dat de vloer geschikt is voor een rolstoel (geen vloerbedekking, maar tegels of een gietvloer). Daarnaast moeten de binnen- en buitendeuren breed genoeg zijn voor een rolstoel (vrije doorgang van minimaal 85 cm). Een deel van de rolstoelgebruikers heeft elektrische deuropeners nodig.

Indeling van de woning

Ook voor de indeling van de woning geldt een aantal minimumeisen. Het belangrijkste is dat er een gelijkvloers 'woonprogramma' is waarbij de 'primaire ruimtes' (woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken) op dezelfde verdieping zijn. Als we uitgaan van de eisen van Woonkeur (module 6, bestaande bouw rolstoelgeschikt), dan gelden de volgende minimale afmetingen voor de verblijfsruimten en overige voorzieningen:

Tabel 3.2: Minimumeisen indeling woning volgens Woonkeur

	Minimale oppervlakte (m2)	Minimale breedte (m)	Primaire ruimte?
Woonruimte	19	3,30	Ja
Kookruimte	5	1,80	Ja
Hoofdslaapruimte	11	2,70	Ja
Badruimte	--	1,90	Ja
Toiletruimte	--	0,85	Nee
Was-/droogruimte	--	--	Nee
Bergruimte (binnen)	1,5	--	Nee
Privé buitenruimte	3	1,50	Ja
Bergruimte (buiten)	4	--	Nee

Bron: Handboek Woonkeur Module 6 - Bestaande woningen 'rolstoelgeschikt'.

Draaicirkels

Een grote elektrische rolstoel heeft een veel grotere draaicirkel dan een handbewogen rolstoel die om de eigen as kan draaien. Dat stelt andere eisen aan de grootte en de indeling van de woning. In het kader van dit onderzoek hebben wij gesproken met 12 rolstoelgebruikers, waarvan er 3 ook een partner hebben met een rolstoel. In totaal gebruiken deze 15 rolstoelgebruikers 26 rolstoelen, variërend van een 'trippelstoel' met kleine draaicirkel tot handbikes en grote, op maat gemaakte rolstoelen.

De huisvestingsverordening die geldt in de gemeenten Arnhem en Nijmegen (zie bijlage) gaat uit van een minimale draaicirkel van 1,50 meter in de hal, woonkamer, slaapkamer en badkamer. Ook Woonkeur gaat uit van een minimale draaicirkel van 1,50 meter. Voor grote elektrische rolstoelen en rolstoelen waarbij de benen vooruitsteken is deze draaicirkel te beperkt. Het Nijmeegse Zelfregiecentrum en ook de Arnhemse APCG pleiten er daarom voor om (in ieder geval voor een deel van de doelgroep) uit te gaan van een ruimere draaicirkel, bijvoorbeeld 1,80 of zelfs 1,90 meter. In 2022 voerden enkele studenten in opdracht van het Nijmeegse Zelfregiecentrum onderzoek uit waarvoor ze mensen die permanent gebruik maken van een rolstoel en wonen in een aangepaste woning een enquête stuurden. Van de ruim 100 respondenten uit heel Nederland gaf bijna één op de drie aan een elektrische rolstoel te hebben; een vergelijkbaar aantal gaf aan een rolstoel te hebben met een lengte van meer dan 1,20 meter. De onderzoekers geven aan dat mensen met een rolstoel van meer dan 1,20 meter lengte (dit kan zowel een elektrische rolstoel zijn als een handbewogen rolstoel) een draaicirkel nodig hebben van 1,90 meter. De 'ideale plattegrond' voor mensen met een grote rolstoel die in het onderzoek wordt gepresenteerd, lijkt sterk op de plattegrond van een Fokus-woning. Buiten het aanbod van Fokus zijn woningen met een dergelijk ruime plattegrond – zeker in de huursector – niet of nauwelijks voorhanden.

In de Wmo-data van de gemeenten Arnhem en Nijmegen is niet terug te vinden wat de afmetingen zijn van de rolstoelen die men heeft. Wel is te zien hoeveel mensen gebruik maken van een elektrische rolstoel. Zowel in Arnhem als Nijmegen heeft rond de 25% van de rolstoelgebruikers een elektrische rolstoel. Als we hiervan uitgaan, dan zou dat betekenen dat ongeveer één op de vier rolstoelgebruikers in Arnhem een woning nodig heeft met een ruimere draaicirkel dan de standaard 1,50 meter; bij een totale vraag van 680 woningen gaat dat dus om ongeveer 170 woningen.

Badkamer

Om goed uit de voeten te kunnen in de badkamer, moet deze voldoende ruimte bieden (draaicirkel en 'parkeerruimte' voor de rolstoel). De wanden moeten voldoende stevig zijn voor het bevestigen van handgrepen, douchezitje en aangepaste wastafel. Het sanitair zelf moet ook geschikt zijn voor een

rolstoel. Dit vraagt vaak om maatwerk-aanpassingen (in verband met de gewenste hoogte van toiletbeugels, aangepaste kranen, et cetera).

Een deel van de rolstoelgebruikers heeft behoefte aan een tillift in de badkamer; in sommige gevallen is het ook belangrijk om met een tillift van de slaapkamer naar de badkamer vervoerd te kunnen worden. Dat stelt eisen aan de indeling van de woning (badkamer naast slaapkamer) en aan de belastbaarheid van het plafond. Er zijn ook mensen die gebruik maken van een 'douchebrancard': in die gevallen moet de badkamer aanzienlijk groter zijn. Het is niet bekend hoeveel mensen in Arnhem gebruik maken van een tillift en/of een ander 'transferhulpmiddel', waaronder een douchebrancard. Afgaande op het aandeel in Nijmegen dat gebruik maakt van dergelijke hulpmiddelen, gebruiken in Arnhem naar schatting 90 mensen een tillift en/of een ander 'transferhulpmiddel' vanuit de Wmo, waarvan circa 3 een douchebrancard. Uit de beschikbare cijfers is niet op te maken welk deel van de tilliften verrijdbaar is (hiervoor zijn geen specifieke aanpassingen nodig in de woning) en welk deel gebruik maakt van een plafondrail.

Keuken

Voor de meeste rolstoelgebruikers is het van belang dat de kookruimte geschikt is voor een rolstoel. Dat betekent dat er een (verlaagd) onderrijdbaar aanrechtblad en werkblad is, en aangepaste kranen. Er zijn echter ook rolstoelgebruikers die (vanwege hun handicap) niet zelfstandig kunnen koken; in die gevallen is een aangepaste keuken uiteraard niet nodig. Ook gezinnen waar een kind de rolstoelgebruiker is hebben niet in alle gevallen een aangepaste keuken nodig.

Diversiteit in woningtypen

Een deel van de rolstoelgebruikers is alleenstaand, maar er zijn uiteraard ook rolstoelgebruikers die hun woning delen met anderen. Dat betekent dat er ook een diversiteit nodig is aan woningtypen: naast appartementen is er ook behoefte aan rolstoelgeschikte gezinswoningen met meer slaapkamers (waarbij de bovenverdieping alleen toegankelijk is voor de niet-rolstoelgebruikers in het huishouden), en aan woningen met een tuin. Een deel van de rolstoelgebruikers heeft een dusdanig intensieve zorgvraag, dat het van belang is dat er een extra kamer in huis is om een zorgverlener te laten overnachten.

Overige eisen en wensen

In de interviews kwamen ook de volgende eisen en wensen naar voren, die gelden voor een deel van de doelgroep:

- een goede geluidsisolatie in verband met het geluid van een tillift;
- extra stopcontacten in verband met (medische) hulpmiddelen;
- een schuur of berging voor een handbike, scootmobiel of rolstoel die alleen buiten wordt gebruikt.

Daarnaast geven betrokkenen aan dat het zeer wenselijk is dat er naast een aangepast toilet in de badkamer ook een bezoekerstoilet aanwezig is in de woning.

Eisen aan de woonomgeving

Een 'geschikte' woning in een 'ongeschikte' omgeving is niet werkelijk geschikt voor mensen in een rolstoel. Geïnterviewden geven aan dat de volgende aspecten bepalen hoe geschikt de woonomgeving is:

- de woning moet bij voorkeur dicht bij winkels voor dagelijkse levensbehoeften liggen;
- de woning moet bij voorkeur dicht bij een huisarts en fysiotherapeut zijn;
- de directe omgeving moet goed toegankelijk zijn: dat betekent dat de stoepen goed toegankelijk zijn (liever tegels dan klinkers), dat de stoepranden niet te hoog zijn, et cetera;

- parkeerruimte in de directe omgeving. Woonkeur stelt als eis dat bewoners hun auto moeten kunnen parkeren binnen 100 meter van de woning – daarbij moet wel worden bedacht dat niet iedere rolstoelgebruiker een auto heeft.

Het Verwey-Jonker Instituut noemt in het rapport 'Maatwerk in wonen' uit 2019 daarnaast ook dat mensen met een beperking het belangrijk vinden om woonruimte te hebben met sociale contacten in de buurt, en dat zij – nog meer dan mensen zonder beperking – behoefte hebben aan een veilige buurt (terwijl zij juist vaak in als onveilige (ervaren) buurten wonen). Daarnaast benoemt dit rapport het belang van groen en OV in de buurt van de woning, zodat meedoen met de samenleving (beter) mogelijk wordt.[4]

[4] Verwey-Jonker Instituut, Maatwerk in wonen. Verkenning van de aard en de omvang van zelfstandige woonwensen van mensen met een beperking (2019).

4 Aanbod aan rolstoelwoningen

Voor het in beeld brengen van het aanbod aan rolstoelwoningen in de gemeente Arnhem is een uitgebreide inventarisatie van rolstoelgeschikte woningen uitgevoerd onder corporaties en zorgaanbieders. Onderstaande tabel laat zien hoeveel rolstoelgeschikte woningen de verschillende corporaties verhuren in Arnhem. In het overzicht zijn ook woningen opgenomen waarvan de corporaties aangeven dat ze weliswaar niet aan alle eisen uit de huisvestingsverordening voldoen, maar wel 'toegankelijk en drempelloos' zijn en gelegen zijn in een 'rolstoeldoorgankelijk complex'. Voor een deel van de rolstoelgebruikers zijn dit wellicht ook geschikte woningen.

4.1 Aanbod huurwoningen

Aan corporaties die actief zijn in Arnhem hebben we gevraagd hoeveel rolstoelgeschikte woningen zij verhuren. Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen zij verhuren die zijn geregistreerd als 'rolstoelgeschikt'.

Tabel 4.1: Gemeente Arnhem. Aanbod rolstoelgeschikte woningen van woningcorporaties (2023)

Woningcorporatie	Aantal rolstoelgeschikte woningen (aangeboden via Entree)	Aantal rolstoelgeschikte woningen (eigen toewijzing)	Toegankelijke, drempelloze woning in rolstoel-doorgankelijk complex (aangeboden via Entree)
Volkshuisvesting Arnhem	43	0	Geen opgave
Vivare	21*	0	184**
Portaal	Geen opgave	0	308
Woonzorg Nederland	0	0	136
Omnia Wonen	Geen opgave	Geen opgave	Geen opgave
SSH&	0	2**	Geen opgave
Totaal	**64**	**2**	**628**

* Dit betreft woningen waar specifieke aanpassingen zijn gedaan voor een rolstoel

** Dit betreft seniorenwoningen die qua plattegrond en verkeersruimte in het complex kunnen worden aangemerkt als rolstoeltoegankelijk, maar waarvan de corporatie aangeeft dat ze niet op alle vlakken voldoen – zo is hier bijvoorbeeld meestal geen verlaagd aanrecht

Bron: Corporaties actief in Arnhem

Een aantal corporaties in Arnhem heeft ook een opgave gedaan van woningen die niet voldoen aan de eisen uit de huisvestingsverordening voor een rolstoelwoning, maar waar rolstoelgebruikers wel redelijk uit de voeten kunnen. Deze woningen zijn in de tabel meegeteld in de categorie 'toegankelijke, drempelloze woning in rolstoeldoorgankelijk complex'. De andere corporaties hebben waarschijnlijk ook woningen die voldoen aan deze definitie, maar hebben deze niet opgegeven bij de inventarisatie (de vraag die aan hen was gesteld, was immers hoeveel rolstoelgeschikte woningen zij hebben).

We hebben ook een aantal particuliere verhuurders benaderd met de vraag of zij rolstoelgeschikte woningen in hun aanbod hebben. Zij gaven aan dat dit niet het geval is.

4.2 Overig aanbod

Naast bovengenoemd aanbod, hebben de corporaties ook rolstoelgeschikte woningen en wooneenheden in eigendom die worden toegewezen en verhuurd via zorgaanbieders. Zorgaanbieders verhuren ook zelf rolstoelgeschikte woningen aan bewoners. Onderstaand overzicht toont het aantal rolstoelgeschikte woningen dat wordt aangeboden door – of verhuurd via – zorgaanbieders in Arnhem. Intramurale wooneenheden zijn *niet* opgenomen in het overzicht[5].

Tabel 4.2: Gemeente Arnhem. Aanbod rolstoelgeschikte woningen van zorgaanbieders (2023)

Zorgorganisatie	Aantal rolstoelgeschikte woningen
Fokus	73*
Siza	6
Driegasthuizengroep	38
Pleyade	11
Totaal	**128**

* Van deze woningen worden er 43 verhuurd door Volkshuisvesting Arnhem, 28 door Vivare en 15 door Mooiland
Bron: Zorgaanbieders actief in Arnhem

Het is van belang te benoemen dat bovenstaande woningen niet zonder meer voor elke rolstoelgebruiker beschikbaar zijn. Het in aanmerking komen voor deze woningen is veelal gekoppeld aan de afname van specifieke (Wlz-)zorg. Alleen mensen met een specifieke zorgindicatie komen dus in aanmerking voor deze woningen. Een herkenbaar voorbeeld zijn de Fokus-woningen; deze zijn alleen beschikbaar als ook de ADL-zorg[6] van Fokus wordt afgenomen. Ook voor de andere zorgpartijen geldt dat zij een zorgindicatie als toegangseis hanteren. Dit kan een Wlz-indicatie zijn voor Verpleging en Verzorging (ouderenzorg), voor VG- of LG-zorg (gehandicaptenzorg), maar ook een indicatie voor wijkverpleging vanuit de Zorgverzekeringswet. Naast de woningen in de bovenstaande tabel bieden zorgaanbieders een groot aantal intramurale plekken in Arnhem, met name voor ouderen die te maken hebben met dementie en/of ernstige lichamelijke beperkingen. Een deel van dit aanbod is rolstoelgeschikt, maar dus niet beschikbaar voor iedere rolstoelgebruiker.

Zoals eerder beschreven, is het aannemelijk dat een deel van de 680 rolstoelgebruikers in Arnhem een Wlz-indicatie heeft; een deel van deze mensen woont vermoedelijk ook in een woning die wordt aangeboden door een zorgpartij. Een deel van de rolstoelgebruikers heeft echter geen specifieke zorgindicatie; voor hen is het aanbod van zorgaanbieders dan ook niet toegankelijk.

Het is niet bekend wat de overlap is tussen de totale groep rolstoelgebruikers en de groep mensen met een zorgindicatie. Het is daarom niet goed in te schatten of het beschikbare ‘reguliere aanbod’ aan rolstoelgeschikte huurwoningen (woningen waarvoor geen zorgindicatie vereist is), groot genoeg is voor de groep rolstoelgebruikers die hierop is aangewezen.

[5] Siza heeft ongeveer 700 rolstoelgeschikte wooneenheden voor mensen met een intramurale indicatie, Driegasthuizengroep circa 200, en ook Pleyade heeft een groot aantal intramurale plekken die deels rolstoelgeschikt zijn.

[6] Algemeen Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL) zijn handelingen die mensen dagelijks in het gewone leven verrichten. Voorbeelden van ADL zijn in- en uit bed komen, aan- en uitkleden, eten, drinken, medicijnen innemen en naar het toilet gaan.

4.3 Samengevat

Alles bij elkaar telt Arnhem dus ten minste:

- 66 rolstoelgeschikte sociale huurwoningen die zonder de eis van een specifieke zorgindicatie worden verhuurd;
- 628 sociale huurwoningen die weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar wel toegankelijk en drempelloos zijn en onderdeel zijn van een rolstoel-doorgankelijk complex;
- 128 woningen en wooneenheden die worden verhuurd door of via een zorgaanbieder, waarbij wél een zorgindicatie wordt vereist.

Op basis van de beschikbare data bij de gemeente Arnhem is niet te zeggen hoeveel koopwoningen er in de gemeente zijn die gelden als 'rolstoelgeschikt'. Uit de Wmo-registratie is wel af te leiden hoeveel aanvragen voor een woningaanpassing er op jaarbasis worden gehonoreerd, maar niet of deze aanpassing ertoe leidt dat de woning volledig rolstoelgeschikt wordt. Bovendien geldt dat de aanpassingen bij verkoop van een woning vaak weer ongedaan worden gemaakt.

5 (Mis)match tussen vraag en aanbod

In hoofdstuk 2 becijferden we de totale vraag naar rolstoelwoningen in Arnhem op ten minste 680, op basis van de Wmo-indicaties voor een rolstoel. Naar schatting betreft het in ongeveer de helft van de gevallen een vraag naar een (sociale) huurwoning. Het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen in Arnhem ligt met 66 op dit moment ruim lager dan deze vraag. Als we ook de woningen meetellen die volgens corporaties weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar toch geschikt kunnen zijn (628), dan is het aanbod ruim voor de vraag. Zeker als we ook de 128 woningen en wooneenheden meetellen die worden verhuurd door of via een zorgaanbieder, waarbij wél een zorgindicatie wordt vereist. Hierbij is het wel van belang om te melden dat voor deze categorie woningen meestal een specifiek soort zorgindicatie is vereist. Daarnaast geldt dat niet alle rolstoelgeschikte woningen in de praktijk worden bewoond door mensen in een rolstoel. Omdat we niet weten hoe groot de overlap is tussen de groep mensen in een rolstoel en de groep mensen met een (Wlz-)indicatie, én ook niet bekend is in welk deel van het huidige rolstoelgeschikte aanbod daadwerkelijk iemand woont met een rolstoel, is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen of er op dit moment een tekort is aan rolstoelwoningen in Arnhem.

Kwalitatieve mismatch

Uit de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd, komt een divers beeld naar voren. Aan de ene kant geven corporaties het signaal af dat het aanbod getalsmatig ruim is voor de vraag. Zij voeren hierbij aan dat, als rolstoelwoningen worden geadverteerd op Entree, er doorgaans een beperkt aantal reacties binnen komt. Het komt volgens de corporaties regelmatig voor dat een woning die op Entree wordt geadverteerd als rolstoelwoning, wordt toegewezen aan iemand zonder indicatie voor een rolstoelwoning. Aan de andere kant blijkt dat rolstoelgebruikers vaak jaren op zoek zijn naar een woning. Dat geldt voor vrijwel alle rolstoelgebruikers die wij hebben geïnterviewd. Ook de APCG geeft dit signaal af; volgens deze organisatie komt het voor dat mensen de gemeente Arnhem verlaten, omdat het niet lukt om een geschikte woning te vinden. Er lijkt dus in ieder geval sprake te zijn van een *kwalitatieve* mismatch. Landelijk onderzoek van Ieder(in) en Woonbond laat ook zien dat er een grote woningnood is onder huishoudens die zijn aangewezen op toegankelijke woningen. Vooral voor mensen jonger dan 55 jaar en gezinnen is er nauwelijks geschikt aanbod volgens Ieder(in).

Veel aanbod betreft kleine, oudere woningen

Geïnterviewden (zowel rolstoelgebruikers als medewerkers van corporaties) geven aan dat het huidige aanbod aan rolstoelgeschikte woningen van woningcorporaties voor een groot deel bestaat uit relatief kleine woningen, die vooral geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens. Uit de enquête die studenten in opdracht van het Zelfregiecentrum Nijmegen hielden onder rolstoelgebruikers in Nederland blijkt dat een substantieel deel van de rolstoelers (55%) met meer dan één persoon in een huishouden woont. Van de mensen die in de afgelopen jaren via Entree reageerden op rolstoelwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen, leeft 40% in een huishouden van twee of meer personen. Met het huidige aanbod van kleine woningen wordt een substantieel deel van de doelgroep dus onvoldoende bediend. Daarnaast geven geïnterviewden aan dat een deel van het huidige aanbod aan huurwoningen bestaat uit oudere woningen in minder gewilde wijken. Ook dit kan ervoor zorgen dat er weinig reacties komen op vrijkomende woningen, ondanks het feit dat er wel mensen op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning.

Woningen met ruimere draaicirkel

In hoofdstuk 3 beschreven we dat een deel van de rolstoelgebruikers behoefte heeft aan een extra ruime woning vanwege de afmetingen van de rolstoel. In Arnhem gaat het naar schatting om circa 170 mensen. In reguliere rolstoelwoningen van corporaties kunnen mensen met een grote rolstoel lastig uit de voeten. Fokus-woningen bieden wél voldoende ruimte, maar hier kunnen alleen mensen wonen die zorg afnemen van Fokus. Mensen die geen of weinig ADL-zorg nodig hebben komen dus niet in aanmerking voor deze woningen, evenmin als mensen die een zorgvraag hebben die intensiever is dan wat Fokus kan bieden. En ook mensen die liever een andere zorgaanbieder willen inschakelen (of zorg willen inkopen via een pgb) kunnen niet terecht in deze woningen.

6 Knelpunten en belemmeringen

Naast de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod komt uit dit onderzoek nog een aantal knelpunten naar voren. We richten ons in dit hoofdstuk op de procedures rondom woningaanpassingen en woningtoewijzing. Daarnaast gaan we in op de definiëring en registratie van rolstoelwoningen.

6.1 Definitie en registratie

Hoewel de regionale huisvestingsverordening een duidelijke definitie biedt van een rolstoelgeschikte woning (zie bijlage), blijkt uit dit onderzoek dat niet alle corporaties hun woningen op dezelfde manier categoriseren. Niet alle corporaties leggen vast welke draaicirkels mogelijk zijn in hun woningen; dat maakt het ook niet mogelijk om een eenduidige opgave te doen van het aantal woningen dat voldoet aan de eisen van de huisvestingsverordening. Ook kenmerken als de aan- of afwezigheid van drempels en de toegankelijkheid van een balkon worden niet eenduidig geregistreerd. Daarnaast geven corporaties aan dat het voorkomt dat tijdens een woninginspectie bij mutatie blijkt dat een woning die op papier rolstoelgeschikt zou moeten zijn, in praktijk niet aan alle eisen voldoet – bijvoorbeeld omdat de draaicirkels te klein zijn.

Daarnaast geldt dat de 'geschiktheid' van een woning niet alleen afhangt van de kenmerken van de woning zelf, maar ook van de omgeving van die woning – bijvoorbeeld ten aanzien van parkeermogelijkheden in de buurt van de woning of de toegankelijkheid van de woonomgeving. Die eisen zijn niet meegenomen in de huisvestingsverordening, en dergelijke kenmerken worden ook door corporaties niet vastgelegd.

Dit alles maakt dat het lastig is om aan te geven hoeveel corporatiewoningen er op dit moment werkelijk geschikt zijn voor mensen met verschillende soorten rolstoelen, en hoeveel woningen met aanpassingen geschikt te maken zijn.

6.2 Woningaanpassingen

Rolstoelgebruikers die hun woning willen (laten) aanpassen om deze geschikt te maken voor hun rolstoel, kunnen hiervoor een aanvraag doen bij de gemeente. De gemeente Arnhem vergoedt Wmo-aanpassingen tot een bedrag van maximaal € 25.000. Hierbij kijkt namens de gemeente altijd een bouwkundige mee. Komen de kosten hoger uit dan het genoemde bedrag, dan geldt het 'verhuisprimaat': in dat geval krijgt de bewoner een verhuisindicatie die voorrang biedt op vrijkomende geschikte woningen in de sociale huurvoorraad, en een verhuiskostenvergoeding van € 2.500. Uit gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd, blijkt dat het onder woningeigenaren ook voorkomt dat zij zelf een deel van de kosten voor de aanpassing betalen om niet te hoeven verhuizen – bijvoorbeeld door een deel van hun overwaarde in te zetten.

Uit de interviews komt het beeld naar voren dat de beslissing van de gemeente over het al dan niet vergoeden van een woningaanpassing, ook afhankelijk is van de persoon die men bij het wijkteam treft.

Verhuizen naar een andere, geschikte woning kan betekenen dat iemand de eigen wijk (of zelfs gemeente) moet verlaten. Gevolg kan zijn dat mensen minder makkelijk een beroep kunnen doen op hun informele netwerk of mantelzorgers, waardoor het beroep op professionele zorg en ondersteuning toeneemt.

Mensen die een nieuwe woning willen kopen die nog moet worden aangepast zodat deze rolstoelgeschikt is, moeten voorafgaand aan de koop contact opnemen met de gemeente. De gemeente stelt immers als voorwaarde voor een Wmo-bijdrage dat de koper een woning zoekt die past bij de eisen die door de gemeente worden gesteld aan een woning die kan worden aangepast. Dat maakt het voor potentiële kopers lastig om een woning te kopen. Als zij een bod uitbrengen op een huis zonder vooraf advies van het wijkteam in te winnen, lopen ze een groot risico. Als zij wél vooraf advies inwinnen, verliezen ze kostbare tijd waardoor de woning wellicht aan hun neus voorbijgaat.

Voor koopwoningen en particuliere huurwoningen geldt dat bij verkoop of mutatie eventuele specifieke woningaanpassingen worden verwijderd en de woning wordt teruggebracht in de oude staat. Als er ingrijpende aanpassingen zijn gedaan op kosten van de gemeente, dan leidt dit tot kapitaalvernietiging.

6.3 Woningtoewijzing

Rolstoelgebruikers die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, moeten zich inschrijven als woningzoekende bij Entree. In hun zoekprofiel geven zij aan dat ze een ‘makkelijk toegankelijke woning’ zoeken. Er is bewust gekozen voor een breed zoekprofiel, zodat zowel vrijkomende rolstoelwoningen als levensloopgeschikte woningen zichtbaar worden voor de woningzoekende. Voor sommige rolstoelgebruikers kan een levensloopgeschikte woning immers ook passend zijn of passend gemaakt worden. Bij de advertentie wordt wel altijd duidelijk gemaakt of het om een rolstoelwoning of een levensloopgeschikte woning gaat, en welke vereisten of voorrangsregels er gelden voor de toewijzing. De keuze om binnen Entree te werken met een breed zoekprofiel leidt ertoe dat het niet mogelijk is om te bepalen hoeveel mensen er op enig moment op zoek zijn naar een rolstoelwoning.

De werkwijze bij woningen die via Entree worden aangeboden is als volgt: een vrijkomende woning wordt in eerste instantie aangeboden met als *vereiste* dat de woningzoekende een rolstoelindicatie heeft. Als hier geen reactie op komt, dan wordt de woning opnieuw aangeboden met een *voorrang* voor kandidaten met een rolstoelindicatie. In praktijk komt het volgens corporaties regelmatig voor dat woningen vervolgens worden verhuurd aan mensen zonder rolstoel. Dat kan zijn omdat er op dat moment werkelijk geen rolstoelgebruiker is die op zoek is naar een woning. Maar het is ook goed mogelijk dat eventuele gegadigden niet op tijd op de hoogte zijn dat er een geschikte woning vrijkomt, waarna deze wordt verhuurd aan iemand zonder rolstoel.

De gemeente (wijkteam) is verantwoordelijk voor het afgeven van verhuisindicaties voor een rolstoelwoning, maar het wijkteam houdt geen lijst bij van mensen die op zoek zijn naar een dergelijke woning. Dat betekent dat het ook niet mogelijk is om actief gegadigden te attenderen op geschikt vrijkomend aanbod op Entree, of om corporaties actief te vragen of er woningen vrijkomen die wellicht geschikt te maken zijn voor deze personen. Corporaties geven wel aan dat zij soms bij de APCG vragen of zij een geschikte kandidaat kennen voor een vrijkomende woning, maar dit is geen standaardprocedure.

Bijlage 1: Definitie rolstoelgeschikte woning in de huisvestingsverordening

Levensloopgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree

a) De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken.
b) De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn.
c) Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn.
d) Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12.
e) De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn.
f) Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm.
g) Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12.
h) Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm.
i) Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
j) Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. Indeling

Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.

3. Drempels en draaicirkels

a) In de woonruimte zijn lage (maximaal 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen, e.d.).
b) Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.
c) De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
d) In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.

4. De vertrekken

a) Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
b) Een woonruimte van minimaal 19 m2 en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.

c) Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.
d) Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.
e) Een hoofdslaapruimte van minimaal 10 m2, een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 800 mm.
f) Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.

5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

a) De aanwezigheid van een intercom/videofoon.
b) Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
c) Een goede voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
d) Een goede voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
e) Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
f) In de entreehal een vrije ruimte van 1500 mm x 1500 mm exclusief een vaste zitplaats voor twee personen.
g) Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur.
h) Verkeersruimten (gangen, galerijen, e.d.) van minimaal 1200 mm breed.
i) Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
j) Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel.

6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.

7. Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten

Naast de hierboven beschreven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree

a) De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
b) Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. De vertrekken

a) Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
b) Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m2, een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 900 mm.
c) De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
d) Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.
e) Een badruimte met extra ruimte voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
f) Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.

3. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.

4. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

a) Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.
b) Verkeersruimten (gangen, galerijen, e.d.) van minimaal 1500 mm breed.
c) Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.

Bijlage 2: Gesprekspartners

Type organisatie	Gesproken met
Corporaties	Arnhem: Portaal, Vivare, Volkshuisvesting Arnhem, Woonzorg NL
Toewijzingsinstanties	Enserve Beleidsadviseurs Wmo en Wonen Bouwkundig adviseurs Wmo
Belangenorganisaties	APCG Bijzonder in Arnhem
Overige stakeholders	Fokus
Rolstoelgebruikers	Zes interviews

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

bijlage

Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten

Bijlagenummer	1
Datum	5 juni 2023
Ons kenmerk	2023-0000335927

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Nieuwbouw

In de Nationale prestatieafspraken[1] is overeengekomen dat woningcorporaties tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. De bouwproductie moet in de komende jaren bijna verdubbelen om dit aantal te halen. Zeker in tijden van tegenwind op economisch vlak, aangewakkerd door externe factoren die buiten de invloedssfeer van het volkshuisvestelijk beleid vallen, is dit een lastige opgave. Het is belangrijk dat woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties op lokaal niveau gezamenlijk nadenken over manieren om de bouw te versnellen en hierbij de behoeften van de huurder als focuspunt behouden.

De bouw van 250.000 woningen is essentieel om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen weer te laten afnemen en aandachtsgroepen te kunnen huisvesten. Door het bouwen van 50.000 middenhuurwoningen door corporaties, waarvan een deel zal worden toegewezen aan huurders uit de sociale huursector, wordt de doorstroming bevorderd. Ook zullen hierdoor meer gemengde wijken worden gerealiseerd, wat goed is voor de leefbaarheid.

Door het afsluiten van regionale woondeals is duidelijk geworden wat de opgave in individuele regio's en gemeenten is en wordt de woningbouwopgave zo veel als mogelijk vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. Op deze manier wordt per individuele gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen corporaties tot en met 2030 moeten gaan bouwen. Deze woondeals zijn leidend voor de lokale prestatieafspraken.

Vervangende nieuwbouw

Het is aan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie om hier in de lokale prestatieafspraken invulling aan te geven en de doelen ten aanzien van sloop en

[1] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Nationale Prestatieafspraken,* 2022.

verkoop vast te leggen. In de jaren tot en met 2030 kan het verstandig zijn dat woningcorporaties overgaan tot sloop-nieuwbouw en de verkoop van woningen.

Ten aanzien van het verkopen van woningen is het wenselijk hierbij zoveel mogelijk aandacht te hebben voor doorstroming en het faciliteren van eigenwoningbezit bij de doelgroep van de corporaties. De leidraad die hiervoor is ontwikkeld kan corporaties helpen hier actief aandacht aan te besteden. Ook de verkoopregels stimuleren deze aanpak.

De komende jaren zullen woningen gesloopt worden die niet meer aan de kwalitatieve standaarden voldoen en die een slecht energielabel hebben. De vervangende nieuwbouw die dit tot gevolg heeft, bestaat waar mogelijk uit een combinatie van sociale huurwoningen en middenhuur. Voor het borgen van goede betrokkenheid van bewoners hierbij dienen corporaties en gemeenten gebruik te maken van een Sociaal Statuut.

Beter benutten bestaande voorraad

Doordat het bouwen van nieuwe woningen gemiddeld lang duurt, moet ook worden gekeken naar hoe de bestaande voorraad beter benut kan worden. Op deze manier kan op een snelle en efficiënte wijze gezorgd worden voor meer woningen. Om dit te stimuleren, worden belemmeringen op Rijksniveau weggenomen, gemeentelijke maatregelen gestimuleerd en initiatieven vanuit de sector aangemoedigd.[2] Bij het beter benutten van de bestaande voorraad kan onder andere worden gedacht aan flexwoningen, het splitsen van woningen, optoppen, of woningdelen. Corporaties kunnen hieraan een bijdrage leveren.

<u>Betaalbaarheid</u>

In de NPA zijn maatregelen genomen om de betaalbaarheid van huren te waarborgen voor lagere inkomens, naast de generieke maatregelen waartoe ook is besloten in de NPA.

Lagere huren voor lage inkomens

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat in 2024 huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan 550 euro (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot het bedrag van 550 euro. In de praktijk komt dit in 2023 neer op 575,03 euro. Tegelijkertijd hebben partijen afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt ten opzichte van het niveau op het moment dat de NPA werden afgesproken. Op dat moment was de huurprijs van 46% van de totale voorraad 550 euro of minder. Partijen hebben afgesproken dat dit landelijk tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft.

[2] Kamerstuk 32 847, nr. 1038.

Bevorderen doorstroming

Partijen zetten zich in om doorstroming te bevorderen. Zo zetten corporaties meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, zoals koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen. Huurgewenning kan een mogelijkheid zijn om huishoudens financieel de stap naar een andere, meer passende, woning te kunnen laten zetten. Ook kunnen corporaties, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging doorvoeren, met name in gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is, zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken. Het gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties verder geconcretiseerd in de lokale prestatieafspraken.

<u>Kwaliteit</u>

Corporaties hebben – net als andere partijen in de volkshuisvesting – een opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. Verduurzaming en kwaliteit gaan hand in hand.

De energiecrisis maakt deze opgave extra urgent, omdat dit – naast dat het zorgt voor meer wooncomfort – ook minder hoge energielasten voor de huurder betekent. Het realiseren van de technische en complexe opgaven op het gebied van isolatie, het aanpassen van de woningvoorraad aan de energietransitie, het op peil brengen (en houden) van het binnenmilieu en (brand)veiligheid en wooncomfort, zal de komende tijd veel aandacht en inspanning vergen van betrokken partijen. In de Nationale prestatieafspraken zijn hier concrete doelen voor afgesproken. In het algemeen is het belangrijk te beseffen dat verduurzaming voor huurders vaak een ingrijpende gebeurtenis is. Daarom is het belangrijk dat corporaties, gemeenten en huurders in gesprek met elkaar zijn en blijven over de keuzes die gemaakt worden rond de verduurzamingsopgave.

Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren

Corporaties gaan tot en met 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, die onder de regie van gemeenten plaatsvindt. Daarnaast is afgesproken dat er in 2030 675.000 woningen toekomstklaar zijn geïsoleerd, waarvan sloop-nieuwbouw ook een onderdeel is. In de praktijk zal de opgave om 450.000 woningen aardgasvrij te maken, overlappen met deze opgave. Het is aan corporaties om te bepalen welke woningen voor 2030 toekomstklaar worden geïsoleerd. Corporaties worden aangemoedigd hun inzet hierop te concretiseren in het bod op de woonvisie van de gemeente.

Geen woningen meer met een E, F of G label

Woningen met een energielabel E, F of G dienen uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad te zijn verdwenen.[3] Gelet op de capaciteit in de bouw worden corporaties in het kader van lokale prestatieafspraken aangemoedigd zich actief in te zetten voor vraagbundeling bij te verduurzamen woningen. Hierdoor kunnen de ontwerp-, bouw-, en techniekssector anticiperen en de markt investeren tegen lagere kosten en met een verminderde druk op de arbeidscapaciteit. Hierbij kan de samenwerking worden gezocht met het ondersteuningsprogramma versnelling verduurzaming woningen en de subsidieregeling voor vraagbundeling die door de minister voor VRO worden opgezet. Voor het uitfaseren van woningen met een E, F, en G-label geldt dat corporaties beslissen over tot welk niveau zij deze verduurzamen.

Duurzame alternatieven

Corporaties hebben zich gecommitteerd om in alle woningen met een label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, deze in principe te vervangen voor een duurzamer alternatief.

Verduurzaming zonder huurverhoging

Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning – wat zeker in de energiecrisis belangrijk is – passen corporaties isolatiemaatregelen toe zonder hiervoor huurverhogingen voor de zittende huurder door te voeren. Hierdoor heeft de huurder direct financieel voordeel van de verduurzaming van haar of zijn woning.

<u>Leefbaarheid</u>

Over het algemeen gaat het goed met de leefbaarheid in wijken in Nederland. In een aantal wijken in stedelijk gebied staan de leefbaarheid en veiligheid echter onder druk. Er speelt multi-problematiek zoals werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid. In deze wijken is het aandeel corporatiewoningen over het algemeen groot.[4] Door het thema leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit te benoemen, worden corporaties – ook vanuit hun bijzondere volkshuisvestelijke taak – gestimuleerd om, samen met hun huurders en in het belang van hun huurders, te investeren in leefbaarheid.

Herstructurering

Het verbeteren van de leefbaarheid kan bijvoorbeeld worden gedaan door wijken met veel corporatiebezit te herstructureren waarmee de kwaliteit van woningen wordt verbeterd en er meer gemengde wijken met middenhuur en sociale koopwoningen vanuit de niet-DAEB tak van corporaties ontstaan. Onder regie van

[3] Met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen.
[4] Rigo, *Veerkracht in corporatiebezit,* 2018.

de gemeente kunnen bovendien afspraken met corporaties en andere betrokken partijen worden gemaakt over herstructurering van de particuliere voorraad in synergie met het corporatiebezit. Ook door de inzet van de vrije toewijzingsruimte kan gestuurd worden op een gemêleerde instroom van huurders. In buurten met weinig sociale huurwoningen kan juist extra worden ingezet op het toevoegen van sociale huur.

Zorgen voor kwalitatief goede woningen

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6).[5] In totaal gaan corporaties tot en met 2030 jaarlijks €200 miljoen extra investeren in woningverbetering. De focus van deze investeringen ligt op woningverbetering, vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. In de lokale prestatieafspraken wordt door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een vertaalslag naar een concrete lokale aanpak gemaakt.

Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte

Een deel van de huurders van woningcorporaties heeft zorg en/of ondersteuning nodig om zelfstandig te kunnen wonen. Hiervoor is ook aandacht in het programma Een thuis voor iedereen.[6] Bovendien komt er een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen is. Een groot deel van deze groep bestaat uit ouderen. De komende jaren zal het aantal ouderen door de vergrijzing flink toenemen. Om aan de toenemende behoefte van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen te kunnen voldoen, is samenwerking nodig tussen alle partijen en moet er voldoende aanbod van geschikte woningen voor ouderen zijn. Corporaties worden in hun bod geacht in te gaan op het passend wonen voor ouderen, om te investeren in voldoende woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte.

De opgave voor ouderenhuisvesting is omvangrijk en complex. De bouwopgave in de sociale sector komt neer op 60.000 woningen. In overleg met Aedes is besloten dat een deel van de prestatieafspraak om 50.000 geclusterde woonvormen te bouwen, wordt ingezet als verpleegzorgplek. Om een stimulans te geven aan de bouw van verpleegzorgplekken, wordt samen met betrokken partijen een subsidieregeling uitgewerkt. De totale opgave voor corporaties komt hiermee uit op 60.000 woningen (40.000 woningen in een geclusterde woonvorm en 20.000 zorggeschikte woningen) en valt binnen de afspraak met corporaties om tot 2030 300.000 woningen te bouwen. Corporaties kunnen ook verpleegzorgplekken in het middenhuursegment bouwen en op die manier een bijdrage leveren aan de opgave. Om deze woningen voor ouderen te realiseren, wordt de regie op de woningbouw en de huisvesting van ouderen versterkt. Daarbij is het belangrijk dat deze woningen geschikt en betaalbaar zijn voor

[5] Tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn.
[6] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Programma een thuis voor iedereen,* 2022.

ouderen. In het programma Wonen en zorg voor ouderen is berekend dat verwacht wordt dat circa 65% van de verpleegzorgplekken een sociale huurprijs dient te hebben, waarvan ongeveer de helft beneden de aftoppingsgrens.[7]

Samenwerking

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, huurders en partijen in het sociale en fysieke domein. Corporaties vervullen in dit samenspel vaak een belangrijke rol en worden aangemoedigd hier in hun bod op de woonvisie van de gemeente expliciet aandacht voor te hebben.

[7] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Programma wonen en zorg voor ouderen,* 2022, 14.

COMPANEN

Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem

Ervaringen van Verenigingen van Eigenaars



Gemeente Arnhem

23 november 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	23 november 2023
TITEL	Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem
OPDRACHTGEVER	Gemeente Arnhem
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Teun van Schendel
PROJECTNUMMER	202.134
STATUS	

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

Samenvatting **4**

1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding en vraagstelling 7
1.2 Aanpak 7
1.3 Leeswijzer 8

2 Steeds meer woningeigenaren op hoge leeftijd **9**
2.1 Ontwikkeling oudere huishoudens 9
2.2 Woonsituatie ouderen 9

3 Ervaringen met levensloopgeschikt renoveren **11**
3.1 Bekendheid met mogelijkheden levensloopgeschikt renoveren 11
3.2 Ervaringen met aanpassingen aan woning en wooncomplex 11
3.3 Resumé 13

4 Beleving van urgentie en investeringsbereidheid **14**
4.1 Beleving van urgentie 14
4.2 Redenen om stappen te zetten 14
4.3 Dynamiek binnen de VvE 15
4.4 Belemmeringen om te investeren 15
4.5 Plannen om te investeren 16
4.6 Financiële mogelijkheden 16
4.7 Resumé 17

5 Kennisniveau en bekendheid met ondersteuningsmogelijkheden **18**
5.1 Aanwezig kennisniveau binnen VvE's 18
5.2 Bekendheid met regelingen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren 18
5.3 Resumé 19

6 Wat kan de gemeente doen? **20**

Samenvatting

Aanleiding

Door de vergrijzing van de bevolking neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen de komende periode sterk toe, ook in de koopsector. Het levensloopgeschikt renoveren van koopwoningen, ook koopappartementen, is echter geen vanzelfsprekendheid. Terwijl er in Arnhem veel koopappartementen zijn die onvoldoende toegankelijk zijn voor ouderen en mensen met een beperking. De gemeente Arnhem heeft daarom laten onderzoeken wat het animo is onder woningeigenaren om de toegankelijkheid van koopappartementen aan te pakken, tegen welke belemmeringen zij aanlopen om daarin stappen te zetten en wat de gemeente zou kunnen doen om belemmeringen weg te nemen. Met het uitvoeren van dit onderzoek geeft de gemeente invulling aan een motie van de raadsleden Loor, Loos en van Dillen dd. 11 november 2020.

Steeds meer woningeigenaren op hoge leeftijd

- In de periode tot 2040 neemt het aandeel 65-plus-huishoudens in Arnhem toe met meer dan 50%. Het aandeel oudere huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt zelfs toe met meer dan 80%, bijna een verdubbeling. In de periode tot 2030 neemt deze groep al met ongeveer een derde toe in Arnhem.
- Het aandeel ouderen dat in een koopappartement, woont zal in de toekomst toenemen. Dat blijkt ook uit de woonwensen van ouderen: voor een kwart van de ouderen in de regio Arnhem-Nijmegen is de gewenste woning bij verhuizing een koopappartement. Samen met de absolute stijging in het aantal ouderen zal dit ervoor zorgen dat er steeds meer woningeigenaren van appartementen op hoge leeftijd bij zullen komen.

Ervaringen met levensloopgeschikt renoveren

- De meeste VvE's zijn niet bekend met levensloopgeschikt renoveren en geen enkele VvE is bekend met specifieke financieringsmogelijkheden. Er zijn bij een aantal VvE's kleine aanpassingen gedaan aan het complex of de individuele woning.
- Het proces binnen VvE verliep doorgaans soepel, maar het ging niet om grote investeringen.
- Er wordt bij de beschreven kleine aanpassingen geen gebruik gemaakt van externe begeleiding en het wordt voornamelijk vanuit de bewoners zelf gefinancierd, in een enkel geval vanuit de VvE of via de Wmo.
- Beheerders herkennen het beeld van een soepel proces, maar zien ook VvE's waar aanpassingen worden tegengehouden.

Beleving van urgentie en investeringsbereidheid

- Het grootste deel van de VvE's met wie is gesproken voelt geen urgentie om te investeren in levensloopgeschikt renoveren. VvE-beheerders bevestigen dit beeld. Er wordt niet proactief gehandeld door VvE's waar het levensloopgeschikt renoveren betreft. Als er stappen worden gezet is dat pas op het moment dat een van de bewoners te maken krijgt met beperkingen.
- Binnen veel VvE's is sprake van een kloof in de beleving van urgentie tussen jongere en oudere bewoners. Er wordt gereserveerd voor de meerjarenonderhoudsplanning maar niet voor investeringen in levensloopgeschiktheid. Er is vanwege de kosten binnen diverse VvE's met wie is gesproken geen draagvlak voor levensloopgeschikt renoveren. Er zijn een aantal belemmeringen genoemd door VvE's en VvE-beheerders, zoals financiële ruimte, het ontbreken van kennis, het ontbreken van organisatorisch vermogen en de fysieke staat van het gebouw.

- Bij enkele VvE's die we hebben gesproken, hield een corporatie met een meerderheid binnen de VvE ingrepen tegen. Hierbij speelt vooral het financiële aspect een rol, investeren zou betekenen dat de maandlasten voor huurders verhoogd zouden moeten worden. De investeringsmogelijkheden zijn door VvE's benoemd als de grootste belemmering om levensloopgeschikt te renoveren.
- Beheerders herkennen dit beeld en geven aan dat de reserveren van geld voor levensloopgeschikt renoveren de voornaamste oorzaak is dat er nog weinig VvE's daadwerkelijk stappen zetten. VvE's met wie is gesproken hebben nog geen concrete plannen om te investeren en verwachten dit ook niet te kunnen doen zonder lening of subsidie.

Kennisniveau en bekendheid met ondersteuningsmogelijkheden

- Bij de meeste VvE's ontbreekt het aan voldoende kennis rond investeren in levensloopgeschiktheid van wooncomplexen. Vooral aan inzicht in de mogelijke maatregelen en de daaraan verbonden kosten ontbreekt vaak bij VvE's. Dit geldt niet alleen voor VvE's zelf, ook bij de meeste VvE-beheerders ontbreekt kennis over levensloopgeschikt renoveren.
- Ook regelingen en subsidies ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren zijn niet goed bekend bij zowel VvE's als VvE-beheerders.
- De regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland wordt alleen voor verduurzaming ingezet door één van de gesproken VvE's en was globaal bekend bij één beheerder. De overige VvE's en beheerders waren niet bekend met de regeling. VvE's gaven wel aan dat de regeling op het eerste gezicht goed zou aansluiten bij de behoefte.

Wat kan de gemeente doen?

- Als de gemeente er op in wil zetten dat de levensloopgeschiktheid van koopappartementencomplexen in de stad verbeterd, kunnen de volgende aanbevelingen worden gevolgd: **Werken aan bewustzijn.** Om VvE's te bewegen om proactief te investeren in levensloopgeschikt renoveren, is het nodig om meer gevoel van urgentie te bewerkstelligen en de kennis over het onderwerp te vergroten. Een grote bewustzijnscampagne onder VvE's en VvE's-Beheerders, maar ook verduurzamingsadviseurs kan hier aan bijdragen. Hierbij is het van belang dat de VvE's, beheerders en adviesbureaus actief worden benaderd over het belang van levensloopgeschikt renoveren, de mogelijkheden en regelingen die er zijn en de stappen die gezet kunnen worden door een VvE. Door ook verduurzamingsadviseurs te benaderen kan er in de verduurzamingsprocessen die nu bij de meeste VvE's lopen ook aandacht worden gegeven aan levensloopgeschikt renoveren.
- **Ondersteuning op het vlak van kennis.** Veel VvE's weten niet wat er mogelijk is rond levensloopgeschikt renoveren en weten niet hoe ze moeten beginnen. Overweeg een kennissteunpunt in te richten. Overweeg dit regionaal aan te pakken. Van belang is dat mensen niet alleen de weg wordt gewezen in de mogelijkheden, maar ook dat technische vragen en vragen van financiële aard beantwoord kunnen worden.
- **Directe ondersteuning door adviseurs.** Naast een bewustzijnscampagne kan de gemeente VvE's ook op andere manieren ondersteunen. De gemeente kan adviseurs inzetten tijdens VvE vergadering om bewoners te informeren over het belang en de mogelijkheden van levensloopgeschikt renoveren en handvatten aan te reiken om te starten.
- **Aandacht vragen voor het belang van reserveren voor levensloopgeschikt renoveren.** De kosten zijn de belangrijkste belemmering voor investeren in levensloopgeschikt renoveren. De gemeente kan VvE's wijzen op het belang om tijdig geld hiervoor te reserveren. Hoewel het beeld is dat er in veel VvE's weinig draagvlak is voor extra maandelijkse lasten, is er voor een grote investering ineens waarschijnlijk nog minder animo en is het goedkoper en minder risicovol dan geld lenen.

- **In gesprek met corporaties.** In de gesprekken is gebleken dat corporaties met een grote stem binnen een VvE heel bepalend kunnen zijn in wat er wel of niet gebeurt op het vlak van investeren in het woongebouw en daarmee ook in levensloopgeschikt renoveren. Ga als gemeente in gesprek met corporaties met gespikkeld bezit over hun rol en hun verantwoordelijkheid hierin.
- **Financiële ondersteuning.** Financiële ondersteuning in de vorm van leningen kan het voor VvE's makkelijker maken om de stap te zetten om het woongebouw levensloopgeschikt te maken. De gemeente biedt hiervoor al de Toekomst Bestendig Wonen Lening aan via SVn. Financiële ondersteuning kan ook in de vorm van subsidies. Op basis van de gesprekken lijkt ondersteuning in de vorm van subsidie kansrijker dan in de vorm van leningen. Een lening betekent dat de maandlasten voor de leden van de VvE zullen toenemen. Daarvoor lijkt op basis van de gehouden gesprekken weinig draagvlak. Uit de gesprekken met VvE's en VvE-beheerders blijkt dat veel VvE's waarschijnlijk zonder subsidie niet over zullen gaan tot investeren. Op andere terreinen zijn er goede ervaringen met subsidies om investeringen door bewoners te stimuleren.
- **Zorg voor een levensloopgeschikte woonomgeving.** Tot slot is het van belang dat de woonomgeving op orde is. Als een complex levensloopgeschikt wordt gemaakt, is het van belang dat de toegang tot het complex en de woonomgeving dit ook zijn. Hiervoor ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente. Uit de gesprekken met VvE's blijkt dat de levensloopgeschiktheid van de omgeving van wooncomplexen soms te wensen over laat. Dit is bijvoorbeeld genoemd in Elderveld.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Door de vergrijzing van de bevolking neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen de komende periode sterk toe. In de sociale huursector wordt veel gedaan om de woningvoorraad geschikt te maken. Gemeente en corporaties maken hierover afspraken. In de koopsector neemt ook de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen toe. Dit hangt er mede mee samen dat er een generatiewissel gaande is die maakt dat steeds meer oudere mensen in een koopwoning wonen. De naoorlogse generatie heeft veel vaker dan de generatie voor hen een woning kunnen kopen en kiest ook bij verhuizing vaker opnieuw voor een koopwoning. Daarbij blijven ouderen steeds vaker lang in hun koopwoning wonen. Het levensloopgeschikt renoveren van koopwoningen, ook koopappartementen, is echter geen vanzelfsprekendheid. Terwijl er in Arnhem veel koopappartementen zijn die onvoldoende toegankelijk zijn voor ouderen en mensen met een beperking.

Het levensloopbestendig renoveren van koopappartementen is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de woningeigenaren zelf. Dat geldt voor zowel de individuele appartementen in een complex als voor de gemeenschappelijke delen van wooncomplexen. De gemeente Arnhem heeft daarom laten onderzoeken wat het animo is onder woningeigenaren om de toegankelijkheid van koopappartementen aan te pakken, tegen welke belemmeringen zij aanlopen om daarin stappen te zetten en wat de gemeente zou kunnen doen om belemmeringen weg te nemen. Het onderzoek richt zich primair op het levensloopgeschikt maken van de gemeenschappelijke delen van wooncomplexen door de Verenigingen van Eigenaren. Met het uitvoeren van dit onderzoek geeft de gemeente invulling aan een motie van de raadsleden Loor, Loos en van Dillen dd. 11 november 2020.

1.2 Aanpak

Bij de uitvoering van het onderzoek is met 15 VvE's gesproken en met 5 VvE beheerders. De contactgegevens van de VvE's en VvE-beheerders zijn verkregen door deze aan te schaffen bij de Kamer van Koophandel. Daarnaast is door de Vereniging Eigen Huis een bestand beschikbaar gesteld met contactgegevens van VvE's in hun ledenbestand en zijn enkele VvE's benaderd waar de gemeente Arnhem zelf contact mee heeft. Er is in eerste instantie een brede steekproef getrokken en er zijn uitnodigingsbrieven en e-mails verstuurd. VvE's die bereid waren aan een interview mee te werken hebben een korte vragenlijst ingevuld waarin naar enkele achtergrondkenmerken van de VvE en het appartementencomplex is gevraagd. Op basis van deze achtergrondkenmerken zijn VvE's uitgenodigd voor een interview op basis van een goede spreiding naar kenmerken als grootte, beheermodel (professioneel geleid of niet), bouwjaarklasse en mix in de bewonerssamenstelling. Er is gesproken met de voorzitters van de VvE's of met een VvE-lid dat op basis van kennis over het onderwerp naar voren was geschoven. De interviews zijn via MS Teams en telefonisch afgenomen.

Er is gesproken met VvE's in het centrum, het Spijkerkwartier, Elderveld, Klarendal, Sint Marten, Lombok, Presikhaaf en Over Het Lange Water.

Voor aanvullende contextinformatie over de vergrijzing in Arnhem en de woonsituatie en woonvoorkeuren van ouderen zijn de Gelderse bevolkings- en huishoudensprognose en het WoON 2021 nader geanalyseerd.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 geven we weer hoe de ontwikkeling van het aantal ouderen in de gemeente Arnhem weer en maken we duidelijk dat het aantal ouderen in een koopappartement in de komende jaren zal toenemen.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de ervaringen die VvE's en beheerders al hebben gehad met investeringen in levensloopgeschikt renoveren. We geven weer in hoeverre VvE's al bekend zijn met levensloopgeschikt renoveren en splitsen de ervaringen met levensloopgeschikt renoveren uit naar proces, resultaat, begeleiding en financiering.
- In hoofdstuk 4 bespreken we wat het gevoel van urgentie en de investeringsbereidheid van VvE's betekent voor de dynamiek binnen de VvE, de belemmeringen en de concrete plannen om te investeren.
- Hoofdstuk 5 gaat in op het kennisniveau van VvE's en beheerders omtrent levensloopgeschikt renoveren en de regelingen ter ondersteuning, in het bijzonder de regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland.
- In Hoofdstuk 6 gaan we in op de vraag wat de gemeente kan doen om belemmeringen bij VvE's weg te nemen en hoe de gemeente VvE's kan ondersteunen in het proces van levensloopgeschikt renoveren.

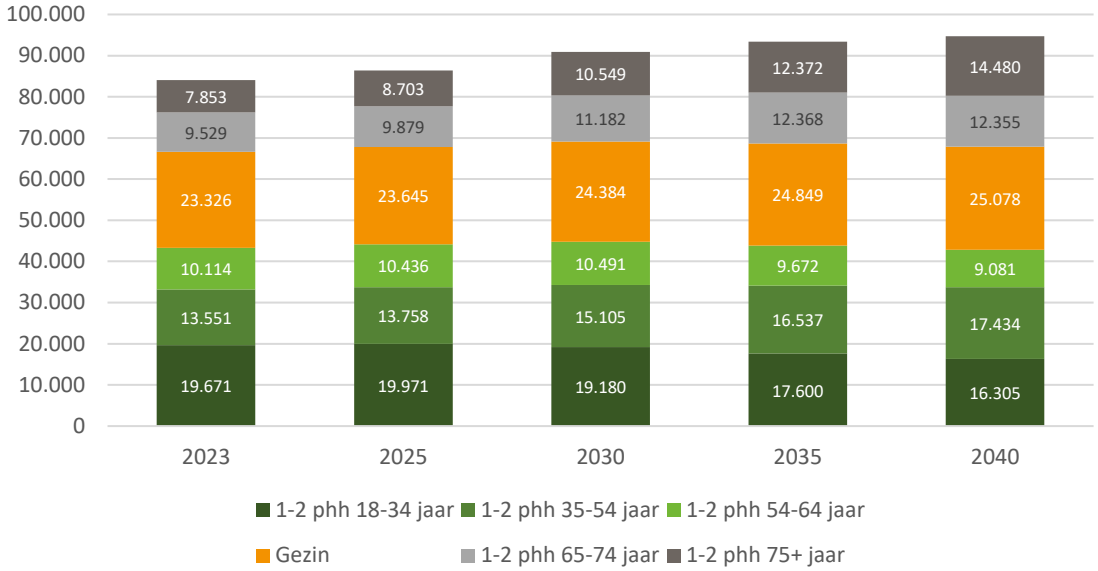
2 Steeds meer woningeigenaren op hoge leeftijd

In dit hoofdstuk geven we weer hoe de ontwikkeling van het aantal ouderen in de gemeente Arnhem weer en maken we duidelijk dat het aantal ouderen in een koopappartement in de komende jaren zal toenemen.

2.1 Ontwikkeling oudere huishoudens

Op dit moment wonen er in de gemeente Arnhem zo'n 17.400 mensen van 65 jaar of ouder. De verwachting is dat dit aantal in de toekomst zal toenemen, tot ongeveer 26.800 in 2040. Dat is een toename met meer dan 50%. Het aandeel oudere huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt zelfs toe met meer dan 80%, bijna een verdubbeling. In de periode tot 2030 neemt deze groep al met ongeveer een derde toe in Arnhem.

Figuur 2.1: Gemeente Arnhem. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudens-samenstelling naar aantallen, 2023 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos huishoudensprognose 2022 (Trend), provincie Gelderland.

2.2 Woonsituatie ouderen

Op dit moment woont ongeveer 10% van de ouderen in Arnhem in een koopappartement. In de onderstaande tabel is te zien dat van de leeftijdsgroep 65-75-jarigen een groter aandeel in een koopappartement woont dan in de leeftijdscategorie 75+. Het aandeel ouderen dat in een koopappartement woont, zal in de toekomst toenemen.

Tabel 2.1: Aandeel ouderen in een appartement (referentiegebied)

Leeftijds-categorie	Sociale huur appar-tement	Sociale huur grond-gebonden	Koop grond-gebonden	Koopappar tement	Particulier e huur grond-gebonden	Particulier e huur appar-tement
65-75 jaar	12%	17%	54%	11%	2%	4%
75+	20%	25%	34%	7%	3%	11%

Bron: WoON 2021

3 Ervaringen met levensloopgeschikt renoveren

Dit hoofdstuk gaat in op de ervaringen die VvE's en beheerders al hebben gehad met investeringen in levensloopgeschikt renoveren. We geven weer in hoeverre VvE's al bekend zijn met levensloopgeschikt renoveren en splitsen de ervaringen met levensloopgeschikt renoveren uit naar proces, resultaat, begeleiding en financiering.

3.1 Bekendheid met mogelijkheden levensloopgeschikt renoveren

Een derde van de geïnterviewden is al bekend met levensloopgeschikt renoveren en/of kan maatregelen noemen die hierbij horen. Twee derde is er dus niet mee bekend. VvE's die al wel bekend zijn met levensloopgeschikt renoveren zijn vaak VvE's waarbij tenminste ouderen wonen (een mix van jongere en oudere woningeigenaren), waar aanpassingen zijn gedaan door de VvE of waar iemand bij de ouders heeft geholpen met een aanpassing aan het huis. Dit laatste betreft geen aanpassing aan de gemeenschappelijke ruimten van het woongebouw, maar een aanpassing van de individuele woning.

Geen van de VvE's met wie is gesproken, is bekend met specifieke financieringsmogelijkheden voor levensloop-geschikt renoveren of andere regelingen. Waarbij een klein deel ook aangeeft zich bewust niet te verdiepen hierin, omdat aanpassingen goed zelf gefinancierd kunnen worden. De Wmo is wel door een aantal VvE's genoemd als een manier om subsidie aan te vragen voor aanpassingen en hier is door een enkeling gebruik van gemaakt.

VvE-beheerders
De onbekendheid met levensloopgeschikt renoveren komt ook naar voren in de gesprekken met de VvE-beheerders. De meerderheid van hen was niet bekend met levensloopgeschikt renoveren en de specifieke financieringsmogelijkheden.

3.2 Ervaringen met aanpassingen aan woning en wooncomplex

Van de VvE's die we gesproken hebben, heeft ongeveer een derde al ervaring met aanpassingen aan de woning of het complex. Bij twee derde van de VvE's met wie is gesproken, is dat dus niet het geval. Vanuit de VvE worden in beginsel vooral aanpassingen aan het complex geregeld. Aanpassingen aan individuele woningen worden ook gedaan maar zijn de verantwoordelijkheid van de betreffende bewoner en worden niet gezamenlijk opgepakt. Van de VvE's die ervaringen hebben met levensloopgeschikt renoveren, betreft het in ongeveer de helft van de gevallen maatregelen aan het woongebouw en in de helft van de gevallen alleen maatregelen aan individuele woningen.

Maatregelen die in complexen van VvE's met wie gesproken is, zijn getroffen aan de gemeenschappelijke delen van het woongebouw:

- Het aanbrengen van hellingbanen bij deuren en liften om ze toegankelijk te maken voor mensen met een rolstoel of een rollator.
- Het aanbrengen van automatische deuropeners.
- Gemeenschappelijke traplift in Portieketageflat (vernomen via een van de VvE-beheerders met wie is gesproken)

Maatregelen die zijn aangebracht in woningen:

- Verplaatsen van de badkamer naar naast de slaapkamer.

- Drempelloos maken van de badkamer
- Aanbrengen/aanschaffen van douchestoel, beugels bij douche en/of toilet, bedleuningen, smart locks.

Proces

De VvE's waar aanpassingen zijn gedaan geven aan dat het proces binnen de VvE soepel is verlopen. Het ging echter in alle gevallen die zijn besproken om relatief kleine aanpassingen en er waren geen grote bedragen mee gemoeid. Er zijn diverse gevallen aangetroffen waar individuele bewoners met een belang bij aanpassingen aan het woongebouw daarvoor geen gehoor vonden binnen de VvE. Binnen deze VvE's is er geen consensus tussen de eigenaren over het investeren in de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen van het complex. Eigenaren kijken vooral naar hun eigen belang en werken niet mee aan investeringen waar zij geen direct eigen belang bij hebben.

VvE-beheerders

VvE-beheerders zien verschillende dingen gebeuren in het proces. Het komt voor dat een aanpassing overwogen wordt tijdens een ALV en meteen besloten om over te gaan tot de renovatie. Het gaat hier dan doorgaans wel om kleine renovaties. Het komt ook voor dat er tijdens een ALV bewoners tegen zijn en er een beroep wordt gedaan op het plichtsbesef door de beheerder of andere bewoners. Maar het gebeurt ook dat bewoners uit solidariteit met een andere bewoner met een lager inkomen juist tegen stemmen.

Ook wordt soms aangegeven dat men geen problemen heeft met aanpassingen aan het woongebouw, mits de aanpassingen geen ongemak voor de overige bewoners opleveren. Een voorbeeld hiervan is een voordeur die automatisch extra lang open blijft om iemand met een rolstoel of rollator door te laten. Iemand die goed ter been is moet dan langer wachten om te voorkomen dat er ongewenste personen binnenkomen. Hier werd dus ongemak ervaren van een maatregel voor andere bewoners en dit werd als storend ervaren. Het laat zien dat er soms weinig gemeenschapszin is in VvE's als het over levensloopgeschikt renoveren gaat.

In gesprekken met VvE's waar sprake is van een corporatie met een grote stem binnen de VvE, werd aangegeven dat de corporatie er op stuurt om aanpassingen aan het woongebouw via de Wmo te laten financieren als een van de leden de aanpassingen nodig heeft. De corporatie stuurt erop dat er niet door de VvE zelf wordt geïnvesteerd.

Begeleiding

Vanwege de kleinschaligheid van de ingrepen die zijn gedaan hebben de VvE's met wie we hebben gesproken geen gebruik gemaakt van externe begeleiding. Eén VvE heeft voor een kleine aanpassing wel de hulp van de technisch beheerder ingeroepen.

Resultaat

Als er wordt verbouwd heeft dit doorgaans het gewenste resultaat. Er wordt wel genoemd dat in een aantal gevallen de verbouwing in de eigen woning het gewenste resultaat opleverde, maar dat de woning slecht bereikbaar bleef omdat het woongebouw niet werd aangepakt.

Financiering

De (kleine) aanpassingen aan gemeenschappelijke delen zijn in sommige gevallen door de bewoners gezamenlijk vanuit de VvE betaald. Het komt ook voor dat een individuele bewoner een ingreep aan de gemeenschappelijke delen zelf bekostigd, omdat deze bewoner er op dat moment als enige belang in heeft. Financiering van maatregelen aan gemeenschappelijke delen van het wooncomplex via de Wmo gebeurt ook. Als het gaat om een aanpassing aan de individuele woning is duidelijk dat hier niet gezamenlijk naar gekeken wordt en betaalt de eigenaar dit zelf.

3.3 Resumé

- De meeste VvE's zijn niet bekend met levensloopgeschikt renoveren en geen enkele VvE is bekend met specifieke financieringsmogelijkheden. Er zijn bij een aantal VvE's kleine aanpassingen gedaan aan het complex of de individuele woning.
- Het proces binnen VvE verliep doorgaans soepel, maar het ging niet om grote investeringen.
- Er wordt bij de beschreven kleine aanpassingen geen gebruik gemaakt van externe begeleiding en het wordt voornamelijk vanuit de bewoners zelf gefinancierd, in een enkel geval vanuit de VvE of via de Wmo.
- Beheerders herkennen het beeld van een soepel proces, maar zien ook VvE's waar aanpassingen worden tegengehouden.

4 Beleving van urgentie en investeringsbereidheid

In dit hoofdstuk bespreken we wat het gevoel van urgentie en de investeringsbereidheid van VvE's betekent voor de dynamiek binnen de VvE, de belemmeringen en de concrete plannen om te investeren.

4.1 Beleving van urgentie

Bij ruim de helft van de VvE's met wie is gesproken, wordt geen enkele urgentie gevoeld rond levensloopgeschikt renoveren. Wat hierbij opvalt is dat dit voornamelijk de VvE's zijn met vooral jongere bewoners of met een mix van jongere en oudere bewoners. Maar er is ook met enkele Vve's met vooral oudere bewoners gesproken waar de urgentie nog niet gevoeld wordt. Bij sommige VvE's met wie is gesproken, ontbreekt de beleving van urgentie omdat de ervaring is dat bewoners gaan verhuizen als de woning niet meer geschikt is. Kennelijk wordt dit binnen deze VvE's als een goede oplossing gezien en is er daarom geen noodzaak om het woongebouw toegankelijker te maken. Ook komt het voor dat het pand zo oud is dat er weinig aanpassingen mogelijk zijn en men er daarom niet mee bezig is. Aan de andere kant zijn er ook VvE's die aangeven dat het pand al grotendeels levensloopbestendig is en zij er daarom niet mee bezig hoeven te zijn. Dit zijn veelal panden die na 2000 zijn gebouwd. Er zijn daarnaast VvE's waarbij een deel van de bewoners urgentie voelt, maar een deel ook niet. De bewoners die in deze situaties de urgentie voelen zijn vaak oudere bewoners die zelf een belang hebben bij maatregelen om het gebouw toegankelijker te maken. Bij een aantal VvE's met wie gesproken is, geeft men aan dat het gevoel van urgentie wel langzaamaan begint te komen en komt het vaker ter sprake tijdens een ALV van de VvE of in gesprekken tussen bewoners.

VvE-beheerders

Beheerders zien geen urgentie bij de VvE's en geven aan dat het vooral ad hoc situaties zijn waar om aanpassingen gevraagd wordt. Er wordt niet met oog op de toekomst gekeken naar levensloopgeschikt renoveren.

4.2 Redenen om stappen te zetten

We hebben niet met VvE's gesproken die proactief handelen en het woongebouw preventief levensloopgeschikt maken, zonder dat er al een echte behoefte is. Pas op het moment dat een of meer bewoners met een belemmering te maken krijgen, brengt men binnen de VvE ter sprake of er stappen gezet kunnen worden. Deze gevallen zijn soms wel een aanleiding om verder te denken dan alleen de directe oplossing voor de specifieke belemmering die aan de orde is. Er worden dus alleen reactief stappen gezet. Overigens worden ook dit onderzoek en de interviews die wij hebben afgenomen genoemd als reden om over dit onderwerp na te denken en te bespreken in de eerst volgende ALV van de VvE.

4.3 Dynamiek binnen de VvE

Binnen de VvE's met wie is gesproken spelen er een aantal zaken als het gaat over levensloopgeschikt renoveren die ervoor zorgen dat levensloopgeschikt renoveren geen hoge prioriteit krijgt:

- Er is in sommige gevallen zoals beschreven sprake van een verschil in de beleving van de urgentie, waarbij jonge leden weinig urgentie ervaren en oudere leden juist wel. Jonge leden investeren liever in de eigen woning. Maar er zijn ook VvE's waar oudere leden weinig bereid zijn om te investeren, omdat men onzeker is over hoelang men nog in het appartement kan blijven wonen. Als men snel ergens anders naartoe moet verhuizen vindt men het de investering niet waard.
- Er wordt in de meerjarenonderhoudsplanning geen geld gereserveerd voor levensloopgeschikt renoveren. Dit betekent dat het vaak directe kosten zijn als er geïnvesteerd moet worden. Dit is van invloed op de dynamiek binnen de VvE, afhankelijk van de financiële situatie van de bewoners. Zijn bewoners vermogend dan zijn de incidentele investeringen vaak geen punt van discussie. Maar bestaat de VvE uit huishoudens met een lager inkomen levert dit een discussie over de kosten op. Vaak is het in die situaties niet mogelijk om grote investeringen te doen.
- In sommige VvE's met wie is gesproken betreft het een complex van een woningcorporatie, waarin de corporatie een deel van de huurappartementen heeft verkocht. In de onderzochte gevallen is de corporatie nog wel de grootste partij binnen de VvE (meer dan 50% van de stemmen) en levert de corporatie ook de voorzitter van de VvE. Dit zorgt ervoor dat de corporatie een dominante positie binnen de VvE inneemt. Het is voor woningeigenaren in een dergelijke VvE soms lastig om te investeringen in levensloopgeschiktheid goedgekeurd te krijgen als dit ingaat tegen het beleid van de corporatie. In onderzochte gevallen hield de corporatie investeringen tegen omdat het een huurverhoging voor de huurders zou betekenen, hetgeen niet bespreekbaar was.
- Tot slot speelt de mate van eensgezindheid nog een rol binnen VvE's. Als er binnen de VvE een grote mate van eensgezindheid is maakt dit het veel makkelijker om te investeren in levensloopgeschiktheid. Bij een deel van de VvE's met wie is gesproken is er eensgezindheid en is er de verwachting er samen uit te komen. Bij andere VvE's wordt juist aangegeven dat eensgezindheid ontbreekt, is men minder bereid investeringen te doen voor anderen en is de verwachting dat niet wordt gekozen voor levensloopgeschikt renoveren.

VvE-beheerders

Beheerders geven aan dat er binnen VvE's vooral over het financieren van de investeringen problemen ontstaan. Dit is met name lastig in grote VvE's met bewoners die individueel minder vermogen hebben.

4.4 Belemmeringen om te investeren

De VvE's waarmee is gesproken, kaarten verschillende belemmeringen aan die zij ondervinden rond levensloopgeschikt renoveren:

- De financiële belemmering wordt het meest genoemd. Er lijkt weinig bereidheid om grote bedragen te investeren, waarbij in sommige gevallen de mogelijkheid bij de bewoners er ook niet is. Een deel van de VvE's geeft aan dat leden vooral naar het eigen belang kijken en niet bereid zijn gezamenlijk de lasten te dragen. Levensloop geschikt renoveren staat bij de meeste VvE's met wie gesproken is op de

VvE-beheerders

Beheerders zien vooral belemmeringen op financieel gebied. Als er geen geld voor is gereserveerd, is het erg lastig om de investering door de VvE te krijgen. Bij vrijwel geen enkele VvE wordt gereserveerd voor levensloopgeschiktheid in het meerjarig onderhoudsplan.

derde plaats in de prioriteit van investeren. Elke VvE reserveert voor het planmatige onderhoud. Hiervoor betalen de leden van de VvE maandelijks een bepaald bedrag. Na het planmatige onderhoud gaat de meeste prioriteit uit naar verduurzaming van het complex. Soms wordt daarvoor gereserveerd, soms ook moeten er grote bedragen worden betaald waarvoor niet is gereserveerd. Pas op de derde plek in de prioritering komt het levensloopgeschikt renoveren. Daarvoor wordt bij de VvE's met wie is gesproken niet gereserveerd en maar in een enkele VvE zijn de leden in staat om grote investeringen te doen. Dit betekent dat de investering in levensloopgeschikt renoveren vanuit financieel oogpunt vrijwel altijd lastig zijn. Er is ook weinig animo voor hogere maandlasten voor de leden om wel te kunnen reserveren. Dit speelt nog sterker in complexen waar zittende huurders hun appartement hebben gekocht en de leden weinig financiële armslag hebben.

- Het ontbreken van kennis, zowel bij de VvE's als de beheerders, en het ontbreken van organisatorisch vermogen binnen sommige VvE's, kunnen er ook voor zorgen dat er niets gebeurt op het gebied van levensloopgeschikt renoveren. VvE's, maar ook VvE-beheerders, zijn niet goed op de hoogte van de maatregelen die mogelijk zijn, de financieringsmogelijkheden en subsidies die er zijn. En ook technische kennis ontbreekt vaak.
- Vanwege de stijgende energieprijzen is elke VvE die hier nog een slag in moet maken bezig met verduurzaming. Omdat dit een duur proces is met veel ontbrekende kennis voor VvE's blijft er geen aandacht of geld over voor levensloopgeschikt renoveren.
- Ook de staat van de woning of het complex is in sommige gevallen een belemmering. De monumentale status van panden maakt ingrijpende aanpassingen onmogelijk. Ook geeft een aantal VvE's aan dat er vanwege de bouwkundige situatie fysiek geen aanpassingen aan het complex mogelijk zijn. Overigens hebben de VvE's die dit noemen dit niet deskundig laten onderzoeken en baseren dit op eigen inschatting.
- Naast de fysieke mogelijkheden is ook de uitstraling soms een belemmering voor bewoners. Men wil niet in een complex wonen dat de uitstraling heeft van 'een bejaardentehuis'.
- Er lijkt tot slot binnen een deel van de VvE's met wie is gesproken minder het gevoel te leven dat de gemeenschappelijk delen van het woongebouw echt van de eigenaren zijn. Men lijkt minder verantwoordelijkheid te voelen om in die delen te investeren en richt zich vooral op de eigen woning.

4.5 Plannen om te investeren

De meeste VvE's denken nog niet na over levensloopgeschikt renoveren. Er zijn bij de VvE's met wie we hebben gesproken nauwelijks concrete plannen voor het treffen van maatregelen. Als er plannen zijn, betreft het kleine ingrepen zoals een automatische deuropener of een centrale videobel. Tijdens de interviews werd een aantal keer aangegeven dat er wel over maatregelen wordt nagedacht, maar door individuele leden met een specifiek belang en dat dit vaak nog niet concreet wordt gemaakt.

4.6 Financiële mogelijkheden

De financiële mogelijkheden verschillen per VvE. We hebben gesproken met VvE's waar geld geen grote rol speelt en investeringen in levensloopgeschiktheid goed te dragen zijn. De meeste VvE's benoemen de kosten als een van de belangrijkste belemmeringen en geven aan dat levensloopgeschikt renoveren niet zonder lening of subsidie mogelijk zal zijn. Toch speelt ook hier gebrek aan kennis een rol. Verschillende VvE's geven aan niet goed te kunnen inschatten of het zonder lening of subsidie mogelijk is, omdat ze geen goede inschatting van de kosten kunnen maken.

4.7 Resumé

- Het grootste deel van de VvE's met wie is gesproken voelt geen urgentie om te investeren in levensloopgeschikt renoveren. VvE-beheerders bevestigen dit beeld. Er wordt niet proactief gehandeld door VvE's waar het levensloopgeschikt renoveren betreft. Als er stappen worden gezet is dat pas op het moment dat een van de bewoners te maken krijgt met beperkingen.
- Binnen veel VvE's is sprake van een kloof in de beleving van urgentie tussen jongere en oudere bewoners. Er wordt gereserveerd voor de meerjarenonderhoudsplanning maar niet voor investeringen in levensloopgeschiktheid. Er is vanwege de kosten binnen diverse VvE's met wie is gesproken geen draagvlak voor levensloopgeschikt renoveren. Er zijn een aantal belemmeringen genoemd door VvE's en VvE-beheerders, zoals financiële ruimte, het ontbreken van kennis, het ontbreken van organisatorisch vermogen en de fysieke staat van het gebouw.
- Bij enkele VvE's die we hebben gesproken, hield een corporatie met een meerderheid binnen de VvE ingrepen tegen. Hierbij speelt vooral het financiële aspect een rol, investeren zou betekenen dat de maandlasten voor huurders verhoogd zouden moeten worden. De investeringsmogelijkheden zijn door VvE's benoemd als de grootste belemmering om levensloopgeschikt te renoveren.
- Beheerders herkennen dit beeld en geven aan dat de reserveren van geld voor levensloopgeschikt renoveren de voornaamste oorzaak is dat er nog weinig VvE's daadwerkelijk stappen zetten. VvE's met wie is gesproken hebben nog geen concrete plannen om te investeren en verwachten dit ook niet te kunnen doen zonder lening of subsidie.

5 Kennisniveau en bekendheid met ondersteuningsmogelijkheden

Hoofdstuk 5 gaat in op het kennisniveau van VvE's en beheerders omtrent levensloopgeschikt renoveren en de regelingen ter ondersteuning, in het bijzonder de regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland.

5.1 Aanwezig kennisniveau binnen VvE's

Bij twee derde van de VvE's met wie is gesproken, is naar eigen zeggen onvoldoende kennis aanwezig om stappen te zetten met levensloopbestendig renoveren. Een derde geeft aan wel voldoende kennis te hebben. VvE's betrekken deze kennis bij bewoners die actief zijn (geweest) in een relevant werkveld of hebben contact met een expert die hen hierover kan adviseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om een aannemer of een WMO-consulent. De kennis die ontbreekt bij VvE's gaat vooral over de maatregelen die mogelijk zijn en de kosten die hierbij kijken.

VvE-beheerders

Slechts 2 van de 5 gesproken beheerders zijn bekend met levensloopgeschikt renoveren. Beheerders hebben geen ervaring met grootschalige investeringen. Ook een aantal VvE's met wie is gesproken, geven aan de beheerder geen kennis over dit onderwerp heeft.

5.2 Bekendheid met regelingen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren

De meeste VvE's kunnen geen specifieke regelingen noemen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren. Een regeling die een enkele keer genoemd wordt is de Wmo. De regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland wordt niet genoemd in combinatie met levensloopgeschikt renoveren. Eén VvE kent de regeling wel en maakt gebruikt van de regeling voor verduurzaming. Deze VvE heeft niet overwogen om ook te investeren in levensloopgeschiktheid en was zich er niet van bewust dat de regeling hier ook voor gebruikt kan worden. Aan de gesproken VvE's is de regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland voorgelegd waarbij is gevraagd om een korte reflectie op de regeling. VvE's gaven aan dat de regeling goed zou aansluiten in het geval ze er gebruik van willen maken en konden niet direct verbeterpunten noemen. Toch riep de regeling ook vragen op bij VvE's: is de lening aan de VvE? Mag een VvE formeel wel een lening aangaan? Is de rente vast? Tot wanneer kan deze lening worden aangevraagd?

VvE-beheerders

De VvE-beheerders met wie gesproken is, zijn niet goed bekend met regelingen en subsidies voor levensloopgeschikt renoveren. De Wmo en de SVn worden genoemd. Beheerders hebben wel ervaringen met regelingen en instrumenten voor verduurzaming. Zonder substantiële subsidies zullen VvE's niet investeren is de verwachting van de helft van de VvE-beheerders. De Regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland is bij geen van de beheerders met wie is gesproken goed bekend. Een van de beheerders weet van de regeling en kent het globaal. Een VvE-beheerder gaf aan VvE's af te raden om leningen af te sluiten: als een lid niet aan de verplichtingen kan voldoen is de hele vereniging aansprakelijk.

5.3 Resumé

- Bij de meeste VvE's ontbreekt het aan voldoende kennis rond investeren in levensloopgeschiktheid van wooncomplexen. Vooral aan inzicht in de mogelijke maatregelen en de daaraan verbonden kosten ontbreekt vaak bij VvE's. Dit geldt niet alleen voor VvE's zelf, ook bij de meeste VvE-beheerders ontbreekt kennis over levensloopgeschikt renoveren.
- Ook regelingen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren zijn niet goed bekend bij zowel VvE's als VvE-beheerders.
- De regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland wordt alleen voor verduurzaming ingezet door één van de gesproken VvE's en was globaal bekend bij één beheerder. De overige VvE's en beheerders waren niet bekend met de regeling. VvE's gaven wel aan dat de regeling op het eerste gezicht goed zou aansluiten bij de behoefte.

6 Wat kan de gemeente doen?

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag wat de gemeente kan doen om belemmeringen bij VvE's weg te nemen en hoe de gemeente VvE's kan ondersteunen in het proces van levensloopgeschikt renoveren.

Werken aan bewustzijn

Om VvE's te bewegen om proactief te investeren in levensloopgeschikt renoveren, is het nodig om meer gevoel van urgentie te bewerkstelligen en de kennis over het onderwerp te vergroten. Een grote bewustzijnscampagne onder VvE's en VvE's-Beheerders, maar ook verduurzamingsadviseurs kan hier aan bijdragen. Hierbij is het van belang dat de VvE's, beheerders en adviesbureaus actief worden benaderd over het belang van levensloopgeschikt renoveren, de mogelijkheden en regelingen die er zijn en de stappen die gezet kunnen worden door een VvE. Door ook verduurzamingsadviseurs te benaderen kan er in de verduurzamingsprocessen die nu bij de meeste VvE's lopen ook aandacht worden gegeven aan levensloopgeschikt renoveren. Benader VvE's in de stad per brief. Via de Kamer van Koophandel zijn de contactgegevens van alle VvE's in Arnhem aan te kopen. Besteed in de lokale krant en via de gemeentelijke website aandacht aan het belang van en de mogelijkheden om levensloopgeschikt te renoveren.
Een aantal punten die van belang zijn om mee te nemen in de bewustzijnscampagne:

- Betrek Vereniging Eigen Huis om de effectiviteit van de campagne te vergroten en maak gebruik van de bij hen aanwezige kennis.
- Zorg voor een aanspreekpunt vanuit de gemeente waar VvE's terecht kunnen met vragen.

Ondersteuning op het vlak van kennis

Veel VvE's weten niet wat er mogelijk is rond levensloopgeschikt renoveren en weten niet hoe ze moeten beginnen. Overweeg een kennissteunpunt in te richten. Overweeg dit regionaal aan te pakken. Van belang is dat mensen niet alleen de weg wordt gewezen in de mogelijkheden, maar ook dat technische vragen en vragen van financiële aard beantwoord kunnen worden.

Directe ondersteuning door adviseurs

Naast een bewustzijnscampagne kan de gemeente VvE's ook op andere manieren ondersteunen. De gemeente kan adviseurs inzetten tijdens VvE vergadering om bewoners te informeren over het belang en de mogelijkheden van levensloopgeschikt renoveren en handvatten aan te reiken om te starten.

Aandacht vragen voor het belang van reserveren voor levensloopgeschikt renoveren

De kosten zijn de belangrijkste belemmering voor investeren in levensloopgeschikt renoveren. De gemeente kan VvE's wijzen op het belang om tijdig geld hiervoor te reserveren. Hoewel het beeld is dat er in veel VvE's weinig draagvlak is voor extra maandelijkse lasten, is er voor een grote investering ineens waarschijnlijk nog minder animo en is het goedkoper en minder risicovol dan geld lenen.

In gesprek met corporaties

In de gesprekken is gebleken dat corporaties met een grote stem binnen een VvE heel bepalend kunnen zijn in wat er wel of niet gebeurt op het vlak van investeren in het woongebouw en daarmee ook in levensloopgeschikt renoveren. Ga als gemeente in gesprek met corporaties met gespikkeld bezit over hun rol en hun verantwoordelijkheid hierin.

Financiële ondersteuning

Financiële ondersteuning in de vorm van leningen kan het voor VvE's makkelijker maken om de stap te zetten om het woongebouw levensloopgeschikt te maken. De gemeente biedt hiervoor al de Toekomst Bestendig Wonen Lening aan via SVn. Financiële ondersteuning kan ook in de vorm van subsidies. Op basis van de gesprekken lijkt ondersteuning in de vorm van subsidie kansrijker dan in de vorm van leningen. Een lening betekent dat de maandlasten voor de leden van de VvE zullen toenemen. Daarvoor lijkt op basis van de gehouden gesprekken weinig draagvlak. Uit de gesprekken met VvE's en VvE-beheerders blijkt dat veel VvE's waarschijnlijk zonder subsidie niet over zullen gaan tot investeren. Op andere terreinen zijn er goede ervaringen met subsidies om investeringen door bewoners te stimuleren.

Zorg voor een levensloopgeschikte woonomgeving

Tot slot is het van belang dat de woonomgeving op orde is. Als een complex levensloopgeschikt wordt gemaakt, is het van belang dat de toegang tot het complex en de woonomgeving dit ook zijn. Hiervoor ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente. Uit de gesprekken met VvE's blijkt dat de levensloopgeschiktheid van de omgeving van wooncomplexen soms te wensen over laat. . Dit is bijvoorbeeld genoemd in Elderveld.

Bijlage: Zienswijzennota

Woonvisie Arnhem

+ Aangebrachte wijzigingen t.o.v. Ontwerp-Woonvisie

Inleiding

De ontwerp-Woonvisie heeft ter inzage gelegen van 12 oktober 2023 tot en met 12 november 2023. Tijdens (en net na) deze periode zijn dertien zienswijzen/bijdragen over de Ontwerp-Woonvisie ingediend.

1. Werkgroep AED-De Laar-Elden
2. Individuele inwoner A
3. Waterschap Rijn en IJssel
4. Woningcorporaties Volkshuisvesting, Vivare, Portaal
5. Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen
6. Entrea Lindenhout

7A. VanWonen/BPD
7B. KondorWessels Projecten

8. Ecovrede
9. Individuele inwoner B
10. Individuele inwoner C
11. Bewonersoverleg Geitenkamp
12. Studentenvakbond AKKU

In deze zienswijzennota wordt elke zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Omdat zienswijzen 7A en 7B dezelfde tekst bevatten, worden deze zienswijzen in deze nota gezamenlijk behandeld.

Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken.

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van de Woonvisie. Alle volledige zienswijzen zijn eveneens (gebundeld en geanonimiseerd als het gaat om natuurlijke personen) toegevoegd bij de stukken voor de behandeling van de Woonvisie.

Inhoud

Zienswijze 1 Werkgroep AED-De Laar-Elden *3*
Zienswijze 2 Individuele inwoner A *4*
Zienswijze 3 Waterschap Rijn en IJssel *6*
Zienswijze 4 Volkshuisvesting, Vivare, Portaal *7*
Zienswijze 5 Wijkverenigingen Penseelstreek,Burgemeesterskwartier e.o,Dorpsraad Schaarsbergen *9*
Zienswijze 6 Entrea Lindenhout *11*
Zienswijzen 7A + 7B BPD / VanWonen / KWP *13*
Zienswijze 8 EcoVrede *19*
Zienswijze 9 Individuele inwoner B *20*
Zienswijze 10 Individuele inwoner C *23*
Zienswijze 11 Bewonersoverleg Geitenkamp *25*
Zienswijze 12 Studentenvakbond AKKU *27*
Voorgestelde wijziging na ontwerp *29*

Zienswijze 1 Werkgroep AED-De Laar-Elden

Samenvatting Zienswijze

Vanuit de Werkgroep AED-De Laar is verzocht om een gesprek over de Ontwerp-Woonvisie. Het gesprek/contact beschouwen we als een mondelinge zienswijze. De Werkgroep AED-De Laar is een werkgroep die zich inzet voor een goede dekking van AED's en hulpverleners in de wijken De Laar en Elden.

In het gesprek dat is gevoerd, is door de voorzitter van de werkgroep het nut en de noodzaak van hartveilig wonen naar voren gebracht. Hierbij is benadrukt dat Arnhem een dekkend netwerk van AED's en hulpverleners zou moeten hebben. Reden om een gesprek te voeren in het kader van de Woonvisie, is dat de werkgroep het wenselijk zou vinden als bij (grotere) woningbouwontwikkeling aan de voorkant rekening gehouden wordt met de plaatsing van een AED ('hartveilig wonen'). Dit voorkomt naderhand problemen als na oplevering alsnog AED's geplaatst moeten worden, bijvoorbeeld op initiatief van de werkgroep. Als voorbeeld: in de gebiedsvisie van Station-Zuid is – op initiatief van de werkgroep – al als onderzoeksvraag bij de verdere uitwerking opgenomen of rekening gehouden kan worden met de plaatsing van een AED.

In het gesprek werd ook aangegeven dat AED's nu vaak middels crowdfunding-initiatieven worden geplaatst. De voorzitter van de werkgroep gaf aan dat van mensen met een kleine portemonnee niet altijd verwacht kan worden dat zij een bijdrage leveren aan de plaatsing van AED's, maar dat daarbij mogelijk een rol voor de gemeente of woningcorporaties (de verhuurders) is weggelegd.

Reactie college van B&W

Het college is het met de indiener van de zienswijze eens dat een dekkend netwerk van AED's en burgerhulpverleners van belang is. Hiervoor gelden richtlijnen. Hoewel we het onderwerp van belang vinden, lijkt de Woonvisie ons niet het gemeentelijke document om richting te geven aan beleid over AED's. De Woonvisie richt zich namelijk op volkshuisvestelijke prioriteiten.

Dat laat onverlet dat we wel acties ondernemen op dit onderwerp. In een raadsbrief van 3 oktober 2023 is beschreven welke acties dit zijn. In deze raadsbrief is omschreven wat ons huidige beleid is en welke stappen we zetten om de dekkingsgraad in Arnhem beter in beeld te krijgen. Hiervoor hebben we ons (onder andere) direct als partner aangesloten bij HartslagNu (het reanimatieoproepsysteem van Nederland). In deze raadsbrief is ook opgenomen dat we nadat we de dekkingsgraad beter in beeld hebben, kunnen bepalen of aanvullende maatregelen gewenst zijn. In dat geval zullen we de gemeenteraad hierover informeren en eventueel een voorstel doen.

Zienswijze 2 Individuele inwoner A

Samenvatting Zienswijze

In de zienswijze van deze inwoner wordt waardering uitgesproken voor de gestelde doelen, maar ook zorgen gedeeld over de hoge ambities en de veelvuldigheid van het plan. In de zienswijze wordt ingegaan op vier aspecten; een lay-out fout, de samenhang met project Rijnpark, aandacht voor sociale aspecten in project Rijnpark, en gescheiden gebouwen bij een project Thorbeckestraat.

De zienswijze sluit af met de oproep om gelet op het beoogde woningaantal en de omliggende wijken van Rijnpark, van Rijnpark geen sociaal experiment te maken en weloverwegen om te gaan met het oppervlak en aantallen woningen.

1. In de zienswijze wordt gewezen op een lay-out fout in de tabel op pagina 20. Hierbij staan onder de drie ‘goals’ telkens de drie zelfde subonderdelen (gelijke kansen, ongedeeld, betrokken).
2. Indiener van zienswijze vraagt zich af of de woonvisie wel samenhangt met de plannen voor Rijnpark. In Rijnpark wordt een percentage van 40% gehanteerd voor sociale huur. Hierbij wordt er dus geen rekening gehouden met de omliggende wijken van Rijnpark. Ook opvallend hieromtrent is het feit dat Het Zijdekwartier een percentage van 30% sociale huur zal krijgen terwijl juist de wijk Velperweg eo flink omhoog mag. Het vergroten van de schaal van dergelijke woningen in nieuwbouw wijken vereist een zorgvuldige afweging om ervoor te zorgen dat de al bestaande problemen in de omliggende wijken niet verder worden verergerd en/of overslaan naar Rijnpark.
3. In Rijnpark wordt er veel aandacht besteed aan de fysieke omgeving zo komt er een groot park, voorzieningen, Hoogwaardig Openbaar Vervoer etc. Echter zonder een degelijke focus op de sociale omgeving en ontwikkeling van deze sociale omgeving bestaat er een grote kans dat de sociale cohesie minimaal of beperkt zal zijn.
4. In de woonvisie komt duidelijk naar voren dat de stad ongedeeld dient te worden. Momenteel zijn de ontwikkelingen van Thorbeckekwartier in volle gang. Ik heb begrepen dat de betrokken woningbouwcooperatie in het kader van beheersbaarheid in 1 gebouw de sociale huurwoningen wilt plaatsen. Krijg je hierdoor dan de ongedeelde stad, is hetgeen ik me dan afvraag?

Reactie college van B&W

1. Het klopt dat er een lay-out fout in het stuk staat. De drie subonderdelen in de samenvattende tabel op pagina 20 die nu meermaals voorkomen, horen enkel thuis bij goal ‘Eerlijke stad’. In de grote tabel op 19 met de uitgeschreven doelen, worden bij de andere goals (Iedere Arnhemmer, Goed Wonen) wél al de goede subonderdelen genoemd. De samenvattende tabel op pagina 20 zal worden aangepast.
2. In de Woonvisie is opgenomen hoe we, op basis van kenmerken van wijken, sturen op woningbouwprogramma’s bij (nieuwe) woningbouwprojecten. Als een wijk op dit moment weinig sociale corporatiehuurwoningen kent, streven we (bijvoorbeeld) naar verhoging van het aandeel sociale huur en vice versa. Het project Rijnpark heeft daarbij een bijzondere status. Dit is onzes inziens in de Woonvisie goed uitgewerkt. Gelet op de beoogde, aanzienlijke, omvang van Rijnpark zal hier een nieuwe wijk ontstaan, die niet dezelfde kenmerken en leefbaarheidsuitdagingen zal kennen als omliggende wijken. Het project is daarom in de Woonvisie uitgelicht/uitgezonderd van een aantal van de spelregels over hoe we sturen op de verschillende woningbouwsegmenten binnen projecten.

   Streven is om in Rijnpark een gemengd woonmilieu te realiseren. Bij een percentage sociale huur van 40%, zal een groot deel bestaan uit woningen in het betaalbare en duurdere

koopsegment. Uiteraard letten we in de planuitwerking goed op leefbaarheid en veiligheid.

Binnen het Nationaal Programma Arnhem-Oost werken we daarnaast aan het wegnemen van achterstanden op het gebied van onderwijs, werk, inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in vijf wijken van Arnhem-Oost. De concrete invulling van het project Rijnpark gebeurt niet in via deze Woonvisie, maar via de startnotitie/gebiedsvisie voor het project die ook aan de raad zijn/worden voorgelegd. Deze Woonvisie bevat hoger-over de kaders voor deze planuitwerking.

Reden dat bij Zijdekwartier een percentage van 30% sociale huur wordt beoogd, is dat dit een lopend woningbouwproject betreft, waarbij we geen nieuwe beleidseisen zullen opleggen. Bij lopende woningbouwprojecten respecteren we oudere, bestaande, afspraken en koersen we vooral op versnelling van de bouw.

3. De ambities voor Rijnpark zijn of worden opgenomen in een separate startnotitie en gebiedsvisie. In het Ontwikkelperspectief Spoorzone-Oost en de Startnotitie Rijnpark zijn leidende principes opgenomen die juist raken aan de sociale omgeving en de sociale ontwikkeling van het gebied, te weten ‘meerwaarde voor de stad en ruimte voor ontmoeten’, ‘samen werken met en aan de stad’ en ‘compact met een herkenbare Arnhemse mix’. Bij de uitwerking naar gebiedsvisie is in de startnotitie voor het project Rijnpark opgenomen dat we (bijvoorbeeld) rekening houden met voldoende voorzieningen, ruimte voor ontmoeten, en de vraag naar sport, onderwijs, zorg en welzijn. Uitgangspunt is ook juist om de leefbaarheid in omliggende wijken te verbeteren en het unieke woon-werkgebied van Rijnpark als vliegwiel te laten dienen.
4. Het klopt dat bij een aantal (nieuwe) woningbouwprojecten in de stad sociale huurwoningen zijn gescheiden van woningen in andere segmenten. Door deze projecten ontstaan desalniettemin gemengdere buurten en wijken. De verschillende type woningen zijn uiteraard wel zeer nabijgelegen bij elkaar, en vormen ook in stedenbouwkundig opzicht vaak een eenheid.
   Net als u vinden we het desalniettemin goed als bínnen woongebouwen en complexen vaker sprake is van menging. Dit vormt dan ook een aandachtspunt bij verschillende woningbouwprojecten in de stad. Omdat projecten voor ontwikkelaars en woningcorporaties ook financieel en in het beheer haalbaar moeten zijn, kunnen deze aspecten soms botsen.

Zienswijze 3 Waterschap Rijn en IJssel

Samenvatting Zienswijze

In deze zienwijze wordt aangegeven dat de Woonvisie te weinig ingaat op klimaatadaptatie.

Bij het invullen van de woningbehoefte is klimaatadaptatie een snellere weg om de nadelen van klimaatverandering zo veel mogelijk te elimineren. Naast, sociale, demografische en financiële aspecten (o.a. energie), zou meer aandacht gegeven moeten worden aan welke locaties geschikt zijn om te bouwen en hoe we die locaties klimaatadaptief invullen. Om daarmee ook te borgen dat toekomstige bewoners naast een groene leefomgeving, niet te maken krijgen met een verdroging van de groene leefomgeving en mogelijke wateroverlast.

In de Woonvisie wordt geen koppeling gemaakt tussen groen en waterbergfuncties of met verlaging van hittestress. Daarnaast wordt vooral ingezet op vergroeningsinitiatieven en verduurzaming door bewoners en corporaties. De ambitie komt daarmee laag te liggen, terwijl die ambitie een stuk hoger kan komen te liggen door samenwerking met onder meer het waterschap.

Reactie College van B&W

Het is van groot belang dat we onze stad klimaatadaptief inrichten, zodat we voorbereid zijn op weerextremen. Met klimaatadaptatie maken we Arnhem bestand tegen de gevolgen van het veranderende klimaat. Ter voorbereiding op de toename aan extreme weersomstandigheden, passen we de stad slim aan.

Dát het onderwerp klimaatadaptatie in geringe mate in deze Woonvisie voorkomt, heeft niets te maken met urgentie of belang, maar vooral met afbakening. Het is onzes inziens namelijk geen primair ‘volkshuisvestelijk’ thema. De Woonvisie is een nadere invulling van de Omgevingsvisie, en gaat over het bijbouwen van voldoende woningen, hoe we wonen weer betaalbaar kunnen maken, en hoe we de leefbaarheid in wijken vergroten. De Woonvisie richt zich daarmee minder op hoe we bouwen en waar. Dat regelen we elders: Met de Omgevingsvisie bieden we ruimte aan de ontwikkeling van de stad, vanuit de unieke kwaliteiten van Arnhem. Denk hierbij aan: duurzame mobiliteit, circulaire economie, energietransitie en ook klimaatadaptatie. De omgevingsvisie bevat onze ruimtelijke strategie, waar opgaven en ambities voor de fysieke leefomgeving samenkomen.

Naast de Omgevingsvisie zijn in onze Strategie Klimaatadaptatie 2020-2030 concrete ambities en inspanningen uitgewerkt. We zorgen voor wateropvang in de bodem, een betere afvoer bij zware buien en het verminderen van de gevolgen van langdurige hitte (hittestress). Hierbij is radicaal vergroenen een belangrijk middel. We werken aan een koel netwerk met schaduwroutes en koele plekken, waar (kwetsbare) Arnhemmers tijdens hittegolven gebruik van kunnen maken.

Hoewel we het thema klimaatadaptatie dus hoofdzakelijk via andere beleidsdocumenten oppakken, vinden we het gelet op de urgentie van het vraagstuk, en voor onze bouwopgave, goed om in de Woonvisie meer informatie op te nemen over de doelstellingen van en activiteiten gericht op de opgave klimaatadaptatie en verwijzingen naar het beleid.

Zienswijze 4 Volkshuisvesting, Vivare, Portaal

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze van Volkshuisvesting, Vivare en Portaal wordt aangegeven dat deze partijen al jaren inclusief bijdragen aan prettig en betaalbaar wonen in Arnhem. De partijen waarderen het lef en de stevige koers die Ontwerp-Woonvise kenmerken, en onderschrijven de ambities die worden verwoord.

In de zienswijze wordt verder ingegaan op de aspecten ‘ongedeelde stad’, ‘financiële slagkracht’, ‘positionering corporaties’.

1. Ongedeelde stad: We onderschrijven de ambitie van de gemeente Arnhem om in te zetten op het toevoegen van sociale huurwoningen op plaatsen waar die nu nog niet, of beperkt, zijn. Voor de praktische vertaling van deze ambities denken we als corporaties graag mee. Goede afspraken met zorgpartijen over begeleiding zien we daarin als randvoorwaardelijk.
2. Financiële slagkracht: De Ontwerp-Woonvisie schetst de beleidscontext waarbinnen deze Woonvisie is te plaatsen. We missen hierin de Nationale Prestatie Afspraken die in 2022 zijn gesloten.

   Onze financiële ruimte om te investeren kent grenzen. Het beeld zoals geschetst in de raadsbrief van 4 juli 2023 is nog niet veranderd. Rondom beschikbaarheid is in de Woondeal aangegeven welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de nationale ambities. Het opschroeven van deze ambities kan alleen als onze positie wordt versterkt met financiële middelen, grondposities en de afstemming over wat haalbaar is in bovenwettelijke eisen. Het is daarom van belang om in gesprek te blijven over prioritering van de ambities om de inzet van middelen en capaciteit zo goed mogelijk vorm te geven
3. Positionering corporaties: De Ontwerp-Woonvisie gaat uit van een sterke positie van de corporaties en daagt de corporaties uit op veel verschillende vlakken. Daar zijn we blij mee. We vragen echter ook aandacht te houden voor andere partners, zoals de bouwende partijen in de stad, maar ook voor de rol van particuliere woningeigenaren in de verduurzamingsopgave.

We kijken er naar uit om in gezamenlijkheid deze uitdagingen te tackelen en invulling te geven aan de ambities in meerjarige prestatieafspraken die we in 2024 met elkaar en met de huurdersorganisaties willen sluiten.

Reactie College van B&W

We beamen dat we de woningcorporaties de komende jaren hard nodig gaan hebben om de ambities uit de Woonvisie te realiseren. Het is dan ook goed te vernemen dat het lef, de koers en de ambities van de Woonvisie door u worden onderschreven.

1. Om werk te maken van de ongedeelde stad zullen we onze instrumenten en programmatische keuzes slim en gericht moeten inzetten. Ondersteuning van corporaties is daarbij hard nodig. Om gesegregeerde wijken niet alleen tegen te gaan, maar in nieuwe én bestaande wijken ook passende ondersteuning te bieden voor al onze inwoners en voor personen die zich in kwetsbare posities bevinden, vinden ook wij afspraken met zorg- en welzijnspartijen randvoorwaardelijk. Afgelopen halfjaar zijn veel activiteiten erop gericht geweest om in het kader van de opgave wonen-en-zorg, de samenwerking tussen deze partijen met ons en met u als corporaties te intensiveren. Zo vond er op 22 november 2023 al een goede startbijeenkomst plaats met vele verschillende partijen om een samenwerkingsplatform op te zetten. Bij de uitwerking van beleid en bij het maken van prestatieafspraken zullen deze partijen ook nadrukkelijk (en meer dan voorheen) bij (woon)beleid worden betrokken.

2. De Nationale Prestatieafspraken voegen we toe aan het hoofdstuk waarin de beleidscontext wordt beschreven. Deze afspraken vormen inderdaad een belangrijke onderlegger voor de periode van deze Woonvisie.

   We staan als stad voor een grote opgave om niet alleen voldoende en voldoende betaalbare woningen te realiseren, maar zien ons ook voor opgaven gesteld om (bijvoorbeeld) voldoende levensloopgeschikte woningen voor ouderen te bouwen en klimaatbestendige, natuurinclusieve, leefomgevingen te realiseren. De komende jaren vergt dat - gelet op uw financiële slagkracht (en de onze) - inderdaad een gezamenlijke lobby richting Rijk, prioritering, goede samenwerking met de provincie, goede samenwerking met bouwende partijen, risiconeming en risicobeheersing.
3. Om voldoende, goede, woningen te realiseren voor mensen met lagere en middeninkomens vinden we het essentieel om toegelaten instellingen aan te wijzen als premium partners om de woonopgaven de komende jaren op te pakken. Ook met (andere) ontwikkelende en bouwende partijen is samenwerking essentieel. Vanuit de gemeente blijven we dan ook zorgdragen (financieel en organisatorisch) voor het Woningbouw Platform Arnhem, waarin vrijwel alle ontwikkelende, beleggende en verhurende partijen zijn verenigd.

   We zijn ons ervan bewust dat het merendeel van de woningen in Arnhem een woning van een eigenaar-bewoner of particuliere verhuurder is. In de verduurzamingsopgave is het dan ook essentieel een aanpak (met provincie en Rijk) te hebben waarin zij zijn meegenomen.

Zienswijze 5 Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen

Samenvatting Zienswijze

Vanuit de wijkverenigingen wordt aangegeven de stappen in de Woonvisie (met extra aandacht voor betaalbaarheid en diversiteit) fijn te vinden.

Ook de extra aandacht en inzet voor het bouwen van passende woningen voor ouderen is hard nodig, ook in Arnhem Noord-West: We waren blij te lezen dat hier belangenverenigingen voor ouderen bij betrokken worden en dat er gesprekken komen met inwoners.

Uit de zienswijze blijkt ook een zorg. Aangegeven wordt dat in een aantal wijken van Arnhem bij nieuwbouwprojecten wordt ingezet op 60%-100% sociale huur: We begrijpen en waarderen dat de wens bestaat om een diverse stad te creëren, tegelijkertijd moet er ruimte komen voor nieuwbouw voor ouderen in de wijken*. Het merendeel van de alleenstaande ouderen in onze wijken komt niet in aanmerking voor een corporatiewoning.

Het gevolg daarvan zou zijn dat (alleenstaande) ouderen uit deze wijken genoodzaakt blijven om ofwel in hun (vaak te grote) woning te blijven wonen tot het echt niet meer kan, dan wel de wijk te verlaten. Als zij wel in staat zouden zijn om te verhuizen naar een nieuwbouwappartement in dezelfde wijk, komt er een ruime eengezinswoning vrij.

Daarom verzoeken wij de gemeente ook ouderen met een koophuis in Arnhem Noord-West aandacht te geven in de visie.

Reactie college van B&W

Met de voorliggende Woonvisie hebben we onzes inziens een plan opgesteld om zowel de tweedeling in de stad te helpen verkleinen als voldoende (beleids)ruimte te behouden voor doorstroming van ouderen. Daarbij hebben we uiteraard ook oog voor doorstroming van ouderen met een midden tot hoog inkomen in de veerkrachtigste wijken van Arnhem. Het is inderdaad zo dat door doorstroming verhuisketens op gang kunnen worden gebracht.

Om te zorgen voor een passend woningaanbod voor ouderen in de meest veerkrachtige wijken van Arnhem, willen we onder andere inzetten voor woningsplitsingen en het ontzorgen van woningeigenaren bij deze splitsingen. Op deze wijze kunnen ouderen langer in de eigen woning (op één van de verdiepingen) blijven wonen én wordt extra woonruimte voor woningzoekenden gerealiseerd.

Daarnaast geldt ook in deze wijken dat we ernaar streven geclusterde wooncomplexen voor ouderen te realiseren, met aandacht voor ontmoeten en zorg.

In de meeste wijken waar geconcentreerd veel ouderen wonen met een hoog inkomen, is de ontwikkelruimte voor grote nieuwbouwprojecten beperkt, zoals u ook aangeeft. We zijn in deze wijken dan ook afhankelijk van kleinere, particuliere, initiatieven, waarbij we op basis van toelatingsplanologie bekijken of we een plan faciliteren. In de Woonvisie is opgenomen dat bij kleine projecten tot en met 10 woningen geen eisen over sociale huur gelden, maar dat we daarbij met name inzetten op kwaliteit. Bij deze woningbouwprojecten is er volop kans om aantrekkelijk, levensloopbestendig, aanbod voor ouderen te realiseren.

Het klopt dat we het bij grotere woningbouwprojecten wenselijk vinden om óók een aanzienlijk deel sociale huur te realiseren, om de tweedeling in de stad te verkleinen en leefbaarheidsuitdagingen in Arnhem-Oost te verminderen. Bij deze projecten nemen we als gemeente een actievere rol, met name bij een aantal kansrijke locaties aan de Westzijde van de Heijenoordseweg. In de Woonvisie is opgenomen dat hoe groter een project is, des te meer schuifruimte er is op de bandbreedte van 60%-100% sociale huur. Bij grotere woningbouwontwikkelingen kunnen dus ook woningen worden gerealiseerd om doorstroming te bevorderen.

Omdat nieuwbouwprojecten veel tijd vergen, zullen we ook met woningcorporaties een plan maken, zodat zij actief posities kunnen verwerven in deze wijken. Deze projecten zullen dan volledig bestaan uit corporatiehuurwoningen. Deze inzet van gemeente en corporaties is onzes inziens noodzakelijk om binnen afzienbare tijd een bijdrage te kunnen leveren aan ons streven van een ongedeelde stad.

Zienswijze 6 Entrea Lindenhout

Samenvatting Zienswijze

In de zienswijze van Entrea Lindenhout worden specifieke zorgen over de Ontwerp-Woonvisie gedeeld, evenals een verzoek aan de gemeente

Door de verschuiving van een deel van de zorg naar de wijk overweegt Entrea Lindenhout een deel van haar locatie te verkopen voor (woning)ontwikkeling, waarbij de opbrengst de financiering van een nieuw kantoorgebouw op een ander deel van de huidige locatie mogelijk maakt. Voor de realisatie van dit project is Entrea Lindenhout afhankelijk van medewerking van de gemeente, aangezien de huidige bestemming van de locatie 'maatschappelijk' is.

Entrea Lindenhout is gelegen in een zogeheten ‘flink omhoog’ wijk. In deze wijken geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Deze eis heeft een aanzienlijke invloed op het potentiële opbrengstniveau van de locatie. Wij vrezen dat het opbrengstniveau zelfs lager kan uitvallen dan bij de verkoop van de locatie 'as is', oftewel in de huidige staat met de huidige maatschappelijke bestemming. Naar ons inzicht vermindert het vasthouden aan deze eisen de kans op de noodzakelijke waardeontwikkeling om een transformatie naar woningbouw te kunnen bewerkstelligen. We maken ons zorgen dat zonder financiële waardeontwikkeling voor grondeigenaren, geen enkel transformatieproject van de grond zal komen op private grond als gevolg van deze woonvisie.

Wij verzoeken de gemeente Arnhem met klem om een realistische financiële onderlegger aan de woonvisie te koppelen, zodat het realiteitsgehalte van de gestelde ambities kunnen worden onderbouwd. Daar waar deze ambities leiden tot een negatieve financiële prikkel, vragen wij de gemeente de ambities bij te stellen of voor financiële compensatie te zorgen.

Reactie College van B&W

Gelet op de tweedeling in de stad en de kansenongelijkheid tussen de inwoners in onze wijken, vinden we het noodzakelijk om meer sociale huurwoningen toe te voegen in de veerkrachtigste wijken van Arnhem. Door het woningaanbod in Arnhem-West te differentiëren, kunnen leefbaarheidsproblemen in Oost worden aangepakt. Het streven naar een ongedeelde stad, vormt een belangrijke strategie binnen de Woonvisie. Binnen die strategie is het inderdaad zo dat we bij nieuwbouwprojecten in een zes van de vierentwintig wijken hebben opgenomen dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning dient te zijn.

Om meer sociale huurwoningen te realiseren aan de Noord- en Westzijde van Arnhem is een heldere kaderstelling benodigd en een actieve rolneming van de gemeente om woningbouwprojecten los te maken en/of te faciliteren.

Over onze ambities en over de start van de planontwikkeling van locaties aan de Westzijde van de Heijenoordseweg zijn we met u in gesprek. We begrijpen dat u uw zorgen ook breder deelt.

Op verschillende locaties aan de westzijde van de Heijenoordseweg komt ruimte vrij voor transformatie. In het gebied hebben we ambities om sociale huurwoningen te realiseren, alsook ruimte voor onderwijs en maatschappelijke voorzieningen. Gelet op deze ambities hebben we het voorkeursrecht gevestigd op deze gronden. Inmiddels bent u hierover ook geïnformeerd.

Voor dit plangebied was al besloten om de planontwikkeling op te starten. Over dit traject bent u geïnformeerd. De inpassing van de huisvesting van Entrea Lindenhout wordt hierin meegenomen. In het eerste kwartaal van 2024 wordt een startnotitie aan de gemeenteraad aangeboden. Hierin zal voor

het hele gebied ook het percentage sociale huur worden bepaald. Het is daarbij inderdaad zo dat we bij grotere nieuwbouwprojecten ook bínnen deze projecten streven naar menging. Het kan desalniettemin zo zijn dat door de ambities over sociale huurwoningen het risico bestaat dat business cases moeilijker rond te rekenen zijn.

In de Woonvisie is dit aspect als risico opgenomen en is de ambitie opgenomen om op korte termijn te verkennen óf en hoe we een bijdrage te leveren om de onrendabele top bij deze projecten te helpen afdekken, bijvoorbeeld vanuit het Stadsontwikkelfonds.

Tot slot, de huidige bouwbestemmingen aan de westzijde van de Heijenoordseweg bestaat uit Maatschappelijke bestemmingen. Wij snappen uw wens om tot een waardeontwikkeling van uw terrein te komen door het toevoegen van Woonbestemmingen. Echter, al in de (ontwerp)Omgevingsvisie is voor dit gebied aangekondigd dat een eventuele transformatie vooral gericht is op de inpassing van de bestaande instellingen, nieuwe sociale woningen, faciliteren van onderwijshuisvesting en zorg.

Zienswijzen 7A + 7B BPD / VanWonen / KWP

Samenvatting Zienswijze Algemeen

In de zienswijze worden een aantal zorgen geuit over de Ontwerp-Woonvisie. Voor deze zienswijzennota wordt eerst kort het algemene deel samengevat, en van een reactie voorzien, en daarna zes aspecten die in de brief voorkomen.

In de zienswijze wordt in het algmeeen ingegaan over sterke twijfels over de uitvoerbaarheid van de Woonvisie: Wij vrezen dat een aantal aangekondigde maatregelen de woningbouw eerder afremt dan leidt tot de op dit moment zo noodzakelijke versnelling. Sterker nog, op een aantal punten wordt geconstateerd dat op de wijze van uitvoering nog moet worden gestudeerd. Daarmee leest de visie eerder als een politiek verkiezingsprogramma dan als beleid dat in de praktijk daadwerkelijk bijdraagt aan de Arnhemse woningbouwopgave.

De meest in het oog springende c.q. voor ons één van de meest relevante maatregel uit de visie betreft de eis om in nieuwbouwprojecten in de westelijke wijken van Arnhem 60 – 100% van het toe te voegen programma uit sociale huur te laten bestaan. Wij achten dit programmatische beleid in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en daarnaast op voorhand onuitvoerbaar.

Reactie College van B&W Algemeen

Het lijkt ons goed te verhelderen dat de voorliggende Woonvisie in de eerste plaats een visiedocument is. De Woonvisie is daarmee een kaderstellend document voor het wonen dat beschrijft vanuit welke houding we de komende jaren richting geven aan wat we gaan doen en laten, vanuit waar we beweging stimuleren en wat we uitdragen en faciliteren. Het betreft onze publieke inzet in het grote krachtenveld van ‘het wonen’ waarin we opereren met (o.a.) woningcorporaties, commerciële projectontwikkelaars, zorgpartijen, huurdersorganisaties, inwoners, woningzoekenden, welzijnspartijen. Gelet op de woningcrisis en het feit dat een groot deel van Arnhemmers in omgevingen opgroeit waarin zij niet dezelfde kansen hebben als een groot deel van Nederland, hebben we gekozen voor een duidelijke koers en dito taalgebruik.

In de Woonvisie beschrijven we in elk hoofdstuk juist concrete maatregelen en acties die ervoor nodig zijn onze ambities de komende jaren te realiseren. Het klopt dat bij één subonderdeel van 1 van de 4 hoofdstukken ook een risico met onderzoeksvragen is geformuleerd. Dat gaat over het onderdeel om in 6 van de 24 wijken een hoog aandeel percentage sociale huur te eisen bij nieuwe woningbouwprojecten. Hierover gaat ook een aanzienlijk deel van uw brief. Het klopt dat we nog onderzoeken of het Stadsontwikkelfonds aangevuld dient te worden, zodat we bij projecten eventuele onrendabele toppen (veroorzaakt door de eisen over sociale huur) kunnen afdekken. Ook zijn enkele andere randvoorwaarden genoemd die invloed hebben op de kans van slagen van nieuwe projecten in deze wijken. Over hóe we in deze wijken woningbouwprojecten willen realiseren is (in navolging van de Ontwerpvisie) al een en ander in gang gezet. We doen daarbij wat u ons ook al lijkt te adviseren in uw brief; namelijk vanuit onze beschikbaar grondinstrumentarium een actieve rol op ons nemen in dit gebied. Definitieve beslissingen en kaderstelling over deze projecten gebeuren niet via een uitwerking van deze Woonvisie, maar in startnotities voor woningbouwprojecten. Over de ontwikkeling van het instrument ‘startnotitie’ hebben wij u betrokken via het Woningbouw Platform Arnhem.

Samenvatting van de zes aspecten die in de zienswijze aan de orde komen, met bij elk aspect een reactie van het College van B&W.

Ter onderbouwing/verduidelijking van de zorg over uitvoerbaarheid worden in de zienswijze zes aspecten behandeld:

1: 60-100% sociale corporatiehuur in Arnhem-West; 2. De focus op sociale / goedkope woningen is overtrokken; 3; De preferred position van woningcorporaties en de vraag naar middenhuur; 4. De rol van markt/gemeente bij woningbouwprojecten; 5. Investeringen voor projecten op de korte termijn; 6. Betrokkenheid Woningbouw Platform Arnhem bij Woonvisie.

1. ***Samenvatting Zienswijze: 60-100% sociale huur in delen van Arnhem.***
   Dit programmatische beleid achten wij in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en onuitvoerbaar. Het kiezen voor een overwegend sociaal programma leidt ertoe dat op locaties een eenzijdig programma zal worden gerealiseerd, met nagenoeg alleen appartementen en kleine grondgebonden woningen. Dit is niet alleen ruimtelijk ongewenst op veel locaties aan de westelijke stadsrand, maar leidt mogelijk tot in sociaal opzicht eenzijdige (delen van) wijken met alle sociaal-maatschappelijke gevolgen van dien. Dit streven vinden bijzonder, daar nu juist gestreden wordt tegen deze problematiek (in Arnhem-Oost). Wij missen hoe de gemeente ervoor zorgt dat de utopische gedachte van de oplossing van de (woon)ongelijkheid in Arnhem via de beperkte nieuwbouwopgave in de praktijk tot uitvoering komt. Immers heeft de gemeente in Arnhem-West zelf nagenoeg geen grondpositie

   Reactie College van B&W
   In de Woonvisie hebben we getracht uit te leggen waarom wij deze beleidslijn juist wel wenselijk vinden. Het kiezen van programma's met overwegend sociale huur heeft uiteraard niet automatisch 'negatieve sociaal-maatschappelijke consequenties' tot gevolg. De doelgroep van toegelaten instellingen is breed en de veerkracht en samenredzaamheid van wijken in Arnhem-West en -Noord hoog. Door de woningvoorraad te differentiëren, te investeren in zorg en welzijn en door via het huurprijsbeleid en woonruimteverdelingsbeleid inwoners evenredig over de stad te spreiden, verbeteren we juist de leefbaarheid in de gehele stad. Voor meer informatie verwijzen we naar o.a. de Veerkrachtonderzoeken in opdracht van Aedes.

   Het klopt dat woningbouwprogramma's steeds vaker zullen bestaan uit appartementen en kleine grondgebonden woningen. Oorzaak daarvan is niet primair de keuze om sociale huurwoningen toe te voegen, maar dat er 14.000 woningen bij dienen te komen en we deze opgave binnenstedelijk verwezenlijken. Door hoge bouw- en materiaalkosten zien we dat ook vanuit ontwikkelaars (ook in de hogere segmenten) veelal wordt gekozen voor kleinere woonoppervlakten dan we lang gewend waren. Programma's zijn daarbij zeker niet eenzijdig; des te groter een woningbouwproject, des te meer kansen er liggen voor een gemengd woonmilieu. Bij grote projecten zullen we om redenen van kwaliteit bewegen naar een percentage van 60%, bij kleine projecten zullen we bewegen naar een percentage van 100% om zo een beheersbare exploitatie te kunnen garanderen voor de corporatie.

   We zijn ons ervan bewust dat het niet makkelijk is deze ambities te verwezenlijken. Zoals u aangeeft is onze grondpositie beperkt. Met (o.a.) het oog op deze Woonvisie en ons geactualiseerde grondbeleid, hebben we inmiddels de eerste belangrijke stappen gezet om te komen tot de planontwikkeling in het gebied waar de meeste kansen liggen. Dat betreft het gebied aan de Westzijde van de Heijenoordseweg. In juli 2023 kondigden we de start van deze planontwikkeling aan, waarbij we (op basis van het afwegingkader Nota Grondbeleid) kozen voor een 'proactief faciliterende gemeentelijke rolneming'. Inmiddels hebben we onze rol verschoven naar 'actief grondbeleid' en is het voorkeursrecht gevestigd op het genoemde gebied. Daarmee zijn eerste essentiële stappen gezet om ambities te realiseren.

2. ***Samenvatting Zienswijze: Focus op goedkope en sociale woningen overtrokken***
   In algemene zin vinden wij de focus op sociale / goedkope woningen in de visie overtrokken, zeker waar het gaat om de sociale huur. Wij bestrijden niet dat het sociale huurprogramma moet worden geborgd in nieuwbouwopgaven en hebben ons eerder al geconformeerd aan 30% sociale huur in elke nieuwbouwopgave. Een tendens die wij als landelijk opererende

partijen bij andere gemeenten zien. Uw maatregel op dit thema hebben wij nog nergens in deze mate gezien. vinden wij dat de Woonvisie eraan voorbij gaat dat de sterke focus op met name de onderkant van de markt een gezonde doorstroming op de woningmarkt in de toekomst tegenhoudt. Beter zou zijn in nieuwbouwopgaven ook in te zetten op doorstroming door grotere woningen te realiseren, die tot wel vier verhuisbewegingen meer tot gevolg hebben dan een goedkope starterswoning.

Reactie College B&W:
Gelet op de tweedeling in de stad, hanteren wij voor 6 van de 24 wijken in Arnhem hoge eisen met betrekking tot sociale huur. Voor het grootste deel van de stad volgen wij de Woondeal 2.0, waarin is afgesproken om in te zetten op 66% betaalbaar, waarvan ten minste 30% sociale huur. Daarbij vinden we het wenselijk dat het huidige aandeel corporatiehuur in Arnhem de komende jaren niet afneemt (35%).

De meettijd en zoektijd voor sociale huurwoningen is zeer lang in onze regio. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt een groot tekort aan woningen in dit segment. Die keuze wordt niet ingegeven door de ‘wens voor een gesubsidieerde woning’, maar door het inkomen van woningzoekenden. Woningzoekenden in dit segment kunnen veelal niet doorstromen of uitwijken naar een ander segment. Onze mate van sturing is inderdaad niet gering, maar ook niet uniek. In een aantal andere (grote tot zeer grote) gemeenten zien wij de maatregel 40-40-20, waarbij over de projecten heen niet alleen meer sociale huurwoningen worden geëist, maar ook meer woningen in het betaalbare segment.

Het klopt dat er een belangrijke opgave ligt om doorstroming te faciliteren. Daarom leest u in de Woonvisie ook terug dat in 18 van de 24 wijken minimaal 50% van de woningen binnen nieuwbouwprojecten een koopwoning moet zijn en flink deel daarvan een betaalbare koopwoning. Laatstgenoemde woningen zijn geen ‘gesubsidieerde producten’ voor mensen met de laagste/lagere inkomens, maar juist échte doorstroomwoningen voor mensen met middeninkomens. Immers, zonder opgebouwd vermogen is een inkomen van minimaal 2x modaal nodig is om een ‘betaalbare’ koopwoningen te kunnen financieren. Ook zetten we in op levensloopgeschikte bouw en een aantrekkelijk aanbod voor ouderen om doorstroom te bevorderen.

3. Samenvatting zienswijze: De preferred position van woningcorporaties en de vraag naar middenhuur

Wij vinden het logisch dat de gemeente kiest voor een preferred position voor toegelaten instellingen. Wij constateren echter dat – mede door het vaststellen van de Doelgroepenverordening – sprake is van een situatie waarin geen goede afspraken zijn gemaakt en in de praktijk lastig te maken zijn over de vergoedingen voor de sociale woonproducten. Hierdoor kan het in de praktijk voorkomen dat ‘veroordeling’ van partijen tot elkaar leidt tot vertraging van projecten. Daarnaast wordt in de Woonvisie beleid gemist waar het gaat om het uitponden van bestaande sociale huurwoningen.

Bij middeldure huurwoningen is er bij ons minder begrip voor de mogelijke voorkeurspositie die de corporaties krijgen. Deze categorie woningen wordt op dit moment in Arnhem immers alleen door marktpartijen gerealiseerd. Het zou er ons inziens om moeten gaan dat er voldoende en kwalitatief goede middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Wellicht zijn juist marktpartijen met belang in middenhuur wel bereid risicodragende investeringen te doen in brede woningbouwprogramma’s. De stelling in de ontwerp-visie dat er in Arnhem geen behoefte zou bestaan aan middeldure huurwoningen is volgens ons daarnaast een misvatting. Het is een feit dat de Nederlander – als hij de keuze heeft – liever in een (gesubsidieerde) koop- dan een huurwoning woont. Punt is alleen dat koopwoningen lang niet voor iedereen

bereikbaar zijn. Daarom valt de daadwerkelijke vraag naar middeldure huurwoningen in de praktijk veel hoger uit dan geraamd.

Reactie College van B&W

We vinden het van belang om corporaties aan te wijzen als onze premium partners om 'nep-sociale huurwoningen' te voorkomen. Hoewel we begrijpen dat het lastig kan zijn om met woningcorporaties binnen projecten te komen tot prijsafspraken, zou het ook niet passend zijn om daar als overheid harde normen voor te stellen. Bij de totstandkoming van de doelgroepenverordening hebben we wel aangegeven dat als een corporatie niet kan exploiteren of als er onhaalbare business cases ontstaat voor de ontwikkelaar, we altijd (wél met een open-boek-principe) bereid zijn om mee te denken, bij te dragen, en/of eventueel af te zien van deze belangrijke beleidslijn. We zien dat het bij veel projecten lukt om tot een (intentie)overeenkomst te komen tussen ontwikkelaar en woningcorporatie.

In de Woonvisie is niet opgenomen dat woningcorporaties in de middenhuur onze premium partners zijn of worden. We vinden het inderdaad wel goed denkbaar dat corporaties hun aandeel in dit segment vergroten, om de huisvestingskansen van mensen met lagere middeninkomens te vergroten. Los daarvan zien wij inderdaad een beperkte behoefte aan woningen in het middenhuursegment. Belangrijk om daarbij op te merken is dat de woningtoevoegingen in Arnhem in 2021, 2022, 2023 voor het merendeel bestonden uit woningen in dit segment. Ook in onze harde planvoorraad zitten op dit moment nog veel middenhuurwoningen. Om te voldoen aan de daadwerkelijke woonbehoefte van onze (toekomstige) inwoners vinden we het noodzakelijk om in nieuwe plannen (in het betaalbare segment) in te zetten op koopwoningen om de golf aan midden- en vrije sectorhuurwoningen wat in te dammen. Inmiddels is 22,5% van de woningen in Arnhem een particuliere huurwoning; in vergelijking met andere gemeenten een zeer hoog percentage. Het kan daarbij zeker kloppen dat u constateert dat er vraag is naar deze woningen, maar oorzaak daarvan is ook dat met de huidige grote schaarste op de woningmarkt, het aanbod op de woningmarkt de vraag dicteert en niet andersom, en dat daardoor de woningmarkt niet als gezonde markt functioneert. Dat wensen wij om te draaien.

4. Samenvatting zienswijze: De rol van markt/gemeente bij woningbouwprojecten

Daar waar de woningcorporaties in het zadel worden geholpen, lijkt dat niet te gelden voor de in Arnhem werkzame projectontwikkelaars en bouwers. Sterker nog, wij lezen dat de huidige woningmarktcrisis in Arnhem door de markt is veroorzaakt. Die stelling vinden wij lastig te verteren, daar de huidige rolverdeling, waarbij de gemeente nauwelijks eigen grond heeft, het gevolg is van gemeentelijke, politieke keuzes in het verleden. De wens van de gemeente Arnhem om geen risico te lopen op (woningbouw)ontwikkelingen, is de reden dat marktpartijen met instemming van de gemeente in dat gat zijn gesprongen en hun rol hebben gepakt. Een rol die weliswaar met winstoogmerk wordt ingevuld, maar die ook gepaard gaat en is gegaan met jarenlange risicodragende – en soms ook verlieslatende – investeringen.

Reactie College van B&W

In de Woonvisie uiten wij met name systematische kritiek op marktwerking binnen het wonen en de prikkels die daarvan uitgaan. Door marktwerking op de grond- en woningmarkt is er sprake van speculatie, prijsopdrijvende effecten en uitsluiting. Deze opmerkingen zijn daarmee niet gericht op partijen die opereren binnen dit systeem, of zij nu een winstoogmerk hebben of niet. We zijn ons bewust van de rol van commerciële projectontwikkelaars en hun waarde voor de stad. Onze gemeente blijft zich dan ook inzetten op een robuuste overlegstructuur met ontwikkelaars en corporaties in het Woningbouwplatform Arnhem. Het klopt dat wij als gemeente ook gedwongen zijn ons op deze markt te begeven en politieke keuzes ertoe hebben geleid dat onze eigen posities beperkt zijn. Daarvan geven we ook rekenschap in de Woonvisie. Dat laat onverlet dat we die koers willen wijzigen.

5. Samenvatting Zienswijze: Investeringen voor projecten op de korte termijn

In het Bouwberaad is meerdere malen aan de orde gekomen dat het politieke en ambtelijke gebrek aan consistentie en kordaatheid vanuit de gemeente bij woningbouwontwikkelingen knelt met de nodige voortgang hiervan. Hierover vinden wij geen woord of maatregel in de Ontwerp-Woonvisie. Dat de gemeente de regie wil terugnemen vanwege teveel aan marktwerking, doet daarom in zijn algemeenheid geen recht aan de ontstaansgeschiedenis van de situatie én aan de functies en inspanningen van marktpartijen. Denk aan risicodragend investeren, inbrengen kennis en kunde gebiedsontwikkeling of bedrijfsmatig aansturen van gebiedsexploitaties. Daarbij klopt de stelling dat de gemeente de regie wil terugnemen, sowieso niet. De gemeente heeft op grond van wetgeving als de Wet ruimtelijke ordening immers de plicht om regie te voeren op de woningmarkt. Bedoeld te zeggen wordt vermoedelijk dat de gemeente meer regie wil pakken door actief grond te gaan verwerven. Wij hebben hier niets op tegen, behalve dan dat daarmee de woningbouwopgave voor de korte termijn niet is geholpen. De gemeente zet met deze Woonvisie ons inziens namelijk vooral in op lange termijnplannen als de Spoorzone en investeert met name daar in. Wij missen in de Woonvisie een verklaring voor het feit dat niet wordt geïnvesteerd in of financieel wordt bijgedragen aan de projecten die op korte termijn moeten worden gerealiseerd (door marktpartijen), maar waarbij realisatie nu lastig is geworden door marktontwikkelingen als gestegen bouwkosten en hypotheekrente. Of onuitvoerbaar zijn geworden door de nieuwe Woonvisie, zoals de projecten in Arnhem-West.

Reactie College B&W

Door stijgende bouw- en materiaalkosten en oplopende rente constateren wij op dit moment, net als u, dat het voor veel partijen lastiger is om woningen conform planning te realiseren. Dat geldt ook veelal voor projecten waar al een bestemmingsplan voor is vastgesteld en die planologisch al vergevorderd zijn en dus buiten de reikwijdte van een groot deel van deze Woonvisie vallen. Om deze projecten tot uitvoering te brengen, hebben we (bijvoorbeeld) direct gebruik gemaakt van de Startbouwimpuls-regeling, waarbij we 2 miljoen euro hebben ontvangen om vergevorderde plannen tot uitvoering te brengen. Binnen het Bouwberaad en met het Woningbouw Platform Arnhem lijkt het ons ook goed om met elkaar afspraken te maken over de realisatie van projecten. Binnen die context had het ons vreemd geleken een verklaring op te nemen over waarom wij deze projecten *niet* financieel ondersteunen. Vaak zijn er bij deze projecten al de planologische mogelijkheden om woningen te gaan bouwen. Het lijkt ons dan niet direct passend om de stijging van bouw- en materiaalkosten direct te compenseren met publieke middelen, maar hiervoor gezamenlijk naar een oplossing te zoeken.

De opmerking dat projecten in Arnhem-West door deze Woonvisie onuitvoerbaar zijn geworden lijkt ons moeilijk te staven. De beleidseisen uit de Woonvisie gelden niet voor lopende projecten in dit gebieden zoals de Hes, het Dorp en de Koepel. Hoewel voor die projecten geen bestemmingsplan is vastgesteld (of tot voor kort geen overeenkomst), hebben we deze projecten met het oog op versnelling juist uitgezonderd van de afspraken in het kader van de Woondeal 2.0 en deze Woonvisie.

6. Samenvatting Zienswijze: Betrokkenheid Woningbouw Platform Arnhem bij de Woonvisie

In de Woonvisie wordt op meerdere plekken het Woningbouw Platform Arnhem genoemd. Voor de goede orde: dit platform is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie getuige ook de kritische reflectie in dit schrijven. De visie is in het voorjaar van 2023 weliswaar aan ons aangekondigd en wij zijn toen in de gelegenheid gesteld input mee te geven, maar pas tijdens een presentatie op 12 oktober jl. zijn wij in de gelegenheid gesteld onze mondelinge reactie te geven op de toen al volledig uitgewerkte visie. Wij constateren een idem

procesverloop als destijds bij de Doelgroepenverordening. Hoewel wij begrijpen dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de inhoud van nieuw en nog niet openbaar beleid (met een gelijk speelveld voor alle marktpartijen in Arnhem), had hiervoor middels een eerdere, openbare aankondiging vast een oplossing voor kunnen worden gevonden. In ieder geval past bij de gevolgde werkwijze wat ons betreft geenszins de opmerking dat het een vorm van coproductie is.

Reactie van college B&W

In uw zienswijze schrijft u dat er geen sprake is geweest van co-productie. Dat klopt. In april 2023 heeft de gemeenteraad een startnotitie vastgesteld waarin het participatieproces was uitgewerkt en ook tot welke 'trede' we zouden gaan in het participatieproces. Omdat de Woonvisie een gemeentelijke visie is (zie punt 1 in deze zienswijze) was opgenomen en vastgelegd dat we partijen zouden laten raadplegen en adviseren, maar dat de Woonvisie niet in co-creatie zou worden vormgegeven.

Gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie en het proces dat we hebben gevolgd, vinden we de opmerking dat het Platform 'niet betrokken' is geweest lastig te verteren. Wij constateren dat we bij start van de Woonvisie rond februari-maart diepte-interviews hebben gehouden met een groot deel van de kopgroep van het Platform/Bouwberaad (met de afzonderlijke leden). De verslagen van deze gesprekken zijn naar de geïnterviewden verzonden en door hen geverifieerd. Hoofdlijnen van opmerkingen van leden van het Platform zijn in bijlage 1 verwerkt en meegenomen bij de totstandkoming van de Woonvisie. In mei 2023 hielden we in Rozet een grote bijeenkomst voor onze belangrijkste stakeholders om de vier strategieën vorm te geven, die toen nog niet nader waren ingevuld. Alle leden van het Platform waren uitgenodigd en in flinke getalen aanwezig. In september, toen de Woonvisie op basis van de vergaarde input steeds meer vorm kreeg, hielden we voor de kopgroep van het Bouwberaad een korte presentatie over enkele hoofdlijnen uit de Woonvisie. Later die maand presenteerden we deze hoofdlijnen tijdens het Bouwberaad om opmerkingen en zorgen mee te nemen in de eindfase. Dit heeft ertoe geleid dat in het hoofdstuk over nieuwbouw teksten zijn opgenomen over risico's en risicobeheersing. Op 12 oktober heeft de kopgroep van het Platform vóórdat het document aan een breder publiek werd gepresenteerd (en ter inzage werd gelegd) een bestuurlijk gesprek gevoerd over de Visie en de koers. Vanuit de kopgroep werden toen ook een deel van de zorgen gedeeld die in deze brief worden genoemd.

Hoewel we, gelet op het bovenstaande, er inderdaad niet voor gekozen hebben om de gehele integrale concepttekst aan u voor te leggen en u te laten meebeslissen over de inhoud, of deze in co-creatie, op te stellen, hebben we juist een proces beoogd waarin u betrokken en geraadpleegd bent geweest. Omdat de Woonvisie evenzo van belang is voor bijvoorbeeld huurdersorganisaties, regiogemeenten, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en andere partijen, kozen we in de eindfase voor een centrale terinzagelegging om alle partijen de gelegenheid te bieden zich te buigen over de Ontwerp-Woonvisie, en deze mogelijkheid niet enkel aan de partijen van het Woningbouw Platform Arnhem voor te behouden.

Gelet op uw zienswijze en de bedoeling van het Platform, zullen we het gevoerde proces evaluerend met de kopgroep bespreken, om hier van te leren en de samenwerking te versterken.

Zienswijze 8 EcoVrede

Samenvatting Zienswijze

De zienswijze van EcoVrede bevat een vraag en een aanbod voor een EcoVrede locatie.

In de zienswijze worden enkele trends geconstateerd, zoals de aantasting van de natuur; het feit dat 85% van de natuurgebieden in slechte staat verkeerd; dat 80% van de vogelstand de laatste 100 jaar is verdwenen en het instorten van de woningmarkt.

Vrijwel alle politieke partijen geven aan dat er een omslag nodig is richting meer duurzaam bouwen. De uitvoering van huisvesting en de realisatie van woningen en kunnen huren of kopen is een recht.

Zorgen dat Mensen kunnen blijven Wonen en blijven eten
Dat de band met de Natuur hersteld wordt en wordt verbeterd
Dat praktische handvatten voorhanden zijn om te leren en zelf toe te passen
Verbetering voor individu en Samenleving in alle opzichten – levensloop bestendig Lokale voorzieningen die bereikbaar zijn
Betaalbaar en praktisch realiseren – voor iedereen toegankelijk
Dat vraagt om een andere economie, een nieuw werkmodel en samenwerking.

Bij en met elkaar laten zien dat snelle actie van belang is met een juiste afweging van Mogelijkheden.
In onze ervaring van ruim veertien jaar is duidelijk geworden dat een vorm van een landschapspark (provinciale regelgeving) van 12 hectare, met, niet grondgebonden, bebouwing, en een natuurontwikkelingsopdracht de beste mogelijkheden biedt om de verschillende geschetste doelen optimaal tot ontwikkeling te laten komen. Kleinere initiatieven rondom dorpen en steden bieden zodoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden en duurzame oplossingen.
Een expertiseteam is nodig voor de verschillende afdelingen binnen de gemeente

Wij vragen om een locatie voor innovatie en de middelen om te starten
* Richting start; uiteindelijk twaalf hectare zodat een landschapspark ontstaat
Eventueel kan na enkele jaren een nieuwe locatie ontwikkeld worden.

Reactie college van B&W

De aanpak van EcoVrede is geheel eigen en in die zin als aanvullend te beschouwen op dat wat reguliere instanties (op het gebied van zorg, welzijn en hulpverlening) doen. Uit de zienswijze van EcoVrede op de Woonvisie blijkt een bijzondere kijk op mens-natuur-wereld.

De ingediende zienswijze van EcoVrede draait om de vraag naar een locatie van (en de benodigde middelen voor) 12 hectare voor een landschapspark. De gesprekken hierover met EcoVrede en de zoektocht naar een locatie lopen echter via andere lijnen dan deze Woonvisie.

Over de locatiekeuze en dat traject zijn opmerkingen opgenomen in het raadsvoorstel over de meerjarige subsidie aan EcoVrede.

Zienswijze 9 Individuele inwoner B

Samenvatting Zienswijze

De voorliggende Woonvisie geeft goede richting, maar aanscherping/wijziging op punten is nodig.

1. De bijeenkomst in het Olympus College was een teleurstelling. We hadden het gevoel dat we slechts waren samengekomen om het vakje af te vinken voor ambtenaren. We hebben geen verslag ontvangen. Hele wijken zijn ook niet betrokken in het participatieproces. Waarom is er geen rondgang gemaakt naar bestaande wijkoverleggen, buurtverenigingen en wijkplatforms van alle wijken in de stad? Dit roept vragen op over de effectiviteit en oprechtheid van het participatieproces.
2. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) staat niet in de Woonvisie. Dit moet opgenomen worden om in de welvarende delen van Arnhem sociale huureenheden te realiseren. Belangrijk is om het aanbod sociale huurwoningen beter over de buurten te spreiden. Dit is relevant omdat in sommige wijken alleen mensen met de laagste inkomens in aanmerking komen voor een huurwoning. Tegelijkertijd moeten kwetsbare personen niet meer gehuisvest worden in wijken zoals Malburgen Oost-Zuid, maar op de Hoogkamp. In kwetsbare wijken is de kans groot dat ze er eerder op achteruit gaan dan vooruit.
3. Een aantal ideeën die ik ingebracht heb via een zienswijze bij de Omgevingsvisie zijn niet opgepakt; bijvoorbeeld om winkelcentra zonder woonlaag erboven aan te kopen, te slopen en herbouwen. Hetzelfde geldt voor het idee om te bouwen boven bestaande wegen binnen de gemeentegrenzen.
4. Gemeente Arnhem moet projecten in buurgemeenten monitoren en tijdig reacties indienen bij buurgemeenten bij bouw- en bestemmings(omgevings)plannen met te weinig sociale huur.
5. Ik ben het er niet mee eens om 30% sociale huur te eisen bij projecten die al veel corporatiehuur hebben. Het toevoegen van extra sociale huur in deze buurten moet beoordeeld worden op basis van de wenselijkheid van de bewoners voor hun omgeving. Ik pleit voor een ondergrens waarbij er geen nieuwe extra sociale huur aan een wijk wordt toegevoegd.
6. Er is behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 355.000 en € 250.000. Naar mijn mening is dat nog steeds te hoog voor veel werkende eenverdieners. Daarom is het nodig bij project Nijmeegseweg woningen mogelijk maken tot € 200.000, en dit aanpassen in startnotitie.
7. Elke wijk krijgt een plan op maat. Waarom gebeurt dit niet met inwoners?
8. Naar mijn mening mogen er geen nieuwe huizen worden gebouwd als de eerstelijnszorg van voldoende huisartsen onder druk staat.
9. Hoe zit het met de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit?
10. Waarom moet een dergelijk platform zoals het Woningbouw Platform Arnhem € 150.000 kosten? En kan dit niet goedkoper? Ook gelet op de financiële tekorten waar Arnhem mee te maken heeft.
11. De afbeelding op pagina 28 moet worden bijgesteld naar buurt- ipv wijkniveau vanwege verschillen tussen buurten in wijken.

Reactie College van B&W

1. We vinden het erg spijtig dat u de avond als teleurstellend heeft ervaren. Gedurende het proces hadden verschillende bijeenkomsten en/of interviews in de verschillende stadia verschillende bedoelingen. Ik verwijs daarvoor naar bijlage 1 bij de Woonvisie. Bedoeling van de bijeenkomsten in juli en/of september was om via het netwerk van opbouwwerkers te toetsen of we met de richting waar de Woonvisie heenging de goede kant uitgingen. We tastten daarbij vooral af of de 4 strategieën herkenbaar waren en hoe die strategieën ingevuld zouden moeten worden. Ook wilden we vooral horen ‘hoe’ onze inwoners over het wonen en hun leefomgeving praatten en waar zorgen liggen. Als insteek voor de avonden waar u naar refereert, kozen we ervoor gebruik te maken van het netwerk van opbouwwerkers, om juist

mensen te horen die vaak minder geneigd zijn van zich te laten horen en wiens perspectief we zelden meekrijgen. Omdat het gaat om een stadsbrede Visie, kozen we er niet voor om in álle wijken wijkbeelden op te halen. De drie bijeenkomsten die we hielden, vonden wel bewust plaats in verschillende delen van de stad, om te borgen dat verschillende perspectieven werden gehoord. Ook de straatinterviews die we hielden met 200 bewoners, hielden we verspreid over de stad.

2. Óf en hoe we instrumenten zoals de Wvg inzetten volgt uit de gemeentelijke Nota Grondbeleid. In navolging van deze Woonvisie is het voorkeursrecht, zoals u voorstelt, opgelegd op een gebied in het Westen van Arnhem. Dit betreft geen woongebied, maar een gebied met maatschappelijke instellingen, waar we kansen zien voor transformatie naar woningbouw. Reden voor het voorkeursrecht is om ook in het Noorden en Westen van Arnhem meer sociale huurwoningen te bouwen, om zo wijken te differentiëren en ook personen in kwetsbare posities gelijker over de stad te verdelen. Net zoals u adviseert. Personen die minder zelfredzaamheid zijn, verdienen vanzelfsprekend een woning, maar als deze mensen bij elkaar wonen, staat de samenredzaamheid van buurten onder druk.
3. Hoe en waar we bouwen zijn inderdaad keuzes die primair gemaakt zijn in de Omgevingsvisie. Een aantal van onze winkelcentra, zoals Kronenburg, zullen de komende jaren wel worden vernieuwd. Daarbij ligt er inderdaad een kans om veel woningen toe te voegen.
4. Via de Woondeal 2.0. hebben we voor het eerste met gemeenten in de regio kunnen afspreken dat zij ook minimaal 30% sociale huur in hun gemeenten realiseren. In regionaal verband, en ook via toetsing door Rijk en Provincie, monitoren we of dat in voldoende mate gebeurt. Indien die opgave niet wordt opgepakt, treden we in gesprek met de betreffende gemeente en zullen we ook overwegen zienswijzen in te dienen.
5. Uit het woonbehoefteonderzoek dat we elke drie jaar laten uitvoeren blijkt een grote behoefte aan meer sociale huurwoningen. Hiervoor is het ook noodzakelijk om sociale huurwoningen bij te bouwen in de wijken waar al veel sociale huurwoningen staan. In deze wijken hanteren we echter een minimumpercentage van 30% en niet hoger. Indien bij nieuwbouwprojecten in wijken met veel corporatiehuur telkens 30% sociale huur is en 70% andere segmenten, neemt op termijn het aandeel sociale huur in al deze wijken af. Daarbij geldt ook dat de doelgroep voor sociale huurwoningen breed is. Een aanzienlijk deel van sociale huurders bevindt zich bijvoorbeeld uiteraard niet in een kwetsbare positie en geniet inkomen uit werk.
6. De bedragen van € 250.000 en € 355.000 zijn hoog. Helaas lijkt het gelet op de huidige grond- bouw- en materiaalkosten zeer moeilijk haalbaar om goedkopere koopwoningen te realiseren. De startnotitie voor Nijmeegseweg is al vastgesteld en zullen we niet opnieuw in procedure brengen. Het is uiteraard wel zo dat als er bij de Nijmeegseweg woningen van € 250.000 - € 355.000 beschikbaar komen, deze interessant zijn voor mensen die nu nog in bestaande, goedkopere, koopwoningen wonen. Zo creëren we een doorstroomeffect.
7. Bedoeling is deze wijkplannen wel op te stellen met inwoners, waarbij tenminste met de huurdersorganisaties.
8. Om de woningnood op te lossen móeten er woningen bijkomen. We zijn het met u eens dat daarbij ook voldoende zorg (en andere voorzieningen) aanwezig dienen te zijn. Daarmee houden we rekening in onze plannen. We zijn geen voorstander van een bouwstop. Keuzes over waar we bouwen en welke functies we realiseren over de stad heen, zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie.
9. In Gelderland groeit de vraag naar capaciteit veel sneller dan netbeheerders het elektriciteitsnet kunnen uitbreiden. De afgelopen jaren heeft het regionale elektriciteitsnet van Liander op steeds meer plaatsen de maximale capaciteit bereikt. Ook het hoogspanningsnet in de provincie heeft de maximale capaciteit bereikt. Dit betekent dat er sprake is van netcongestie, ook wel genoemd ‘beperkte transportcapaciteit’ of ‘transportschaarste’. Voor informatie over hoe we in Arnhem omgaan met netcongestie, verwijzen we naar deze brief.
10. Samenwerking tussen gemeente, bouwende, beleggende, verhurende en ontwikkelende partijen is van groot belang om de woningbouwproductie op peil te houden en tijdig

knelpunten te signaleren en elkaar daarover op te zoeken. De partij die het platform begeleid is gekozen via een transparante aanbestedingsprocedure, waarbij deze partij het optimaalste resultaat kan bereiken met een gunstige prijs-kwaliteit verhouding.

11. Omdat niet in elke buurt, en zelfs niet in iedere wijk, (grote) woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn, leek het wijkniveau het beste niveau als basis om te sturen op woningbouwprojecten. In de Woonvisie is opgenomen dat als een nieuwbouwproject zich bevindt in een buurt of straat die sterk afwijkt van het wijkbeeld, afgeweken kan worden van de vastgestelde minimumpercentages sociale huur. Daarmee ondervangen we uw zorgen.

Zienswijze 10 Individuele inwoner C

In de zienswijze wordt gesteld dat in de Woonvisie geen keuzes worden gemaakt. Door het niet maken van keuzes is de Woonvisie op meerdere manieren te interpreteren.Een aantal van de doelen zijn in de praktijk conflicterend met elkaar.

1. Rijnpark: De zienswijze richt zich voor een groot deel op project Rijnpark.
   Waar in de Woonvisie en in de landelijke Arnhem-Oost aanpak erkend wordt dat 't Broek en Presikhaaf op alle fronten qua leefbaarheid, gezondheid en veerkracht onderpresteren, besluit de gemeente haar eigen Woonvisie en de Arnhem-Oost aanpak totaal te negeren, of op een zodanige manier te interpreteren, dat er toch weer voor de voor de hand liggende scenario's worden gekozen en dit in het grootste woningbouwproject van Arnhem sinds Schuytgraaf.

   Het resultaat is een ontwikkeling met een ongeëvenaarde verdichting aan woningen. Qua sociale huisvesting wordt voorbij gegaan aan de omringende wijken en zal weer voor een verhoging gekozen worden van het aantal sociale huurwoningen, niet 30%, maar zelfs 40% sociale woningbouw is verwerkt in het plan.

   De bewoner van een sociale woning verandert; steeds vaker bewonen huurders zonder inkomen uit werk deze huurwoningen, daarnaast zorgen veranderingen in het zorgstelsel dat mensen langer in hun eigen woning moeten blijven wonen. Mede door deze twee factoren raken wijken uit balans, wat is terug te zien in de veerkrachtkaarten. Mijn inziens zou de gemeente daarom haar burgers in Arnhem- Oost in bescherming moeten nemen en gaan voor een route van veel weerstand zodat Arnhem daadwerkelijk een onverdeelde stad wordt.

2. Onduidelijkheid Nationaal Programma Arnhem-Oost en Spoorzone Arnhem-Oost: Daarnaast merk in mijn directe omgeving dat er onduidelijkheden zitten over de "landelijke regeling Arnhem Oost" en de nieuwbouwplannen "Spoorzone Arnhem Oost". Deze twee termen lijken vaak met elkaar te worden verward.

   Het idee zou zijn dat deze wijken de eventuele verstedelijking niet aan zouden kunnen, alvorens er niet langdurig is geïnvesteerd in de kwaliteit van leven van de bewoners van deze wijken. Zoals ik het dus zie zijn de nieuwbouwplannen afhankelijk van het slagen van de 'landelijke regeling Arnhem Oost". Er worden echter, terwijl de inkt nog niet droog is van de "landelijke regeling Arnhem Oost", al rigide besluiten gemaakt over woningbouwplannen die een ongekende dichtheid van bewoners op zal leveren.

   Of de landelijke regeling Arnhem Oost slaagt, daar kan niemand nu nog wat over zeggen, evenals over wat er gebeurt als de gelden opdrogen. Misschien moet ik u herinneren aan de "Vogelaar" of "Pracht"- wijken aanpak. Schijnbaar heeft deze aanpak destijds geen dusdanig effect gehad om te voorkomen dat er weer een nieuwe landelijke regeling getroffen moet worden.

3. Buitengebieden: Wonen is een grondrecht en ik begrijp zeer goed in welke spagaat wij ons bevinden, maar of verdichten van de steden met al haar problematiek de oplossing is, dat vraag ik me hardop af. Wat mij betreft zouden we meer naar de buitengebieden moeten kijk.

Reactie College van B&W

1. Doel van de Woonvisie is de tweedeling in de stad te verkleinen en de kansengelijkheid te vergroten. Onzes inziens maken we daarbij juist duidelijke keuzes en sluiten we juist expliciet aan bij het Nationaal Programma Arnhem Oost. Het onderdeel 'wonen en leven' van het gebiedsplan Nationaal Programma Arnhem Oost en deze visie liggen in het verlengde van elkaar. Uitgangspunt is om volop te investeren in de Arnhem-Oost-wijken om de achterstanden in die wijken weg te werken.

Door anders te sturen op woningbouwprogramma's en met corporaties afspraken te maken over woonruimteverdeling en huurprijsbeleid, vergroten we aandelen sociale huur in de stad waar nu weinig sociale huur is (en vice versa) en kunnen personen in kwetsbare posities evenrediger over de stad gehuisvest worden.

Het project Rijnpark heeft een bijzondere status in de stad. Op dit moment is Rijnpark geen woonwijk, maar een gebied waar vooral bedrijvigheid is. Gelet op de beoogde, aanzienlijke, omvang van Rijnpark zal hier een nieuwe wijk ontstaan, die uiteraard niet van meet af aan dezelfde kenmerken en leefbaarheidsuitdagingen zal kennen als omliggende wijken. Het project is daarom in de Woonvisie uitgelicht/uitgezonderd van een aantal van de spelregels over hoe we sturen op de verschillende woningbouwsegmenten binnen projecten.

Streven is om in Rijnpark een gemengd woonmilieu te realiseren. Bij een percentage sociale huur van 40%, zal een groot deel bestaan uit woningen in het betaalbare en duurdere koopsegment. Uiteraard letten we in de planuitwerking goed op leefbaarheid en veiligheid. De concrete invulling van het project Rijnpark gebeurt niet in via deze Woonvisie, maar via de startnotitie/gebiedsvisie voor het project die ook aan de raad zijn/worden voorgelegd. Deze Woonvisie bevat hoger-over de kaders voor deze planuitwerking.

2. We begrijpen dat de terminologie verwarrend kan zijn. Spoorzone Arnhem-Oost is een gebiedsontwikkeling en het Nationaal Programma Arnhem-Oost een programma om achterstanden weg te werken in vijf wijken van Arnhem via een generatieaanpak om de kansrijkheid te vergroten.

   Uiteraard is voor het slagen langjarige commitment noodzakelijk. De Vogelaar-aanpak en andere aanpakken lieten in het verleden zien dat dit leidde tot een verbetering van de leefbaarheid in veel wijken van Nederland en dus dat overheidsingrijpen en de bereidheid te investeren in mensen kan leiden tot goede resultaten. Het is dan ook zonde dat deze programma's werden stopgezet.

3. De keuzes waar we woningen bouwen en welke ruimtelijke keuzes worden gemaakt, zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie. Deze Woonvisie geeft daar verder inkleuring aan. Voor meer informatie over deze ruimtelijke keuzes en over we waar we woningbouw mogelijk achten, verwijzen we naar de Omgevingsvisie.

Zienswijze 11 Bewonersoverleg Geitenkamp

Samenvatting Zienswijze

1. Situatie Geitenkamp: Uit verschillende overleggen met de woningcorporaties blijkt dat er een ongezonde verhouding is in de wijk Geitenkamp tussen sociale huurwoningen en overige woningen. Volgens de woningcorporaties zou maximaal 60% gezond zijn voor een wijk; Op de Geitenkamp is dit percentage maar liefst 83%.

   Hiermee is de Geitenkamp de enige Arnhemse wijk die boven de 80% sociale huurwoningen zit. Als bewonersoverleg zijn we blij met de voornemens uit de Woonvisie om de sociale huurwoningen beter te gaan verdelen over de Arnhemse wijken, en dat er op de Geitenkamp niet meer sociale huurwoningen ontwikkeld worden. Echter ontbreekt er in onze ogen een actieve actie om versneld naar een eerlijke verhouding in het woningaanbod te kunnen groeien.
2. Nationaal Programma Arnhem-Oost: In onze ogen is het Nationaal Programma Arnhem Oost uiterst geschikt om de betere verdeling van het woningaanbod op de Geitenkamp op korte termijn te kunnen realiseren en structureel deze mooie wijk te versterken.
3. Advies vanuit de wijk: De Geitenkamp verdient het om een speciale aanpak te krijgen om de achterstand op het gebied van o.a. wonen op korte termijn te kunnen verbeteren. Daarom vragen we de gemeente Arnhem om voor de Geitenkamp af te wijken van het beleid dat er geen sociale huurwoningen verkocht mogen worden aan de huidige huurders. In het kader van een maatwerkaanpak, kan er op korte termijn een grote impact gerealiseerd worden. Dit zal een aantoonbaar positief effect hebben op onze wijk; de ‘sterkere schouders’ zouden dan meer voor de wijk Geitenkamp behouden kunnen worden. Wat er nu gebeurt is dat mensen, die het zich kunnen veroorloven, de wijk verlaten om elders een woning te kopen. Tegelijkertijd is er veel instroom met multi-problematiek. Hierdoor blijft de scheve verhouding in stand.

   Door in de rest van de Arnhemse woonwijken meer sociale huur te creëren, zouden er op de Geitenkamp sociale huurwoningen verkocht kunnen worden aan de huidige Geitenkampers die graag willen kopen, zodat het stedelijke sociale woningaanbod niet verminderd. Op die manier veranderd het woningaanbod in het voordeel van de wijk, en kan er gewerkt worden aan een veerkrachtige wijk.

   Ons advies is om 25-50 woningen te selecteren en onder strenge voorwaarden te verkopen aan de huidige huurders. Zo worden ook op langere termijn de doorgroeimogelijkheden in de wijk gerealiseerd.

Reactie College van B&W

In de zienswijze van het Bewonersoverleg wordt geadviseerd om in de Geitenkamp toe te staan dat een aantal corporatiehuurwoningen verkocht, onder strenge voorwaarden, aan huidige huurders. Hierbij wordt gewezen op het zeer hoge aandeel corporatiehuurwoningen in de wijk. Door verkoop zouden de ‘sterke schouders’ voor de wijk behouden kunnen blijven en problematiek door nieuwe instroom beperkt.

Dit punt was door de bewoners van de Geitenkamp ook ingebracht bij één van de bewonersbijeenkomsten in de wijken.

We zijn ons ervan bewust dat er op de Geitenkamp sprake is van uitdagingen op het gebied van werkloosheid, veiligheid en leefbaarheid. Via het Nationaal Programma Arnhem-Oost willen we via verschillende lijnen de achterstanden in deze wijk weg te werken. We verwijzen hiervoor naar het

gebiedsplan van het Nationaal Programma. De inspanningen in deze wijken gaan gepaard met flinke investeringen om bewoners beter te ondersteunen en de veerkracht van de wijk te versterken. Het gebiedsplan voor het de vijf wijken gezamenlijk, wordt nog vertaald naar wijkplannen door, voor en met de wijken.

In deze Woonvisie is opgenomen dat we verkoop van corporatiehuurwoningen in wijken met veel sociale huurwoningen willen beperken. Ook in andere wijken willen we terughoudend zijn met verkoop. Reden daarvoor is de grote wachtlijsten voor sociale huurwoningen die er op dit moment nog zijn. Via ons toewijzingsbeleid doen we al wel ons best om te zorgen dat instroom van nieuwe bewoners problematiek niet verder versterkt.

In het gebiedsplan van het Nationaal Programma Arnhem-Oost is specifiek voor de Geitenkamp opgenomen dat we gaan onderzoeken op welke wijze de diversiteit aan woningen vergroot kan worden. Bijvoorbeeld door toevoegen en/of omzetten.

Daarbij willen we het monumentale karakter van de wijk niet uit het oog verliezen. In dat opzicht kleven er namelijk wel risico’s aan de verkoop van woningen op de Geitenkamp. Indien woningen aan zittende huurders worden verkocht, betreffen dit veelal mensen behorende tot de corporatiedoelgroep met lagere inkomens. In het verleden hebben we in veel wijken gezien dat het de eigenaar-bewoners/voormalige huurders van deze woningen na de aankoop niet altijd lukt om woningen goed te onderhouden of om mee te gaan in de isolatie- en verduurzamingsopgave. Reden daarvoor was vaak geen onwil, maar het ontbreken van voldoende inkomen om dit te bekostigen.

Zienswijze 12 Studentenvakbond AKKU

Samenvatting Zienswijze

AKKU pleit voor meer onzelfstandige woningen, een kleine rol voor particuliere bemiddelaars en voorzichtigheid met een vergunningplicht vanwege risico's op een daling van het aanbod. AKKU is zeer positief over ondersteuning van het Huurdershuis, het aanpakken van discriminatie en het opstellen van een 'task-force goede verhuur.

1. AKKU is positief over het plan om 100 woningen toe te voegen in samenwerking met studentenhuisvester SSH&. Hoewel het tekort in Arnhem minder schrikbarend is dan in veel andere steden, is er nog steeds een tekort aan goede studentenwoningen. Beschikbare studentenwoningen zijn regelmatig in slechte staat voor een huur die veel hoger is dan het Woningwaarderingsstelsel (WWS) toestaat.
2. Als kanttekening merken wij op dat het onduidelijk is of deze 100 eenheden zelfstandige of onzelfstandige woningen zijn. AKKU pleit voor een zo groot mogelijk aantal onzelfstandige kamers.
3. AKKU heeft grote zorgen bij het idee om de rol van 'Hospi housing' uit te breiden. Hoewel dergelijke bedrijven een rol kunnen spelen in het matchen van aanbieders en zoekende studenten, brengen zij vaak hoge extra kosten in rekening bij een succesvolle plaatsing, namelijk 295,- euro. Hierbij functioneren zij met name als tussenpersoon die de kosten voor studenten opdrijft.
4. De afgelopen vier jaar heeft AKKU regelmatig input geleverd in de discussie rond de regulering van verkamering. Wij hebben ons onder andere uitgesproken tegen te streng optreden tegen verkamering, omdat dit ten koste gaat van het aanbod voor studenten. Daarom heeft AKKU zowel zorgen als hoop bij het invoeren van een vergunningstelsel op basis van de Wet Goed Verhuurderschap (WVG). Dit kan, afhankelijk van de invoering en eventuele legalisatie van bestaande verhuur, leiden tot een daling in het aantal studentenwoningen. Hier zijn studenten uiteindelijk de dupe van.

   Wel zien we veel mogelijkheden om met deze wet de kwaliteit van woningen te beschermen en verbeteren. Dit is hard nodig, en we zijn verheugd dat de gemeente dit inziet en hier actief beleid op maakt. AKKU ziet hierin een grote rol voor de 'task-force goede verhuur' die wordt voorgesteld. Hoewel huurders juridisch een sterke positie hebben, zijn zij in de praktijk kwetsbaar tegen eigenaren die dikwijls dreigen met het stopzetten van een huurcontract, of huurders op andere manieren intimideren. Dit weerhoudt veel huurders van het starten met een juridische procedure of andere actie ondernemen. Wij zien een grote rol voor het Huurdershuis en deze taskforce, om huurders zo veel mogelijk te ondersteunen in dit proces en waar mogelijk taken uit handen te nemen.

   Wij roepen de gemeente op om streng te handhaven waar mogelijk, wanneer de rechten van huurders worden geschonden. De uitkomst van handhaving moet wel zijn dat studentenbewoning van een pand mogelijk blijft.

Reactie College van B&W

In Arnhem hebben we mooie ambities voor Arnhem als studiestad. Dat betekent dat er uiteraard ook voldoende woningen moeten zijn voor studenten én dat deze woningen van goede kwaliteit dienen te zijn.

1. Het klopt dat rapporten aantonen dat het tekort aan studentenwoningen in Arnhem minder groot is dan in andere steden. Desalniettemin willen we het aandeel kwalitatief hoogwaardige eenheden vergroten. Het studentenwoningaanbod in Arnhem is nu nog vaak te volatiel.

2. Met de SSH& zetten we vooral in op de toevoeging van *on*zelfstandige eenheden. Onze inzet is daarmee in lijn met uw zienswijze. We zullen de Ontwerp-Woonvisie op dit punt aanpassen en verhelderen.
3. Hospi Housing is een platform/organisatie die actief kamers werft voor studenten. De organisatie biedt kamers aan op basis van hospita's via hun website.

   Hospi Housing is met name een platform waarop internationale studenten een kamer vinden. Deze groep heeft vaak moeite om een kamer te bemachtigen, omdat zij vaak worden uitgesloten van reguliere kamerbezichtigingen. Hospi Housing kan daarmee een snelle manier zijn om nieuwe kamers toe te voegen voor een doelgroep die lastig aan een kamer komt. Van de gemeente Nijmegen ontvangen wij positieve verhalen over deze organisatie. In 1,5 jaar tijd zijn zo'n 100 nieuwe hospitakamers toegevoegd aan de kamervoorraad in Nijmegen.

   Hoewel Hospi Housing een eenmalige bijdrage (na matching) vraagt aan huurders, is het een manier om de bestaande woningvoorraad beter te gebruiken. Hospi Housing is geen beheerorganisatie van verhuurders die toch al voornemens waren een pand te verhuren, maar activeert juist potentiële hospita om kamers beschikbaar te stellen. Daarin blijken zij succesvol. Zonder Hospi Housing zouden deze kamers niet beschikbaar komen op de kamermarkt.
4. Wij delen uw zorgen en hoop over de regulering van de verhuurmarkt. Enerzijds constateert u, net als wij, dat verhuurders in sommige gevallen te hoge huren rekenen en dat woningen soms slecht onderhouden worden. Anderzijds bestaat het risico dat door rucksichtslose handhaving studenten op straat komen te staan. We willen daarom een systematiek instellen die ons in staat stelt problemen te verhelpen, maar waarbij we uithuiszetting voorkomen.

   Nu we bezig zijn met de inrichting van het meldpunt goed verhuurderschap en de eerste stappen voor een vergunningplicht, geven we richting het Meldpunt/De Huurdersbalie dan ook expliciet in de opdracht mee dat bij meldingen eerst gepoogd moet worden om problemen via een minnelijke wijze en via bemiddeling op te lossen. We zien dat in andere steden de Huurteams vaak direct juridische stappen zetten, waardoor de relatie tussen verhuurder en huurder onder spanning kan komen te staan, met alle gevolgen van dien. Handhaven willen we dan ook pas doen als het moet en de huurder dit wenst.

   Indien er duidelijk sprake is van malafide verhuurderschap, zullen we uiteraard handhavend optreden. In die gevallen telt uiteraard wel nog steeds gewoon het huurrecht. In het uiterste geval (conform de Wet goed verhuurderschap) kan de verhuurder de verhuursituatie niet zomaar beëindigen, maar zal de gemeente het beheer van de woning overnemen, waardoor de bewoners in de woning kunnen blijven wonen.

Voorgestelde wijziging na ontwerp

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

'Wijziging van'	**'Wijziging naar' of toevoeging**
	Op basis van zienswijze 4 toegevoegd bij '1.2. De Beleidscontext van de Woonvisie': *Voor woningcorporaties, maar ook voor gemeenten en het Rijk, vormen ook de Nationale Prestatieafspraken een belangrijk richtinggevend document dat gevolgen heeft voor de keuzes die corporaties de komende jaren kunnen maken en de investeringsruimte die zij hebben.*
Op basis van zienswijze 3 wijziging van één van 'goals' bij 'gezondheid' op pagina 19. Was: *In 2024 is het aantal plekken met hittestress verminderd.*	Wordt: *in 2034 hebben bewoners minder last van de gevolgen van langdurige hitte; speciaal zij die behoren tot onze meest kwetsbare doelgroepen*
	Op basis van zienswijze 3 toevoeging van een 'goal' bij 'gezondheid' Op pagina 19 in de tabel bij 'gezond' één zin/goal toevoegen: *In 2030 zijn woningen klimaatbestendiger geworden door overtollige verharding te verminderen en groen toe te voegen*
Op basis van zienswijze 2: Op pagina 20 staat in de tabel 'schematische weergave Woonvisie' drie keer de tekst 'gelijke kansen, ongedeeld, betrokken' onder de drie verschillende goals goals. Die woorden moeten alleen blijven staan onder Eerlijke stad.	Wordt: Onder 'Ieder Arnhemmer' is '*Betaalbaar, Beschikbaar, Passend'* komen te staan. Onder 'Goed Wonen' is '*Gezond, Duurzaam, Leefbaar'* komen te staan
	Op basis van zienswijze 12 is in Hoofdstuk 4.1. bij het onderdeel 'meer woonruimte voor studenten' toegevoegd: *We zetten ons er voor in dat er met name onzelfstandige wooneenheden bijkomen.*
Op basis van zienswijze 3 wordt de actie en de gehele tekst 'we helpen inwoners bij het vergroenen van tuinen' vervangen. Was: *6. WE HELPEN INWONERS BIJ HET VERGROENEN VAN HUN TUINEN*	Wordt: *6. WE MAKEN DE WOONOMGEVING GROENER EN MEER KLIMAATBESTENDIG.*

Om hittestress te mitigeren en onze wijken te vergroenen, helpen we graag mee om inwoners en verhuurders te ondersteunen bij het groener maken van hun directe woonomgeving. Zo kennen we al de WijkGroenAgenda's (WGA) waarmee we wijken vergroenen aan de hand van bewonersinitiatieven. Die initiatieven gaan over zowel de openbare ruimte als privéterreinen. Daarnaast verlenen we een subsidie voor zogeheten groenblauwe initiatieven om versteende terreinen, gevels of daken groener te maken. Met woningcorporaties maken we afspraken over hoe om te gaan met tuinen bij wisseling van bewoners. Aan particulieren geven we voorlichting en ondersteuning voor het klimaatbestendig maken van de omgeving. *Bovenstaande activiteiten willen we de komende jaren voortzetten en uitbouwen.*	*Om onze wijken minder gevoelig te maken voor de gevolgen van klimaatverandering, de toename van extreem weer, heeft het ontstenen en vergroenen we onze wijken hoge prioriteit. We doen dit in de eigen openbare ruimte, maar helpen ook graag mee om inwoners en verhuurders te ondersteunen bij het groener maken van hun direct woonomgeving. Zo kennen we al de WijkGroenAgenda's (WGA's) waarmee we wijken vergroenen aan de hand van bewonersinitiatieven en verlenen we subsidie voor groenblauwe initiatieven om terreinen, tuinen, gevels of daken groener te maken. Het meer hittebestendiger maken van woningen van vooral kwetsbare inwoners heeft daarbij speciale aandacht. Met onze woningcorporaties maken we afspraken over bij wisseling van bewoners de tuinen zo groen mogelijk te houden en bij nieuwbouw de tuinen zo groen mogelijk te maken.* *Omdat het klimaat nog steeds aan het veranderen is, moeten we naast het voortzetten van de bestaande activiteiten, de aankomende jaren samen met de woningbouwcorporaties en andere woningeigenaren nieuwe activiteiten opzetten om invulling te geven aan het klimaatbestendiger maken van woningen en de omgeving.*

Ambtelijke Wijzigingen

'Wijziging van'	'Wijziging naar' of toevoeging
Alle woorden *Ontwerp-Woonvisie* worden vervangen.	Wordt: *Woonvisie* Reden: Op deze wijze bieden we voor de raadsbehandeling een stuk aan dat door de gemeenteraad in beginsel zonder amendementen vastgesteld zou kunnen worden.
	In hoofdstuk 6 'Woningen met Kwaliteit' wordt toegevoegd bij de beschrijving van 'visie': *We beschermen de gezondheid van onze inwoners door (o.a.) de luchtkwaliteit te verbeteren en hinder (door onder andere geluid, geur) te beperken. Hiervoor geven we uitvoering aan een Plan Gezonde Leefomgeving.* Reden: *Het beschermen van de gezondheid en het (nog vast te stellen) Plan Gezonde Leefomgeving*

	vormen met deze Woonvisie (en de kantoren/werklocaties-nota en de duurzame mobiliteitsvisie) belangrijke uitwerkingen van de Omgevingsvisie. Deze opgaven hebben invloed op elkaar. Een verwijzing naar deze opgave ontbrak.
In hoofdstuk 8 over vervolg en kosten werd meermaals gesproken over ‘voorstellen in de Ontwerpbegroting’	Wordt: *Opgenomen in de begroting* Reden: De begroting 2024 is inmiddels vastgesteld en nog niet toen de Ontwerp-Woonvisie ter inzage werd gelegd

Bijlage: Gebundelde Zienswijzen
Woonvisie Arnhem

1. Werkgroep AED-De Laar-Elden *(pagina 1)*

2. Individuele inwoner A *(pagina 2)*

3. Waterschap Rijn en IJssel *(pagina 4)*

4. Woningcorporaties Volkshuisvesting, Vivare, Portaal *(pagina 5)*

5. Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen (pagina 7)

6. Entrea Lindenhout *(pagina 8)*

7A. VanWonen/BPD *(pagina 10)*

7B. KondorWessels Projecten *(pagina 14)*

8. Ecovrede *(pagina 18)*

9. Individuele inwoner B *(pagina 27)*

10. Individuele inwoner C *(pagina 31)*

11. Bewonersoverleg Geitenkamp *(pagina 35)*

12. Studentenvakbond AKKU *(pagina 37)*

Zienswijze Mondeling:
Werkgroep AED-De Laar

"Vanuit de Werkgroep AED-De Laar is verzocht om een gesprek over de Ontwerp-Woonvisie. Het gesprek/contact beschouwen we als een mondelinge zienswijze. De Werkgroep AED-De Laar is een werkgroep die zich inzet voor een goede dekking van AED's en hulpverleners in de wijken De Laar en Elden.

In het gesprek dat is gevoerd, is door de voorzitter van de werkgroep het nut en de noodzaak van hartveilig wonen naar voren gebracht. Hierbij is benadrukt dat Arnhem een dekkend netwerk van AED's en hulpverleners zou moeten hebben. Reden om een gesprek te voeren in het kader van de Woonvisie, is dat de werkgroep het wenselijk zou vinden als bij (grotere) woningbouwontwikkeling aan de voorkant rekening gehouden wordt met de plaatsing van een AED ('hartveilig wonen'). Dit voorkomt naderhand problemen als na oplevering alsnog AED's geplaatst moeten worden, bijvoorbeeld op initiatief van de werkgroep. Als voorbeeld: in de gebiedsvisie van Station-Zuid is – op initiatief van de werkgroep – al als onderzoeksvraag bij de verdere uitwerking opgenomen of rekening gehouden kan worden met de plaatsing van een AED.

In het gesprek werd ook aangegeven dat AED's nu vaak middels crowdfunding-initiatieven worden geplaatst. De voorzitter van de werkgroep gaf aan dat van mensen met een kleine portemonnee niet altijd verwacht kan worden dat zij een bijdrage leveren aan de plaatsing van AED's, maar dat daarbij mogelijk een rol voor de gemeente of woningcorporaties (de verhuurders) is weggelegd."

[redacted]

Van: [redacted]hotmail.com>
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 18:09
Aan: Wonen
Onderwerp: Schriftelijke zienswijze Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

You don't often get email from [redacted]

Geachte heer Smeulders en andere betrokkene,
Via deze weg wil ik de vrijheid nemen mijn zienswijze op het Ontwerp Woonvisie Arnhem te geven.

Allereerst wil ik u wijzen op een mogelijke lay-out fout in de tabel op pagina 20, waarbij bij de goals Eerlijke stad, Iedere Arnhemmer en Goed wonen de onderverdeling in subthema's iedere keer hetzelfde is (Gelijke kansen, Ongedeeld en Betrokken).

De doelstellingen die gesteld zijn, zijn mooi en (helaas) ook nodig. Ik vraag me echter wel af of dit niet een te ambitieus plan met teveel doelen op teveel diverse aspecten.

Ik ben een inwoner van het Arnhemse Broek en ik wil via deze mail de relatie leggen tussen de woonvisie en het geplande Rijnpark, waarbij ik me afvraag of de plannen van Rijnpark wel samenhangen met de woonvisie.

In figuur 1 wordt aangegeven dat in 2 (Presikhaaf en Arnhemse Broek) van de 3 omliggende wijken van Rijnpark het aandeel sociale huur omlaag moet. Echter in Rijnpark wordt een percentage van 40% gehanteerd voor sociale huur. Hierbij wordt er dus geen rekening gehouden met de omliggende wijken van Rijnpark. Ook opvallend hieromtrent is het feit dat Het Zijdekwartier een percentage van 30% sociale huur zal krijgen terwijl juist de wijk Velperweg eo flink omhoog mag.

De noodzaak voor de Arnhem Oost aanpak waarbij de focus ligt op oa directe "wijk-buren" van Rijnpark zoals Arnhemse Broek, Presikhaaf, Klarendal en Malburgen West mag niet leiden tot het over het hoofd zien van de problemen die kunnen ontstaan door het toevoegen van meer sociale huurwoningen in de directe omgeving van de Arnhem Oost aanpak- wijken. Het vergroten van de schaal van dergelijke woningen in nieuwbouw wijken vereist een zorgvuldige afweging om ervoor te zorgen dat de al bestaande problemen in de omliggende wijken niet verder worden verergerd en/of overslaan naar Rijnpark.

In Rijnpark wordt er veel aandacht besteed aan de fysieke omgeving zo komt er een groot park, voorzieningen, Hoogwaardig Openbaar Vervoer etc. Echter zonder een degelijke focus op de sociale omgeving en ontwikkeling van deze sociale omgeving bestaat er een grote kans dat de sociale cohesie minimaal of beperkt zal zijn. Zeker een project zoals Rijnpark waarbij er over een periode van +/-15 jaar 7000 woningen gebouwd gaan worden dient dit als een belangrijk aspect meegenomen te worden in de plannen, naast de plannen voor de fysieke omgeving. Hierbij is bijvoorbeeld ook de vraag gaat de ontwikkeling van de voorzieningen gelijktijdig op met de bouw van de huizen? Vanuit het verleden weten we dat dit niet iets is wat uit zichzelf ontstaat, hier dient dus aandacht voor te zijn.

In de woonvisie komt duidelijk naar voren dat de stad ongedeeld dient te worden. Momenteel zijn de ontwikkelingen van Thorbeckekwartier in volle gang. Ik heb begrepen dat de betrokken woningbouwcooperatie in het kader van beheersbaarheid in 1 gebouw de sociale huurwoningen wilt plaatsen. Krijg je hierdoor dan de ongedeelde stad, is hetgeen ik me dan afvraag? Is dit mogelijk ook het toekomstbeeld van Rijnpark, waarbij er gebouwen zullen zijn met sociale huurwoningen, gebouwen met betaalbare koop en hoger segment gebouwen?

Als laatste opmerking: De nieuw te bouwen wijk Rijnpark zal qua aantal woningen de hoogste woningdichtheid hebben van heel Arnhem. Met dit in gedachten, de sociale problematiek van omliggende wijken en de geplande hoogbouw wil ik u vragen van Rijnpark geen sociaal experiment te maken en weloverwogen om te gaan met de verhouding beschikbaar oppervlak en aantal woningen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@wrij.nl>
Verzonden: donderdag 9 november 2023 13:14
Aan: Wonen
Onderwerp: Woonvisie Gemeente Arnhem

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij wil ik namens het waterschap een kort reactie geven op de concept Woonvisie:

In de concept woonvisie is veel aandacht voor de sociale en financiële aspecten van woningbouw. Veel nadruk wordt eveneens gelegd op een groene leefomgeving, het woord groen komt frequent terug in de visie. Opvallend in de visie is dat er wordt gesproken over klimaat en CO_2 reductie, maar nergens over klimaatadaptatie. Immers is die reductie een langdurig proces, bij het invullen van de woningbehoefte is klimaatadaptatie een snellere weg om de nadelen van klimaatverandering zo veel mogelijk te elimineren. De relatie van klimaatadaptatie (het woord adaptatie komt nauwelijks voor in de visie) met bodem en water wordt in het stuk niet genoemd. Gezien de kamerbrief van minister Harbers (Water en bodem bij ruimtelijke ordening), zou verwacht mogen worden dat in de woonvisie duidelijk, naast sociale, demografische en financiële aspecten (o.a. energie), meer aandacht zou worden gegeven aan welke locatie geschikt zijn om te bouwen en hoe die locaties klimaat adaptief in te vullen. Om daarmee ook te borgen dat toekomstige bewoners naast een groene leefomgeving niet te maken krijgen met een verdroging van de groene leefomgeving en mogelijke wateroverlast. Nergens in de visie wordt de koppeling gemaakt van groen met waterbergingsfuncties of me verlaging van hittestress.
Daarnaast wordt vooral ingezet op vergroeningsinitiatieven en verduurzaming door bewoners en corporaties. De ambitie komt daarmee laag te liggen, terwijl die ambitie een stuk hoger kan komen te liggen door samenwerking met onder meer het waterschap. Het waterschap is in deze de aangewezen kennisorganisatie om als gemeente initiatieven mee te ontwikkelen om het component water de broodnodige plaats te geven in de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Waterschap Rijn en IJssel

Liemersweg 2, 7006 GG - Postbus 148, 7000 AC Doetinchem
T: 0314-369 369 - **F:** 0314-343 258 - **I:** www.wrij.nl

---Proclaimer De informatie in deze e-mail (inclusief de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien uit de aanhef of de inhoud blijkt dat dit bericht niet voor u bedoeld is, verzoeken wij u de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen. Waterschap Rijn en IJssel gebruikt e-mail niet als medium voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen, tenzij anders is overeengekomen.

Arnhem, 11 november 2023

Geachte wethouder Smeulders, beste Paul,

Als woningcorporaties Volkshuisvesting Arnhem, Vivare en Portaal dragen we al jaren intensief bij aan betaalbaar en prettig wonen in Arnhem. Als geen ander weten we dat de uitdagingen waar we de komende jaren voor staan groot zijn. Op 12 oktober presenteerde u uw antwoord op deze uitdagingen in de Ontwerp – Woonvisie Arnhem 2024 -2029/2034. Een Woonvisie met een perspectief voor de middellange termijn en praktische maatregelen voor de korte termijn. Een Woonvisie met als doel een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen. Wij waarderen het lef en de stevige koers die het document kenmerken en onderschrijven de ambities die u verwoordt.

In deze zienswijze geven we een beknopte reactie op de voorliggende ontwerp-Woonvisie Arnhem.

Werken aan een ongedeelde stad
We zijn als corporaties blij met de expliciete aandacht die er is voor de gevolgen van de stapeling van problematiek in wijken waar een groot deel van ons bezit staat. De komende jaren gaan we met elkaar en partners in de stad aan de slag om via het Nationaal Programma Arnhem Oost deze wijken verder te versterken. Meer differentiatie in woningaanbod levert daar mogelijk een bijdrage aan. Om een woningaanbod te behouden met voldoende betaalbare en sociale huurwoningen, betekent dit dat ook in andere delen van de stad meer gedifferentieerd zou moeten worden gebouwd.

We onderschrijven daarom de ambitie van de gemeente Arnhem om in te zetten op het toevoegen van sociale huurwoningen op plaatsen waar die nu nog niet, of beperkt, zijn. Voor de praktische vertaling van deze ambities denken we als corporaties graag mee. Bestaande belemmeringen die toevoeging op deze plekken in de weg hebben gestaan moeten immers worden weggenomen.

Ontwikkelingen, zoals de extramuralisering van zorg en hoge uitstroom vanuit beschermd wonen, verzwaren de opgave in wijken waar we veel bezit hebben. Een beter uitgebalanceerde verdeling over de stad is gewenst. In hoeverre we kunnen bijdragen aan de ambities voor deze doelgroep, bovenop de planvoorraad, is wat ons betreft onderwerp van gesprek. Goede afspraken met zorgpartijen over begeleiding zien we daarin als randvoorwaardelijk.

Financiële slagkracht
De Ontwerp-Woonvisie schetst de beleidscontext waarbinnen deze Woonvisie is te plaatsen. We missen hierin de Nationale Prestatie Afspraken die in 2022 zijn gesloten. Deze prestatieafspraken adresseren enkele grote opgaven waar ook de gemeente Arnhem voor staat. De doelstellingen achter de Nationale Prestatie Afspraken vinden we terug in de Woonvisie. De Nationale Prestatie Afspraken bepalen echter voor de komende jaren een deel van de uitvoeringsagenda en zijn daarmee richtinggevend voor een deel van onze investeringen.

Onze financiële ruimte om te investeren kent grenzen. Het beeld zoals geschetst in de raadsbrief van 4 juli 2023 is nog niet veranderd. Rondom beschikbaarheid is vanuit de Groene Metropoolregio in de Woondeal aangegeven welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de nationale ambities. In de zogenaamde reality-check hebben de Arnhemse corporaties aangegeven om te voorzien in de bouw van 2.200 sociale huurwoningen tot en met 2030. Het opschroeven van deze ambities kan alleen als onze positie wordt versterkt met financiële middelen, grondposities en de afstemming over wat haalbaar is in bovenwettelijke eisen. Het is daarom van belang om in gesprek te blijven over prioritering van de ambities om de inzet van middelen en capaciteit zo goed mogelijk vorm te geven.

Positionering corporaties
De Ontwerp-Woonvisie gaat uit van een sterke positie van de corporaties en daagt de corporaties uit op veel verschillende vlakken. Daar zijn we blij mee.

We willen onze rol als premium partner nog verder ontwikkelen en intensiveren. De verschillende opgaves zijn echter dusdanig groot dat we ook expliciet vragen om aandacht te houden voor andere partners. Voor de rol van andere bouwende partijen in de stad. Maar ook voor de rol van particuliere woningeigenaren; rondom de verduurzamingsopgave zien we immers dat juist het particuliere woningbezit achterblijft.

Tot slot
De Ontwerp-Woonvisie kiest een stevige koers op het vlak van goed en betaalbaar wonen. We ondersteunen de ambities uit het document en investeren in de stad, zolang onze investeringscapaciteit dat toe laat. Zoals aangegeven in deze brief zien we ook uitdagingen in de realisatie van deze ambities. We kijken er naar uit om in gezamenlijkheid deze uitdagingen te tackelen en invulling te geven aan de ambities in meerjarige prestatieafspraken die we in 2024 met elkaar en met de huurdersorganisaties willen sluiten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]
namens [redacted]

volkshuisvesting Arnhem

vivare

PORTAAL

Geachte college van B&W,

Betreft: Zienswijze op de Arnhemse woonvisie

Met belangstelling hebben we kennisgenomen van de Arnhemse woonvisie, een lange termijn plan dat de toekomst van Arnhem vormgeeft. Dat Arnhem flinke stappen zet om het aantal woningen te vergroten met extra aandacht voor de betaalbaarheid en diversiteit, vinden wij heel fijn. Ook de extra aandacht en inzet voor het bouwen van passende woningen voor ouderen is hard nodig, ook in Arnhem Noord-West. We waren blij te lezen dat hier belangenverenigingen voor ouderen bij betrokken worden en dat er gesprekken komen met inwoners.

In de visie wordt echter tevens aangegeven dat voor alle wijken in Arnhem een richtlijn wordt vastgesteld voor het aantal sociale huurwoningen dat per (nieuw)bouwproject gerealiseerd moet worden. Voor de wijken in Arnhem Noord-West is tussen 60% tot 100% gezet.

We begrijpen en waarderen dat de wens bestaat om een diverse stad te creëren, tegelijkertijd moet er ruimte komen voor nieuwbouw voor ouderen in de wijken*. Het merendeel van de alleenstaande ouderen in onze wijken komt niet in aanmerking voor een corporatiewoning.

Het gevolg daarvan zou zijn dat (alleenstaande) ouderen uit deze wijken genoodzaakt blijven om ofwel in hun (vaak te grote) woning te blijven wonen tot het echt niet meer kan, dan wel de wijk te verlaten. Als zij wel in staat zouden zijn om te verhuizen naar een nieuwbouwappartement in dezelfde wijk, komt er een ruime eengezinswoning vrij. Hierdoor komt een verhuisketen op gang die ook goed is voor starters. Een bijkomend voordeel is dat deze verhuisbeweging vaak leidt tot verduurzaming van huizen die jarenlang geen groot onderhoud hebben gehad.

Wij constateren tegelijk dat de fysieke ruimte in onze vol-bebouwde wijken om te komen tot (nieuw-) bouwprojecten slechts zeer beperkt aanwezig is. Dat maakt de opgave om te voldoen aan de woonwensen van de genoemde groep op zichzelf al lastig.

In de woonvisie wordt nu aangegeven dat op pagina 66 staat "*Ouderen blijven het liefst in hun eigen wijk wonen, waar ze bekend zijn met de omgeving en de buren. Door een fijne levensloopgeschikte woonplek te creëren met voldoende mogelijkheid voor sociale contacten en ontmoeten, zijn senioren eerder bereid om te verhuizen.*"

Daarom verzoeken wij de gemeente ook ouderen met een koophuis in Arnhem Noord-West aandacht te geven in de visie. Wij kijken uit naar het initiatief/voornemen van de gemeente om wijkplannen te maken. Daar werken we graag aan mee door bijvoorbeeld een bijeenkomst te organiseren met zoveel mogelijk bewoners en betrokken ambtenaren, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Met vriendelijke groet names,

Wijkverreningen Penseelstreek

Wijkverreningen Burgemeesterskwartier e.o

Dorpsraad Schaarsbergen

* Zie ook NOS 27-10-2023 "Ouderen willen wel verhuizen, maar waarheen?

Postbus 332 | 6800 AH Arnhem
026 354 33 33 | entrealindenhout.nl

entrea lindenhout
samen voor kind en gezin

Gemeente Arnhem
T.a.v. Burgemeester en wethouders

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Pagina
9 november 2023	2023/802/KT/MBr	[redacted]	1 van 2

Onderwerp	Uw kenmerk	(Doorkies)nummer	Bijlagen
Zienswijze Entrea Lindenhout op Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034		-	

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende het Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034. In voorliggende document leest u meer over Entrea Lindenhout als stakeholder, onze specifieke zorgen met betrekking tot de concept woonvisie en het verzoek dat we hieromtrent doen.

Inleiding en achtergrond
Entrea lindenhout is één van de grote aanbieders van specialistische jeugdhulp in Gelderland en is daarnaast actief in Overijssel, delen van Noordoost-Brabant en Noord-Limburg. Entrea Lindenhout is met haar hoofdlocatie gevestigd aan de Heijenoordseweg 1 te Arnhem. De locatie is erg geliefd bij haar doelgroep en medewerkers. Bovendien sluiten de werkzaamheden van Entrea Lindenhout naadloos aan op die van andere (zorg)organisaties in de directe omgeving. De synergie die is ontstaan met deze partijen wordt als zeer waardevol ervaren.

De zorgverlening van Entrea Lindenhout verschuift meer naar de wijk. Dit met uitzondering van therapie die in praktijkruimtes op het terrein zijn belegd. Het terrein in Arnhem bevat nu ook 3 duurzame woonvoorzieningen; 2 daarvan herbergen jongeren die "essentiële functie" (de term die BOEG eraan geeft) nodig hebben. Het team jeugdzorgwerkers dat deze functie levert, is gebaat bij nabijheid van staf en ondersteuning. Deze combinatie willen we behouden in de toekomstige situatie.

Daarnaast is het huidige kantoor aan vervanging toe. Door de verschuiving van een deel van de zorg naar de wijk overweegt Entrea Lindenhout een deel van haar locatie te verkopen voor (woning)ontwikkeling, waarbij de opbrengst de financiering van een nieuw kantoorgebouw op een ander deel van de huidige locatie mogelijk maakt. Deze plannen zijn uitgewerkt in een studie stedenbouwkundige studie uitgevoerd door landschaps- en stedenbouwkundige Harro de Jong van buro harro.

Voor de realisatie van dit project is Entrea Lindenhout afhankelijk van medewerking van de gemeente, aangezien de huidige bestemming van de locatie 'maatschappelijk' is. Voorliggende document omvat een zienswijze op het Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034 hierna: woonvisie).

Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034
Entrea Lindenhout is gelegen in een zogeheten ‘flink omhoog’ wijk. In deze wijken geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken. Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten is een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere, aldus de gemeente Arnhem.

Specifieke zorgen
De eisen van de woonvisie, met name de vereiste van 60%-100% sociale corporatiewoningen, hebben een aanzienlijke invloed op het potentiële opbrengstniveau van de locatie. Wij vrezen dat het opbrengstniveau zelfs lager kan uitvallen dan bij de verkoop van de locatie 'as is', oftewel in de huidige staat met de huidige maatschappelijke bestemming. Naar ons inzicht vermindert het vasthouden aan deze eisen de kans op de noodzakelijke waardeontwikkeling om een transformatie naar woningbouw te kunnen bewerkstelligen.

Kortom we maken ons zorgen dat zonder financiële waardeontwikkeling voor grondeigenaren, geen enkel transformatieproject van de grond zal komen op private grond als gevolg van deze woonvisie. Om de stevige ambitie van de gemeente te bewerkstelligen is een realistische financiële onderbouwing nodig om transformatie van locaties te bewerkstelligen.

Verzoek aan de gemeente Arnhem
Wij verzoeken de gemeente Arnhem met klem om een realistische financiële onderlegger aan de woonvisie te koppelen, zodat het realiteitsgehalte van de gestelde ambities kunnen worden onderbouwd. Daar waar deze ambities leiden tot een negatieve financiële prikkel, vragen wij de gemeente de ambities bij te stellen of voor financiële compensatie te zorgen. Op deze manier denken wij dat er een breed gedragen en uitvoerbare woonvisie kan worden opgesteld.

Naast het delen van onze zorgen, willen wij hierbij ook nogmaals benadrukken dat wij hierin graag intensief samenwerken met de gemeente. Aanvullend op deze zienswijze sturen wij een schriftelijke uitnodiging naar de wethouder en ontwikkelmanager om het terrein te komen bekijken en het gesprek aan te gaan.
Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Bestuurder Entrea Lindenhout

Aan de gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Arnhem, 12 november 2023

Betreft: Zienswijze Ontwerp-Woonvisie 2024 – 2029 / 2034

Geachte leden van de raad,

Op dit moment ligt bij u de Woonvisie gemeente Arnhem 2024 – 2029/2034 ter vaststelling voor. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente voornemens is de toekomstige woonopgave aan te pakken. Wij juichen het toe dat de gemeente haar visie op het wonen in Arnhem deelt en hierbij niet schroomt om heldere keuzes te maken. De prangende situatie op de woningmarkt vraagt hierom. Desalniettemin bevat de ontwerp-visie een aantal ingrediënten, die niet bijdragen aan of zelfs contrair zijn aan de urgente woningbouwopgave waar wij op dit moment voor staan. Graag maken wij – als partijen die ook zitting hebben in uw Bouwberaad – daarom van de gelegenheid gebruik onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-visie.

De Woonvisie is gebaseerd op vier strategieën: woonruimte voor iedereen, de ongedeelde stad, woningen met kwaliteit en wonen als fundament. Hier kunnen en willen we natuurlijk niets tegen inbrengen en wij onderschrijven deze hoofdlijn. Uit niets blijkt echter – en dat is ons voornaamste bezwaar ten aanzien van de ontwerp-visie – op welke wijze deze doelstellingen in de praktijk kunnen worden bereikt. De visie presenteert weliswaar beleid en maatregelen om genoemde doelstellingen te behalen, maar ontbeert een uitvoeringsparagraaf waaruit blijkt dat de gepresenteerde maatregelen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Sterker nog, op een aantal punten wordt geconstateerd dat op de wijze van uitvoering nog moet worden gestudeerd. Daarmee leest de visie eerder als een politiek verkiezingsprogramma dan als beleid dat in de praktijk daadwerkelijk bijdraagt aan de Arnhemse woningbouwopgave. Dit is de hoofdlijn van ons bezwaar: wij hebben sterke twijfels bij de uitvoerbaarheid van de visie. Sterker nog, wij vrezen dat een aantal aangekondigde maatregelen de woningbouw eerder afremt dan leidt tot de op dit moment zo noodzakelijke versnelling. Wij lichten ons standpunt in het navolgende nader toe.

De meest in het oog springende c.q. voor ons één van de meest relevante maatregel uit de visie betreft de eis om in nieuwbouwprojecten in de westelijke wijken van Arnhem 60 – 100% van het toe te voegen programma uit sociale huur te laten bestaan. Nog los van het feit dat de nieuwbouwopgave – zeker gezien de woningaantallen die in Arnhem recentelijk zijn gerealiseerd - een druppel op een gloeiende plaat betreft als het gaat om het oplossen van ongelijkheid in de stad, achten wij dit programmatische beleid in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en daarnaast op voorhand onuitvoerbaar. Het kiezen voor een overwegend (of zelfs volledig) sociaal programma heeft tot gevolg dat op de betreffende locaties een eenzijdig ruimtelijk programma zal worden gerealiseerd, dat bestaat uit nagenoeg alleen appartementen en kleine grondgebonden woningen. Dit is niet alleen ruimtelijk ongewenst /

niet passend op veel locaties aan de westelijke stadsrand, maar leidt in de toekomst mogelijk tot in sociaal opzicht eenzijdige (delen van) wijken met alle sociaal-maatschappelijke gevolgen van dien. Dit streven vinden wij te meer bijzonder, daar in de voorliggende Woonvisie nu juist gestreden wordt tegen deze problematiek (in Arnhem-Oost). Belangrijker nog wellicht is dat deze nieuwe beleidslijn ervoor zorgt dat er in Arnhem-West geen nieuwe woningbouwlocaties meer van de grond zullen komen. Niet alleen daalt de grondwaarde van de betreffende locaties na vaststelling van de visie aanzienlijk, waardoor eigenaren verlies moeten nemen en niet meer tot verkoop ten behoeve van woningbouw zullen overgaan. Bij al door marktpartijen ingenomen grondposities in dit deel van de stad, waar nog geen programmatische afspraken zijn gemaakt met de gemeente, zorgt dit beleid ervoor dat het idee van woningbouw wordt verlaten of - in het beste geval - wordt vertraagd, omdat door dit woonbeleid het project financieel niet langer uitvoerbaar is. Immers gold ten tijde van de verwerving ander beleid. Dat projecten soms al enkele jaren stil liggen, zoals de Woonvisie meldt, lang niet altijd de marktpartij aan te rekenen, is onze ervaring. Wij missen in de Woonvisie hoe de gemeente ervoor zorgt dat de in onze ogen utopische gedachte van de oplossing van de (woon)ongelijkheid in Arnhem via de beperkte nieuwbouwopgave in de praktijk tot uitvoering komt. Immers heeft de gemeente in Arnhem-West zelf nagenoeg geen grondpositie. Wij missen het besef dat deze maatregel de woningbouw in Arnhem remt, daar waar het aanjagen ervan en het wegnemen van drempels op dit moment hoog op de politieke agenda zou moeten staan.

In algemene zin vinden wij de focus op sociale / goedkope woningen in de visie overtrokken, zeker waar het gaat om de sociale huur. Het is logisch dat uit een woningmarktonderzoek blijkt dat er veel behoefte is aan sociale huurwoningen en goedkope woningen; dat is inherent aan het feit dat het gesubsidieerde (woon)producten betreft. Wij bestrijden echter niet dat het sociale huurprogramma moet worden geborgd in nieuwbouwopgaven en hebben ons eerder al geconformeerd aan 30% sociale huur in elke nieuwbouwopgave. Een tendens die wij als landelijk opererende partijen bij andere gemeenten zien. Uw maatregel op dit thema hebben wij nog nergens in deze mate gezien, hetgeen als signaal voor Arnhem mag worden opgevat. Wel vinden wij dat de Woonvisie eraan voorbij gaat dat de sterke focus op met name de onderkant van de markt een gezonde doorstroming op de woningmarkt in de toekomst tegenhoudt. Dat terwijl doorstroming op de woningmarkt nota bene één van de doelstellingen in de visie is! Beter zou zijn in nieuwbouwopgaven ook in te zetten op doorstroming door grotere woningen te realiseren, die tot wel vier verhuisbewegingen meer tot gevolg hebben dan een goedkope starterswoning.

Wij vinden het uit maatschappelijk oogpunt logisch dat de gemeente in haar Woonvisie kiest voor een *preferred position* voor de Arnhemse toegelaten instellingen, de drie Arnhemse corporaties. Wij constateren echter dat – mede door het vaststellen van de Doelgroepenverordening – sprake is van een situatie waarin geen goede afspraken zijn gemaakt en in de praktijk lastig te maken zijn over de vergoedingen voor de sociale woonproducten. Hierdoor kan het in de praktijk voorkomen dat ‘veroordeling’ van partijen tot elkaar leidt tot vertraging van projecten. Daarnaast wordt in de Woonvisie beleid gemist waar het gaat om het uitponden van bestaande sociale huurwoningen. Dat is vreemd gezien de focus op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

Daar waar het gaat om het beleid ten aanzien van middeldure huurwoningen is er bij ons minder begrip voor de mogelijke voorkeurspositie die de corporaties in de Woonvisie krijgen. Deze categorie woningen wordt op dit moment in Arnhem immers alleen door marktpartijen gerealiseerd. Het zou er ons inziens om moeten gaan dat er voldoende en kwalitatief goede middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in Arnhem, die als zodanig (en met inbegrip van de woonomgeving) duurzaam in stand worden gehouden. Met dit nieuwe woonbeleid moeten de doelstellingen vastgelegd worden. Hoe of via welke partij (corporatie, marktpartij of gezamenlijk) deze doelstelling gerealiseerd wordt, zou geen onderdeel van de Woonvisie moeten zijn. Wellicht zijn juist marktpartijen met belang in middenhuur wel bereid risicodragende investeringen te doen in brede woningbouwprogramma's. De stelling in de ontwerp-visie dat er in Arnhem geen behoefte zou bestaan aan middeldure huurwoningen is volgens ons daarnaast een misvatting. Het is een feit dat de Nederlander – als hij de keuze heeft – liever in een (gesubsidieerde) koop- dan een huurwoning woont. Punt is alleen dat koopwoningen lang niet voor iedereen bereikbaar zijn. Daarom valt de daadwerkelijke vraag naar middeldure huurwoningen in de praktijk veel hoger uit dan geraamd. Daarnaast geven middeldure huurwoningen voor veel doelgroepen de gevraagde flexibiliteit en tijdelijkheid in de woonsituatie. Dit segment dient dus geprogrammeerd te worden vanuit latente, langjarige woningmarktontwikkelingen.

Daar waar de Arnhemse woningcorporaties in de Woonvisie flink in het zadel worden geholpen, lijkt dat niet te gelden voor de in Arnhem werkzame projectontwikkelaars en bouwers. Sterker nog, wij lezen dat de huidige woningmarktcrisis in Arnhem door de markt is veroorzaakt. Die stelling vinden wij lastig te verteren, daar de huidige rolverdeling, waarbij de gemeente nauwelijks eigen grond heeft, het gevolg is van gemeentelijke, politieke keuzes in het verleden. De wens van de gemeente Arnhem om geen risico te lopen op (woningbouw)ontwikkelingen – daar waar andere gemeenten wel deze keuze hebben gemaakt met slagkracht als gevolg - is de reden dat marktpartijen met instemming van de gemeente in dat gat zijn gesprongen en hun rol hebben gepakt. Een rol die weliswaar met winstoogmerk wordt ingevuld, maar die ook gepaard gaat en is gegaan met jarenlange risicodragende – en soms ook verlieslatende – investeringen in Arnhem.

In het Bouwberaad is ook meerdere malen aan de orde gekomen dat het politieke en ambtelijke gebrek aan consistentie en kordaatheid vanuit de gemeente bij (grootschalige) woningbouwontwikkelingen knelt met de nodige voortgang hiervan. Hierover vinden wij geen woord of maatregel in de Ontwerp-Woonvisie. Dat de wethouder meldt de regie te willen terugnemen vanwege teveel aan marktwerking, doet daarom in zijn algemeenheid geen recht aan de ontstaansgeschiedenis van de situatie én aan de functies en inspanningen van marktpartijen. Denk aan risicodragend investeren, inbrengen kennis en kunde gebiedsontwikkeling of bedrijfsmatig aansturen van gebiedsexploitaties. Daarbij klopt de stelling dat de gemeente de regie wil terugnemen, sowieso niet. De gemeente heeft op grond van wetgeving als de Wet ruimtelijke ordening immers de plicht om regie te voeren op de woningmarkt. Bedoeld te zeggen wordt vermoedelijk dat de gemeente meer regie wil pakken door actief grond te gaan verwerven. Wij hebben hier niets op tegen, behalve dan dat daarmee de woningbouwopgave voor de korte termijn niet is geholpen.

De gemeente zet met deze Woonvisie ons inziens namelijk vooral in op lange termijnplannen als de Spoorzone en investeert met name daar in. Wij missen in de Woonvisie een verklaring voor het feit dat niet wordt geïnvesteerd in of financieel wordt bijgedragen aan de projecten die op korte termijn moeten worden gerealiseerd (door marktpartijen), maar waarbij realisatie nu lastig is geworden door marktontwikkelingen als gestegen bouwkosten en hypotheekrente. Of onuitvoerbaar zijn geworden door de nieuwe Woonvisie, zoals de projecten in Arnhem-West. De gemeente kiest voor een inzet op de grote ontwikkelingen van de toekomst, maar deze liggen nog minimaal 10 jaar voor ons uit met alle extreme onzekerheden en risico's die daarmee gepaard gaan.

Kortom, ons voornaamste bezwaar bestaat derhalve uit het feit dat de Woonvisie volgens ons niet voldoende uitvoerbaar is én niet bijdraagt aan de huidige woningmarktsituatie / de huidige stagnerende woningbouw.

In de Woonvisie wordt op meerdere plekken het Woningbouw Platform Arnhem genoemd. Voor de goede orde: dit platform is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie getuige ook de kritische reflectie in dit schrijven. De visie is in het voorjaar van 2023 weliswaar aan ons aangekondigd en wij zijn toen in de gelegenheid gesteld input mee te geven, maar pas tijdens een presentatie op 12 oktober jl. zijn wij in de gelegenheid gesteld onze mondelinge reactie te geven op de toen al volledig uitgewerkte visie. Wij constateren een idem procesverloop als destijds bij de Doelgroepenverordening. Hoewel wij begrijpen dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de inhoud van nieuw en nog niet openbaar beleid (met een gelijk speelveld voor alle marktpartijen in Arnhem), had hiervoor middels een eerdere, openbare aankondiging vast een oplossing voor kunnen worden gevonden. In ieder geval past bij de gevolgde werkwijze wat ons betreft geenszins de opmerking dat het een vorm van coproductie is. Wij vinden het een gemiste kans en niet passen bij de doelstellingen van het Stadsakkoord én de inspanning en betrokkenheid van de deelnemers van het platform in Arnhem, dat de leden van het platform niet in de gelegenheid zijn gesteld mee te denken over de visie. Vandaar ook deze inspraakreactie in het belang van de (toekomstige) burgers van Arnhem.

Wij vertrouwen erop dat u onze overwegingen meeweegt bij de uiteindelijke vaststelling van de Woonvisie.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om een toelichting te geven op onze reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens VanWonen ([redacted]@vanwonen.com)

[redacted] namens BPD|Bouwfonds Gebiedsontwikkeling ([redacted]@bpd.nl)

KondorWessels Projecten

Aan de Gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Per email: wonen@arnhem.nl / raadsleden@arnhem.nl

KondorWessels Projecten
Bezoekadres
Reggesingel 4
7461 BA Rijssen
Correspondentieadres
Postbus 370
7460 AJ Rijssen

+31 (0)548 540 260
info@kwp.nl
www.kwp.nl

Datum: 12-11-2023
Ons kenmerk: RH23112

Onderwerp: inspraakreactie op concept Woonvisie Arnhem

Geachte leden van de Raad,

Op dit moment ligt bij u de Woonvisie gemeente Arnhem 2024 – 2029/2034 ter vaststelling voor. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente voornemens is de toekomstige woonopgave aan te pakken. Wij juichen het toe dat de gemeente haar visie op het wonen in Arnhem deelt en hierbij niet schroomt om heldere keuzes te maken. De prangende situatie op de woningmarkt vraagt hierom. Desalniettemin bevat de ontwerp-visie een aantal ingrediënten, die niet bijdragen aan of zelfs contrair zijn aan de urgente woningbouwopgave waar wij op dit moment voor staan. Graag maken wij – als partijen die ook zitting hebben in uw Bouwberaad – daarom van de gelegenheid gebruik onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-visie.

De Woonvisie is gebaseerd op vier strategieën: woonruimte voor iedereen, de ongedeelde stad, woningen met kwaliteit en wonen als fundament. Hier kunnen en willen we natuurlijk niets tegen inbrengen en wij onderschrijven deze hoofdlijn. Uit niets blijkt echter – en dat is ons voornaamste bezwaar ten aanzien van de ontwerp-visie – op welke wijze deze doelstellingen in de praktijk kunnen worden bereikt. De visie presenteert weliswaar beleid en maatregelen om genoemde doelstellingen te behalen, maar ontbeert een uitvoeringsparagraaf waaruit blijkt dat de gepresenteerde maatregelen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Sterker nog, op een aantal punten wordt geconstateerd dat op de wijze van uitvoering nog moet worden gestudeerd. Daarmee leest de visie eerder als een politiek verkiezingsprogramma dan als beleid dat in de praktijk daadwerkelijk bijdraagt aan de Arnhemse woningbouwopgave. Dit is de hoofdlijn van ons bezwaar: wij hebben sterke twijfels bij de uitvoerbaarheid van de visie. Sterker nog, wij vrezen dat een aantal aangekondigde maatregelen de woningbouw eerder afremt dan leidt tot de op dit moment zo noodzakelijke versnelling. Wij lichten ons standpunt in het navolgende nader toe.

De meest in het oog springende c.q. voor ons één van de meest relevante maatregel uit de visie betreft de eis om in nieuwbouwprojecten in de westelijke wijken van Arnhem 60 – 100% van het toe te voegen programma uit sociale huur te laten bestaan. Nog los van het feit dat

de nieuwbouwopgave – zeker gezien de woningaantallen die in Arnhem recentelijk zijn gerealiseerd - een druppel op een gloeiende plaat betreft als het gaat om het oplossen van ongelijkheid in de stad, achten wij dit programmatische beleid in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en daarnaast op voorhand onuitvoerbaar. Het kiezen voor een overwegend (of zelfs volledig) sociaal programma heeft tot gevolg dat op de betreffende locaties een eenzijdig ruimtelijk programma zal worden gerealiseerd, dat bestaat

uit nagenoeg alleen appartementen en kleine grondgebonden woningen. Dit is niet alleen ruimtelijk ongewenst / niet passend op veel locaties aan de westelijke stadsrand, maar leidt in de toekomst mogelijk tot in sociaal opzicht eenzijdige (delen van) wijken met alle sociaal-maatschappelijke gevolgen van dien. Dit streven vinden wij te meer bijzonder, daar in de voorliggende Woonvisie nu juist gestreden wordt tegen deze problematiek (in Arnhem-Oost). Belangrijker nog wellicht is dat deze nieuwe beleidslijn ervoor zorgt dat er in Arnhem-West geen nieuwe woningbouwlocaties meer van de grond zullen komen. Niet alleen daalt de grondwaarde van de betreffende locaties na vaststelling van de visie aanzienlijk, waardoor eigenaren verlies moeten nemen en niet meer tot verkoop ten behoeve van woningbouw zullen overgaan. Bij al door marktpartijen ingenomen grondposities in dit deel van de stad, waar nog geen programmatische afspraken zijn gemaakt met de gemeente, zorgt dit beleid ervoor dat het idee van woningbouw wordt verlaten of - in het beste geval - wordt vertraagd, omdat door dit woonbeleid het project financieel niet langer uitvoerbaar is. Immers gold ten tijde van de verwerving ander beleid. Dat projecten soms al enkele jaren stil liggen, zoals de Woonvisie meldt, lang niet altijd de marktpartij aan te rekenen, is onze ervaring. Wij missen in de Woonvisie hoe de gemeente ervoor zorgt dat de in onze ogen utopische gedachte van de oplossing van de (woon)ongelijkheid in Arnhem via de beperkte nieuwbouwopgave in de praktijk tot uitvoering komt. Immers heeft de gemeente in Arnhem-West zelf nagenoeg geen grondpositie. Wij missen het besef dat deze maatregel de woningbouw in Arnhem remt, daar waar het aanjagen ervan en het wegnemen van drempels op dit moment hoog op de politieke agenda zou moeten staan.

In algemene zin vinden wij de focus op sociale / goedkope woningen in de visie overtrokken, zeker waar het gaat om de sociale huur. Het is logisch dat uit een woningmarktonderzoek blijkt dat er veel behoefte is aan sociale huurwoningen en goedkope woningen; dat is inherent aan het feit dat het gesubsidieerde (woon)producten betreft. Wij bestrijden echter niet dat het sociale huurprogramma moet worden geborgd in nieuwbouwopgaven en hebben ons eerder al geconformeerd aan 30% sociale huur in elke nieuwbouwopgave. Een tendens die wij als landelijk opererende partijen bij andere gemeenten zien. Uw maatregel op dit thema hebben wij nog nergens in deze mate gezien, hetgeen als signaal voor Arnhem mag worden opgevat. Wel vinden wij dat de Woonvisie eraan voorbij gaat dat de sterke focus op met name de onderkant van de markt een gezonde doorstroming op de woningmarkt in de toekomst tegenhoudt. Dat terwijl doorstroming op de woningmarkt nota bene één van de doelstellingen in de visie is! Beter zou zijn in nieuwbouwopgaven ook in te zetten op doorstroming door grotere woningen te realiseren, die tot wel vier verhuisbewegingen meer tot gevolg hebben dan een goedkope starterswoning.

Wij vinden het uit maatschappelijk oogpunt logisch dat de gemeente in haar Woonvisie kiest voor een *preferred position* voor de Arnhemse toegelaten instellingen, de drie Arnhemse corporaties. Wij constateren echter dat – mede door het vaststellen van de Doelgroepenverordening – sprake is van een situatie waarin geen goede afspraken zijn gemaakt en in de praktijk lastig te maken zijn over de vergoedingen voor de sociale woonproducten. Hierdoor kan het in de praktijk voorkomen dat ‘veroordeling’ van partijen tot elkaar leidt tot vertraging van projecten. Daarnaast wordt in de Woonvisie beleid gemist waar het gaat om het uitponden van bestaande sociale huurwoningen. Dat is vreemd gezien de focus op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

Daar waar het gaat om het beleid ten aanzien van middeldure huurwoningen is er bij ons minder begrip voor de mogelijke voorkeurspositie die de corporaties in de Woonvisie krijgen. Deze categorie woningen wordt op dit moment in Arnhem immers alleen door marktpartijen gerealiseerd. Het zou er ons inziens om moeten gaan dat er voldoende en kwalitatief goede middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in Arnhem, die als zodanig (en met inbegrip van de woonomgeving) duurzaam in stand worden gehouden. Met dit nieuwe woonbeleid moeten de doelstellingen vastgelegd worden. Hoe of via welke partij (corporatie, marktpartij of gezamenlijk) deze doelstelling gerealiseerd wordt, zou geen onderdeel van de Woonvisie moeten zijn. Wellicht zijn juist marktpartijen met belang in middenhuur wel bereid risicodragende investeringen te doen in brede woningbouwprogramma's. De stelling in de ontwerp-visie dat er in Arnhem geen behoefte zou bestaan aan middeldure huurwoningen is volgens ons daarnaast een misvatting. Het is een feit dat de Nederlander – als hij de keuze heeft – liever in een (gesubsidieerde) koop- dan een huurwoning woont. Punt is alleen dat koopwoningen lang niet voor iedereen bereikbaar zijn. Daarom valt de daadwerkelijke vraag naar middeldure huurwoningen in de praktijk veel hoger uit dan geraamd. Daarnaast geven middeldure huurwoningen voor veel doelgroepen de gevraagde flexibiliteit en tijdelijkheid in de woonsituatie. Dit segment dient dus geprogrammeerd te worden vanuit latente, langjarige woningmarktontwikkelingen.

Daar waar de Arnhemse woningcorporaties in de Woonvisie flink in het zadel worden geholpen, lijkt dat niet te gelden voor de in Arnhem werkzame projectontwikkelaars en bouwers. Sterker nog, wij lezen dat de huidige woningmarktcrisis in Arnhem door de markt is veroorzaakt. Die stelling vinden wij lastig te verteren, daar de huidige rolverdeling, waarbij de gemeente nauwelijks eigen grond heeft, het gevolg is van gemeentelijke, politieke keuzes in het verleden. De wens van de gemeente Arnhem om geen risico te lopen op (woningbouw)ontwikkelingen – daar waar andere gemeenten wel deze keuze hebben gemaakt met slagkracht als gevolg - is de reden dat marktpartijen met instemming van de gemeente in dat gat zijn gesprongen en hun rol hebben gepakt. Een rol die weliswaar met winstoogmerk wordt ingevuld, maar die ook gepaard gaat en is gegaan met jarenlange risicodragende – en soms ook verlieslatende – investeringen in Arnhem.

In het Bouwberaad is ook meerdere malen aan de orde gekomen dat het politieke en ambtelijke gebrek aan consistentie en kordaatheid vanuit de gemeente bij (grootschalige) woningbouwontwikkelingen knelt met de nodige voortgang hiervan. Hierover vinden wij geen woord of maatregel in de Ontwerp-Woonvisie. Dat de wethouder meldt de regie te willen terugnemen vanwege teveel aan marktwerking, doet daarom in zijn algemeenheid geen recht aan de ontstaansgeschiedenis van de situatie én aan de functies en inspanningen van marktpartijen. Denk aan risicodragend investeren, inbrengen kennis en kunde gebiedsontwikkeling of bedrijfsmatig aansturen van gebiedsexploitaties. Daarbij klopt de stelling dat de gemeente de regie wil terugnemen, sowieso niet. De gemeente heeft op grond van wetgeving als de Wet ruimtelijke ordening immers de plicht om regie te voeren op de woningmarkt. Bedoeld te zeggen wordt vermoedelijk dat de gemeente meer regie wil pakken door actief grond te gaan verwerven. Wij hebben hier niets op tegen, behalve dan dat daarmee de woningbouwopgave voor de korte termijn niet is geholpen.

De gemeente zet met deze Woonvisie ons inziens namelijk vooral in op lange termijnplannen als de Spoorzone en investeert met name daar in. Wij missen in de Woonvisie een verklaring voor het feit dat niet wordt geïnvesteerd in of financieel wordt bijgedragen aan de projecten die op korte termijn moeten worden gerealiseerd (door marktpartijen), maar waarbij realisatie nu lastig is geworden door marktontwikkelingen als gestegen bouwkosten en hypotheekrente. Of onuitvoerbaar zijn geworden door de nieuwe Woonvisie, zoals de projecten in Arnhem-West. De gemeente kiest voor een inzet op de grote ontwikkelingen van de toekomst, maar deze liggen nog minimaal 10 jaar voor ons uit met alle extreme onzekerheden en risico's die daarmee gepaard gaan.

KondorWessels Projecten

Kortom, ons voornaamste bezwaar bestaat derhalve uit het feit dat de Woonvisie volgens ons niet voldoende uitvoerbaar is én niet bijdraagt aan de huidige woningmarktsituatie / de huidige stagnerende woningbouw.

In de Woonvisie wordt op meerdere plekken het Woningbouw Platform Arnhem genoemd. Voor de goede orde: dit platform is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie getuige ook de kritische reflectie in dit schrijven. De visie is in het voorjaar van 2023 weliswaar aan ons aangekondigd en wij zijn toen in de gelegenheid gesteld input mee te geven, maar pas tijdens een presentatie op 12 oktober jl. zijn wij in de gelegenheid gesteld onze mondelinge reactie te geven op de toen al volledig uitgewerkte visie. Wij constateren een idem procesverloop als destijds bij de Doelgroepenverordening. Hoewel wij begrijpen dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de inhoud van nieuw en nog niet openbaar beleid (met een gelijk speelveld voor alle marktpartijen in Arnhem), had hiervoor middels een eerdere, openbare aankondiging vast een oplossing voor kunnen worden gevonden. In ieder geval past bij de gevolgde werkwijze wat ons betreft geenszins de opmerking dat het een vorm van coproductie is. Wij vinden het een gemiste kans en niet passen bij de doelstellingen van het Stadsakkoord én de inspanning en betrokkenheid van de deelnemers van het platform in Arnhem, dat de leden van het platform niet in de gelegenheid zijn gesteld mee te denken over de visie. Vandaar ook deze inspraakreactie in het belang van de (toekomstige) burgers van Arnhem.

Wij vertrouwen erop dat u onze overwegingen meeweegt bij de uiteindelijke vaststelling van de Woonvisie.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om een toelichting te geven op onze reactie. Voor de volledigheid, bovenstaande tekst is een integrale weergave van de inspraaktekst zoals die ook door VanWonen en BPD is verzonden.

Met vriendelijke groet,
KondorWessels Projecten

Wonen, Leven en Werken in Relatie met de Natuur 21e eeuw in transitie
Een voedselbos als een handvat voor een gezonde verandering

Ecovrede-locatie Een vraag en een aanbod

Inleiding ;
Sedert ongeveer 2014 woont de helft van de Wereldbevolking in Steden en grotere dorpen en dat is stijgende. Steeds meer Mensen bij elkaar in een stenen omgeving. Tijd voor een terugblik, en een herziening op dit eeuwenoude concept met gezien de actualiteit, handvatten voor verandering. Een integrale – Holistische visie op een praktische ontwikkeling voor individu en samenleving.

Natuur komt steeds meer op afstand en is weinig geïntegreerd in de woon - leefomgeving. Belangrijk aandachtspunt is dat de Mens leeft bij de gratie van Natuur. Groente en Fruit,,, Granen, Drinkwater, Grondstoffen. Ontspanning, Dieren, Frisse Lucht, Hout, Gras, Kruiden, Gezondheid.
Een woonomgeving te creëren waar natuur is geïntegreerd.

Enkele overwegingen voor verdergaande actie ;
- 85% van de **Natuurgebieden** verkeert in slechte staat volgens onderzoek van de Europese Commissie (2023). De Natuurlijke verandering van het klimaat, de verschuiving van de Aardas, uitbarstingen van de Zon en de invloed van de mens zorgen voor een doorgaande verandering. Dat wil zeggen dat het leefgebied van bomen en planten verschuift op Aarde en soorten zelfs verdwijnen evenals dieren en; nieuwe soorten zullen zich introduceren. Dat geeft grote veranderingen in de ecosystemen.
Er is een uitbreiding nodig van Natuur om te vervangen en sterker te maken mede met de introductie van nieuwe, eetbare, soorten. (Kastanje, Walnoot, Bessen, Mispel en meer).

De **Natuur is aangetast in zijn fundamenten en veranderd**; Eiken, Beuken, Berken en Dennen hebben het moeilijker door de veranderende neerslagpatronen, vervuiling, langere droogtes, verandering in temperaturen en tenderen om, definitief, te verdwijnen uit het landschap. Dat geeft compleet nieuwe bossen en een verschuiving in soorten.

Een 80% van de **vogelstand** is in de laatste honderd jaar verdwenen door toedoen van de Mens

De **Voedselvoorziening** staat ernstig onder druk (document in de bijlage)
De prijzen stijgen, de beschikbaarheid is minder, duurzaam, biologisch en gezond eten vrijwel onmogelijk vanwege Onbetaalbaar, slechte beschikbaarheid en onbekendheid

De **bodem** herstellen is eerste prioriteit. Op veel plaatsen uitgeput, dichtgeslibd en verzadigd met mest is er herstel nodig. Daarbij zijn nieuwe taken als buffering van water en terugbrengen in natuurlijke waarden en aanzien aan de orde

Richting 2030 voorspeld het RIVM (Rijksinstituut) een **tekort aan drinkbaar water**
Waterbuffering en waterbekkens, waterkelders en meer zijn belangrijke voorzieningen om aan te leggen. Daarmee veranderen bouw en aanleg van akkers, akkerbouw, woningen, regenwateropvang en riolering.

Er zijn vernieuwende methoden nodig om landbouw en akkerbouw samen te laten gaan met natuurontwikkeling. ***Voedselbossen*** *zijn daar een voorbeeld van en bieden een praktisch handvat. Deze kunnen aangelegd worden met behoud van inheemse soorten en zullen daardoor een goede aanvulling zijn en een vernieuwing ook voor nog kale locaties.*

De **woningbouw** is vrijwel ingestort. **Woningcorporaties** hebben een grote uitdaging om met krimpende inkomsten meer te realiseren Er zijn teveel oude woningen en er is een behoefte aan andere woningen. Aangepast op de behoeften van deze tijd en de bijkomende energiebesparingen Kleinere woningen, levensloopbestendige woningen, energieneutrale woningen, woningen gebouwd van materialen die verbouwd worden in de directe omgeving, onderlandhuizen, verplaatsbare woningen en snel te bouwen woningen van volledig recyclebare materialen en betaalbare huur. Kleinere duurzame woningen bieden een goed alternatief voor de krappe beurs en zijn toekomst – en levensloop bestendig - met een tijdelijke ontheffing
Vrijwel alle politieke partijen geven aan dat er een omslag nodig is richting meer duurzaam bouwen De uitvoering van huisvesting en de realisatie van woningen en kunnen huren of kopen is een recht

Economische recessie grijpt om zich heen en armoede neemt toe. Nederland is een van de rijkste landen ter Wereld. Het geld is onvoldoende in het hier genoemde geïnvesteerd.

Onderwijs vraagt om opleiding en om voorbeelden in deze richtingen. Aanschouwelijk onderwijs en betrokken worden in de praktische uitvoering met perspectief voor leerlingen

Bestemmingsplannen en regelgeving vragen om souplesse en eenvoudige wijzigingen ten behoeve van de hier geschetste ontwikkelingen

Zorgen dat Mensen kunnen blijven Wonen en blijven eten
Dat de band met de Natuur hersteld wordt en wordt verbeterd
Dat praktische handvatten voorhanden zijn om te leren en zelf toe te passen
Verbetering voor individu en Samenleving in alle opzichten – levensloop bestendig
Lokale voorzieningen die bereikbaar zijn
Betaalbaar en praktisch realiseren – voor iedereen toegankelijk
Dat vraagt om een andere economie, een nieuw werkmodel en samenwerking

De samenleving kent een paar uitdagingen;
Een tekort aan drinkbaar **water** – RIVM, waterschappen, VN
Voedselvoorziening onder druk + een te grote afhankelijkheid van transport
Energietekorten geen garanties meer op energie van - energiebedrijven
Achteruitgang Natuur en Biodiversiteit mede door verschuiving klimaatzones - diverse
Informatietijdperk met een tekort aan kennis en voorbeelden – **beschikbare kennis gebruiken**
Een toenemende **recessie** Grote groepen in **armoede**
Een **vergrijzende** bevolking Ouder als 65 kennis en inzet niet gebruikt
10 tot 25% van de **jeugd** is depressief en ziet weinig perspectief
Grondstoffentekorten – vrijwel alle soorten – stijgende prijzen
Gebrek aan perspectief en visie op een leefbare en inspirerende samenleving
Ernstige vervuiling Natuur schadelijk voor Volksgezondheid

Armoede omvormen tot Rijkdom en meerwaarde creëren
Educatief, Bodemherstel, Biodiversiteit, Voedselzekerheid, Grondstoffen beschikbaar, Duurzaam leven voor Individu en Samenleving aanbieden en onderwijzen

Een schets met een uitnodiging en een dieper liggende locatievraag
Ecovrede bestaat veertien jaar. Vanaf dag een is eerste insteek te zorgen voor de praktische handvatten voor een duurzame samenleving in deze 21e eeuw Een transitie eeuw

Educatie- en voorlichting en; laten zien, een opleidingsinstituut, , voorbeeldfunctie, aanjager en initiator, Natuur centraal, de burger – het individu centraal, eenvoudige recyclebare bouw van kleinere wooneenheden, samenleving minder afhankelijk van geld maken – meer gericht op

voorzieningen en iets doen aan armoede, lokale voedselvoorziening, opleiding richting natuurlijk handelen en realiseren, persoonlijke processen begeleiden, Voedselbossen, Spreekuur Voedselbossen en Buurttuinen, Suikerspreekuur, voorzieningen zeker stellen, alternatieven ontwikkelen en laten zien. Dit alles Ten behoeve van Individu en Samenleving in Samenwerking met de Natuur in een gezonde verhouding. Mensen perspectief bieden.
Een integrale, een Holistische benadering van Mens en Natuur geeft een nieuwe werkwijze
Een model voor individu en samenleving is wat wij u bieden.

Wij werken met ;
* Een eerlijke leefwijze met uitgangspunt de Rechten van de Mens
* Wonen, eten, drinken; mogen en kunnen leven in alle aspecten als uitgangspunt
De bodem herstellen en werken met restmaterialen en lokale productie van materialen
Zelfvoorzienende woningen – 100% recyclebaar en zelf te bouwen met wat hulp

Biodiversiteit stimuleren en nieuwe bossen creëren
Ruimte voor de burger en maatschappelijk initiatief
Dat willen wij graag op een locatie
Natuurontwikkeling, lokaal voedsel, educatie en opleiding, wonen

Natuur en Mens als uitgangspunt in handelen, denken en vormgeven
Innovatie in geschetste concepten
Een inspirerende en zelfvoorzienende aanpak
De Burger en de Natuur centraal Ecovrede

Alle items zijn gerelateerd aan menselijk gedrag en de omgang met natuurwaarden in algemene zin en specifiek de relatie Mens – Natuur die nu ernstig is verstoord.
Gevolgen zijn een uitputting van de natuur en een sterk achteruit lopende volksgezondheid.
De tijd vraagt om verandering en vernieuwing Een praktisch voorstel en een uitnodiging

Bij en met elkaar laten zien dat snelle actie van belang is met een juiste afweging van mogelijkheden
In onze ervaring van ruim veertien jaar is duidelijk geworden dat een vorm van een landschapspark (provinciale regelgeving) van 12 hectare, met, niet grondgebonden, bebouwing, en een natuurontwikkelingsopdracht de beste mogelijkheden biedt om de verschillende geschetste doelen optimaal tot ontwikkeling te laten komen. Kleinere initiatieven rondom dorpen en steden bieden zodoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden en duurzame oplossingen.
Een expertiseteam is nodig voor de verschillende afdelingen binnen de gemeente

Wij vragen om een locatie voor innovatie en de middelen om te starten
* Richting start; uiteindelijk twaalf hectare zodat een landschapspark ontstaat
Eventueel kan na enkele jaren een nieuwe locatie ontwikkeld worden

Natuurontwikkeling, Lokale voedselvoorziening, opleiding, Wonen, Energie gecombineerd
De ruimte in wet- en regelgeving - praktische samenwerking

Stichting EVS Ecovrede Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Regionaal actief

Telefoon; 06 49 36 78 77 kvk 50879804
www.ecovrede.nl

[redacted] Namens Team en Netwerk Ecovrede

Recreatie en ondernemen in en bij de natuur

Een waarde die om aandacht en gedragsverandering vraagt **November 2023**

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende ;
Natuur is een groot goed dat een basis biedt voor vele activiteiten. Natuur is het decor, de gewenste leefomgeving, de bron, voor vele zaken.
Water, hout, frisse lucht, speelruimte, Kampeer - en verblijfsruimte, woonruimte, ruiters, veehouders, recreatieve ondernemers, uitbreiding van steden, en meer.
Kijk naar de kaart en u ziet hoe die ruimte intussen versnipperd is geraakt. Onder druk staat.
Er is nog iets meer aan de hand.

Dat raakt uw belang en het algemeen belang
Er zijn een, aantal, externe factoren die in grote mate, uw werkveld gaan veranderen.
Wij noemen u; water- en voedselvoorziening onder druk, lokaal en nationaal, natuur staat ernstig onder druk en wordt mede door tekorten aan water en uitval van bomen drastisch aangetast.
Een toename van bewoning, een toename van gewenste wegen, een toename van allerlei andere functies, maken dat er een verandering nodig is .. die afgedwongen gaat worden.
Belangrijk dat u voorbereid bent. Wat is uw initiatief zonder natuurwaarde ?

Oplossingen
Elk deel, ieder, in de Natuur, elke ondernemer, elke bewoner heeft een aantal praktische mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan verbetering van die natuur.
Als eerste komt er wetgeving aan over de opvang van water en hergebruik.
Teveel water stroomt nu weg en twee wetenswaardigheden;
Volgens een recente brief van het RIVM (Zomer 2023) staat de watervoorziening voor 2030 (!) droog en is er geen garantie meer dat er drinkbaar en bruikbaar water beschikbaar is. 2030; Dat is bijzonder snel. Gebieden als de Veluwe verdrogen mede door de intensieve onttrekking van water.

Geen water meer voor uw activiteit ?
En zodoende de dringende noodzaak wateropvang en recycling, te regelen binnen uw terrein.
Waterkelders voor de opvang van regenwater bij elk bouwsel, hergebruik van douche- en gootsteen water bijvoorbeeld voor planten water, autowassen en schoonmaken. Dat wil zeggen geen gebruik van chemische middelen onder de douche en afwasmiddel maar wel natuurlijke middelen– denk aan groene zeep. Het streven (vrijwel) onafhankelijk te worden van het waternet - de waterleidingbedrijven.

Dat vraagt een directe verandering van gedrag van uw bezoekers
Geen chemische zeep of andere stoffen gebruiken tenzij deze 100% natuurlijk afbreekbaar zijn. Dat wil zeggen; die producten ook ter plekke aanbieden of zelfs maken, bewustzijn kweken, laten zien en anders inrichten. Actief informeren en begeleiden horen daar ook bij.

Uw terrein uitbreiden en veranderen met echte natuurwaarden maar ook lokaal voedsel
Wateropvang in de vorm van, grote en kleine, poelen, waterkelders per eenheid, lokale voedsel verbouwen en aanplanten zodat er een mate van voedselzekerheid ontstaat, kiezen voor andere beplanting die de natuur draagt en verbeterd, Onderlandbouw van wooneenheden = is verzonken in het landschap en groene daken maken. Denk aan sedum en andere soorten op het dak, die ook water vasthouden of op een natuurlijke manier isoleren.

Bomen en struiken
Dennen, Eiken, Beuken staan ernstig onder druk en zullen snel aftakelen in een groot aantal gebieden. Dat wil zeggen dat er ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld Walnoot, Appel, Peer, Pruim, Kers, Tamme Kastanje en andere soorten die een welkome aanvulling zijn op een

toename van voedselonafhankelijkheid. Denk ook aan rode-, zwarte-, kruis-bessen, en andere soorten. Zie ook onze website voor meer informatie **www.ffrmnetwork.org** of maak een afspraak voor een persoonlijk advies op maat voor jouw locatie.

Verkeersdruk afbouwen, wegenverharding met enkel nog natuurlijke materialen, bewustzijn stimuleren op al deze onderwerpen. Eigen energieopwekking zodat er minder, of geen, afhankelijkheid meer is van het stroomnet, isolatie en bouw gericht op Nul energie en Nul belasting woningen. Dat is 100% herbruikbaar, natuurlijke bouwmaterialen. Daar hoort ook bij; binnen kaders ruime vormen van zelfbouw mogelijk maken. Klanten hebben perspectief nodig. Wij helpen u graag nadere kaders vorm te geven en in de praktijk te brengen, de weg te vinden. Onafhankelijk en discreet.

Wen er ook aan (en werk aan alternatieven) dat er zo meteen geen gas meer beschikbaar is en houtstook wordt verboden of zwaar ontmoedigd. Eenvoudige ‘stookgaten’ en warmtewanden.
Dat wil zeggen; zeer goed geïsoleerde woningen georiënteerd op maximale zoninval en warmtebehoud, warmtewanden, deels in de grond verzonken bouw, vanwege isolatie aspecten, etc.

Advies en begeleiding
Bieden wij u graag in diverse vormen. Een rondwandeling in uw gebied met de praktische tips om aan de slag te kunnen, voorbeelden, ander beplantingskeuzes gericht op natuur - biodiversiteit stimuleren en lokaal voedsel,

Zwemwater
Zonder Chloor. Bacteriepreparaten die het water zuiver houden en maken dat het eenvoudig en gezond gebruikt wordt. Dat mag voor kleinere, particuliere zwemwateren worden gedaan en is een natuurlijk alternatief voor Chloor en veel gezonder dan dat.

Bewustzijn
Het gaat om een verandering van bewustzijn en gedrag. De mens in harmonie met de natuur brengen in al onze gedragingen. De Natuur is voor de Mens de eerste levensvoorwaarde.

Geld – wordt steeds schaarser en ook dat vraagt uw aandacht. Andere waarden introduceren die uw organisatie en werkwijzen minder afhankelijk maken van geld. Hoe gaat u kosten berekenen wanneer de recessie toeneemt en de inkomens zakken of zelfs wegvallen ?

Uw Educatieve functie – om uw gebruikers en bezoekers tot een snelle en soepele gedragsverandering te brengen die zij ook begrijpen en ondersteunen en uitdragen.

Wij helpen u daar graag bij !
Onze stichting, Sociaal Maatschappelijk Actief, is sedert veertien jaar actief in dit werkveld.
Wij komen graag bij u op bezoek en nodigen u uit voor een gesprek, online of fysiek.
Er is veel mogelijk en veel te ontdekken. Wij organiseren op verzoek een Netwerk - bijeenkomst.

De tijd van verandering is nu. Maak er gebruik van en laten wij met elkaar onze verantwoordelijkheid nemen deze samenleving duurzaam en sociaal te maken.
Dat ook met oog op onze kinderen !

Dank voor uw aandacht
Team Ecovrede

Geüpdate versie november 2023

Een mens heeft recht op een woning en gezond leven

Huisvesting, voedsel, minimabeleid, opvang, hulp en perspectief gecombineerd

Graag vragen wij uw aandacht

De woningen nodig voor onze samenleving in de 21e eeuw hebben nieuwe kwaliteiten. Compact, prettig, effectief, duurzaam, gezond zijn enkele sleutelwoorden. Er is een tekort aan woningen. Schattingen gaan over ruim 300.000 woningen die er extra nodig zijn. Dit is een eenvoudige wijze om daar praktisch iets aan te doen.

Er is een grote maatschappelijke vraag tav huisvesting, natuurontwikkeling, duurzaam leven en gezond leven. Wij realiseren die op locatie in de vorm van innovatief maatschappelijk initiatief. Er zijn meer voorbeelden in het land die hiermee bezig zijn.

Sedert 2011 zet EcoVrede dit op de agenda in diverse overleggen en concrete voorstellen
Van 'minimatuinen' tot anders omgaan met leegstand; zorg dat er, opnieuw, ruimte komt voor burgerinitiatief in onze samenleving. Ruimte waar de echte innovatie mag plaatsvinden. Wij hebben locaties nodig en een concrete afspraak met u. Wij hebben alle benodigde informatie voorhanden en een breed netwerk en een maatschappelijk betrokken insteek.

Gezien de sterk gestegen kosten sinds de introductie van de euro begin deze eeuw is een woning voor steeds meer mensen onbetaalbaar en zijn er grote groepen die zelfs op straat leven of in nood een kamertje. Naar schatting enige honderdduizenden mensen in Nederland en dat aantal is (sterk) stijgende. Met een groeiende recessie tijd voor een nieuwe aanpak.

Die nieuwe aanpak schetsen wij u met de uitnodiging hierin bij te dragen en mogelijk te maken.

Bron 1 Link de situatie qua woningen in Nederland

Bron 2 Link huizen voor de daklozen en andere behoeftigen

Bron 3 Link Nadere achtergronden projectplan

Bron 4 Link Woningen bouwen convenant Arnhem - Nijmegen

Bron 5 Link Investment in projects to leave money behind

Bron 6 Link Oproep aan Gemeenten en Provincie Gelderland

Wij bieden daarbij trajecten voor de betrokken mensen. Leer- werkervaring opdoen en het leven op de rails krijgen zijn daar onderdeel van

Klimaatverandering en landschappelijk is er aanplant van nieuwe bossen belangrijk
Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan het verstevigen van de lokale voedselvoorziening. Voedselbossen zijn de oplossing **www.ffrmnetwork.org** en **www.ecovredegaard.nl**
Gecombineerd met Natuurontwikkeling zijn de realisatie van voedselbossen en buurttuinen daarin een logische keuze. **Sedert 2009 zijn deze werkvelden onze expertise.** Verrijking biodiversiteit, zelf verbouw van voedsel en natuurlijk leven stappen dichterbij brengen. **Voor die innovaties is ruimte nodig in de vorm van grond en gebouwen.**

Ons landschap en onze productie van voedsel hebben die innovaties nodig. Nieuwe eisen of vragen van de samenleving, klimaatverandering, menselijke, veranderende, behoeften, toekomstbestendig …. Bieden plekken voor mensen die zoekende zijn.

Menselijke behoefte leefomgeving en de gebouwde omgeving Link Nieuwe kantoren, andere werkwijzen, nieuwe leefruimte, meer gemeenschappelijk met een energieverbruik van nul. Een pilot in de bouw en innovatie in wonen.
Huurprijs specifiek voor de doelgroep gericht op laag in de maand. 350 euro All - in.
Uit diverse berekeningen is gebleken dat dit renderend is. Indien mogelijk omlaag. Zo ontstaat er ruimte voor wie weinig te besteden heeft. Innovatie, begeleiding en toegankelijkheid.

Bouwwijze en vormgeving van nieuwe wooneenheden
Alles inclusief. Bed, toilet, douche, elektriciteit, keukentje, slaap - en woonplek.
Vloeroppervlakte 15 m2 voor een persoon, tot 25 voor twee personen.
Gebouwd, zelfbouw, met hulp of gebouwd voor, van gerecyclede materialen. **Eventueel niet verankerd - verplaatsbaar** Creatief en innovatie in bouwwijzen, bouwprijzen, vormgeving en aankleding. Richtprijs huur; 350 euro all in.

Betrokkenen
De deelnemers, nieuwe gebruikers, krijgen bijvoorbeeld een functie en een re-integratietraject in de bouw van de woningen, in de realisatie van natuur. De woningen zijn verplaatsbaar, zijn selfsupporting zodat nutsvoorzieningen niet of nauwelijks nodig zijn. Daarmee kosten worden bespaart en regelgeving vereenvoudigt. Het gaat wettelijk gezien om een tijdelijke locaties (!) Een ontheffing is dan voldoende en permanente vestiging een mogelijkheid.

Gemaakt in coöperatief particulier opdrachtgeverschap - CPO - en als collectief - social profit en andere mogelijkheden Diverse partijen zijn/ worden onder die vlag uitgenodigd te participeren in de realisatie.
Het Ecovrede keurmerk geeft hiervoor de kaders aan. Gezien dat er wordt gewerkt aan de opvang van diverse mensen en natuurontwikkeling en er op die manier diverse locaties verbeterd en ontwikkeld kunnen worden is het belangrijk dat die kosten, die de gemeente en andere partijen besparen beschikbaar komen voor dit initiatief. Wij nodigen de gemeente hiertoe uit om dit te bevestigen en praktisch te realiseren en grond, ruimte, beschikbaar te stellen.

Zo ontstaat er ruimte voor echte innovatie in de gebouwde omgeving, in samenleven, in duurzaamheid en in Natuurontwikkeling. Er gaat, indien al beschikbaar, gewerkt worden met een nieuwe rechtsvorm op dit moment in voorbereiding binnen de tweede kamer. Dit initiatief is goed voor het imago van de gemeente, biedt burgers perspectief, is gezond en innovatief en biedt toekomstperspectief ook voor de dakloze en tijdelijk ontheemde.

Wij hebben een locatie nodig en adviseren een ‘regelluwe’ zone, voor start en ontwikkeling met de start van bijvoorbeeld 60 eenheden in verhouding met de beschikbare oppervlakte(n). *Meer informatie, een afspraak voor een nader gesprek waarin wij graag concretiseren en meer vertellen kan gemaakt via;* **ecovredeorg@ecovrede.nl** ***of*** ***evsffrmnetwork@vivaldi.net***

Kvk: 50879804 Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

www.ecovrede.nl **www.ffrmnetwork.org** **www.evsgebouwbeheer.nl**

Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

Social Profit ANBI Instelling

Telefoon: 06 19 67 93 89





Wij stellen u bij deze op de hoogte van ons bestaan en onze werkwijze
Ecovrede, wij helpen mensen in nood en ook hulpverleners en instanties

Sedert veertien jaar
Meubilair, kleding, huisraad, speelgoed, juridisch advies, tuinen, voedselbossen en lokaal voedsel, dagbesteding, leer - werkplekken, stage en re – integratie, eenvoudige taakstraffen en complexe persoonlijke zaken die wij begeleiden en praktische hulp bij bieden.
Noodhulp, broodbank, onderzoek, inspreken, gastlessen, workshops en rondleidingen, meegaan naar gesprekken, spullen halen en brengen …
Voedselbossen en Buurttuinen ontwikkelen is onze specialiteit waarvoor wij een spreekuur hebben en waar gebruik van mag worden gemaakt.

Ons werk is gratis beschikbaar voor wie dat nodig heeft
Een mailtje van u als organisatie is voldoende om uw cliënt te helpen
Wij zijn gespecialiseerd in complexe situaties en helpen in beeld te brengen, te verwijzen, aan te vragen, te verwoorden en in gang te zetten.

Wij bieden directe hulp Meestal Binnen 24 uur – in noodsituaties
U kunt mensen verwijzen
een afspraak met uw cliënt ; die aan ons laten weten die wij u bevestigen
Een afspraak maken voor een persoonlijk gesprek om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor u als Behandelaar of Begeleider, Uw Organisatie en voor uw Cliënt.
In alle Processen en levensfasen van Mensen en Organisaties Om je eigen weg te vinden

Email: evsffrmnetwork@vivaldi.net ecovredeorg@ecovrede.nl
Telefoon: 06 49 36 78 77 06 83 18 2 8 87

Post; Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Websites; www.ecovrede.nl www.ecovredegaard.nl
www.evsgebouwbeheer.nl www.broodbank.nl

Bezoekadres; Singravenlaan – de dubbele blauwe deur - hoek Middachtensingel Presikhaaf – Arnhem
Kvk: 50879804 ANBI Instelling

Ecovrede; Voor individu en Samenleving in de 21e eeuw
Een breed Netwerk in Individuen en Organisaties

Arnhem, 12 november 2023

Betreft: zienswijze ontwerp-woonvisie Arnhem 2024 - 2029 / 2034

Geachte gemeenteraad van Arnhem,

De nu voorliggende ontwerp woonvisie Arnhem 2024-2029 / 2034 geeft voor een aantal punten al een goede richting aan maar hier en daar is naar mijn mening wel wijziging, aanscherping en/of aanvulling nodig.

Op pagina 12, tweede kolom, derde tekstblok wordt verwezen naar bijlage 1, waarin informatie zou moeten staan over de participatie. Wat betreft participatie is er echter een duidelijk probleem voor mij en anderen. Als gewone wijkbewoners werden we pas geïnformeerd over de woonvisie toen deze praktisch al volledig was uitgewerkt. Er werd vervolgens halsoverkop een bijeenkomst georganiseerd in het Olympus eind september 2023, die ik en veel andere aanwezigen als een complete teleurstelling hebben ervaren.

We hadden het gevoel dat we slechts waren samengekomen om het vakje af te vinken voor de ambtenaren, zodat ze konden zeggen dat ze toch een bijeenkomst voor bewoners hadden georganiseerd. De wethouder had immers al besloten welke vier belangrijke punten er in de woonvisie stonden. Na afloop hebben we geen verslag ontvangen van de ambtenaren en is er niets gecommuniceerd over wat er met de inbreng van gewone wijkbewoners is gebeurd. Deze informatie ontbreekt ook in bijlage 1, waar het niet is uitgewerkt per bijeenkomst. Kortom, participatie lijkt een leeg begrip in het proces van het opstellen van deze ontwerp woonvisie.

Wat betreft de opmerking in bijlage 1 op pagina 8, eerste kolom, derde tekstblok, dat de bijeenkomsten bewust relatief klein zijn gehouden, is een grove onderschatting. Hele wijken zijn niet betrokken, en we hebben gehoord dat er op een andere bijeenkomst slechts drie mensen aanwezig waren. Het verbaast me ook sterk waarom er geen gebruik is gemaakt van de vooruitgeschoven posten van de gemeente in de wijken, die juist bedoeld waren om de burger en de gemeente dichter bij elkaar te brengen, zoals de teams leefomgevingen (wijkgericht werken). Waarom is er geen rondgang gemaakt naar bestaande wijkoverleggen, buurtverenigingen en wijkplatforms van alle wijken in de stad? Dit roept ernstige vragen op over de effectiviteit en oprechtheid van het participatieproces rondom de ontwerp woonvisie.

Tijdens die bijeenkomst heb ik naar voren gebracht dat het essentieel is om de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen op de welvarende delen van de stad, met name in wijken waar weinig tot geen sociale huurwoningen beschikbaar zijn en waar voornamelijk dure koopwoningen staan. Hierdoor kan elk huis dat in de verkoop gaat worden opgekocht, met als doel sloop en nieuwbouw van minimaal 4 verdiepingen hoog (conform de visie van wethouder Smeulders, die dit in de hele stad wil implementeren, ook in de welvarende wijken), of splitsing na verkoop, waardoor meer mensen op dezelfde grondoppervlakte voor minder geld kunnen huren in de sociale huur.

Hoewel de ambtenaar die tijdens die avond aanwezig was beweerde dat dit al in het ontwerp van de woonvisie stond, heb ik de Wet voorkeursrecht gemeenten niet kunnen vinden in de ontwerp woonvisie. Er is slechts een zwakke verwijzing op bladzijde 37. Ik ben van mening dat dit alsnog moet worden opgenomen, zodat op korte termijn meerdere sociale huureenheden in de welvarende wijken van de stad kunnen worden gerealiseerd.

Bijvoorbeeld, op de grond waar momenteel een vrijstaande woning staat, kunnen bij een bepaald grondoppervlak gemakkelijk 4 appartementen per verdieping worden gebouwd, wat resulteert in 16 nieuwe woningen in totaal. Dit levert 15 extra woonplekken op en 16 nieuwe sociale huurwoningen voor de stad. Ook bij reguliere huizen kunnen eenvoudig 4 sociale huurappartementen worden gerealiseerd.

Om de slaagkans te vergroten, is het raadzaam te beginnen in straten waar al leden van politieke partijen wonen die dit voorstel ondersteunen. Zij kunnen in hun directe woonbuurt goed uitleggen waarom dit het beste is voor de stad en kunnen zo min mogelijk bezwaarprocedures initiëren.

Belangrijk is dat het aanbod van sociale huur verspreid wordt over de buurten om grote concentraties en de daarmee gepaard gaande problemen, zoals momenteel in Malburgen Oost Zuid, te vermijden. Dit is vooral relevant omdat in sommige wijken alleen de laagste inkomens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning als nieuwe bewoner.

Al met al is het een effectieve aanpak om de broodnodige sociale huurwoningen in de welvarende wijken snel te realiseren en tegelijkertijd de tweedeling in de stad te verminderen. Daarom dring ik er bij de voltallige gemeenteraad van Arnhem op aan om in de zes genoemde wijken, waar het aandeel sociale huur aanzienlijk moet worden verhoogd volgens de ontwerpnota op bladzijde 28, direct de Wet voorkeursrecht gemeenten op de gehele wijkoppervlakte toe te passen.

Bovendien zie ik op luchtfoto's, zoals die van de Hoogkamp, verschillende tennisvelden midden in woonbuurten liggen die eenvoudig verplaatst kunnen worden naar een sportpark, waardoor de vrijgekomen grond bebouwd kan worden met sociale huurappartementen. Naast de tennisvelden zijn er ook meerdere grotere versteende binnenterreinen met platte garages zichtbaar op luchtfoto's in de Hoogkamp, waar gemakkelijk een aantrekkelijke torenflat met sociale huurwoningen gebouwd kan worden. Auto's kunnen in een aparte toren worden ondergebracht na sloop van deze garages, zodat er voldoende ruimte is voor twee fraaie torens, aangezien er genoeg ruimte beschikbaar is.

Waar de gemeente zich momenteel vooral richt op grote projecten zoals Kronenburg en de spoorzone en andere projecten in de ijskast zet, vind ik dat de Gemeenteraad van Arnhem veel kansen laat liggen om vele honderden woningen aan de bestaande stad toe te voegen. Dit kan onder andere door lage winkelcentra, die momenteel slechts bestaan uit één winkellaag zonder woningen erboven, aan te kopen, te slopen en te herbouwen. Hierbij kunnen winkels op de begane grond worden gerealiseerd met daarboven meerdere woonlagen van betere kwaliteit. Dit geldt ook voor een winkelcentrum als de Drieslag die voor een deel al woningen (zij het met slechte kwaliteit) boven de winkels heeft maar die hoger kan worden teruggebouwd na sloop. Mijn voorstel, eerder beschreven in mijn zienswijze over de omgevingsvisie, lijkt helaas over het hoofd te zijn gezien. Daarnaast lijkt mijn idee om te bouwen op bestaande grote wegen binnen de gemeentegrenzen, waar gemakkelijk alle benodigde woningen voor Arnhem in de komende 20 jaar kunnen worden gerealiseerd, ook niet te zijn opgemerkt. Dit zou ook de gezondheid van alle inwoners aanzienlijk verbeteren door aanzienlijk minder autoverkeer in de stad.

Op bladzijde 25 staat dat het aandeel sociale huurwoningen nog niet goed over de regio verspreid is (in de 1e tekstkolom, onderste tekstblok). Naar mijn mening is het verstandig dat de gemeente Arnhem de bouw- en omgevingsplannen van haar buurgemeenten monitoort en tijdig zienswijzen,

bezwaarschriften en beroepen indient bij bouw- en bestemmings(omgevings)plannen als daarin te weinig sociale huur wordt gerealiseerd of als er na de vaststelling van de plannen wordt afgeweken van de voornemens.

Ik ben het niet eens met het idee om extra sociale huurwoningen te bouwen in buurten en wijken die al bijna volledig bestaan uit sociale huurwoningen. De genoemde ondergrens van 30% voor alle wijken op bladzijde 27 vind ik dan ook niet passend. Hoewel vervangende sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen volgens mij acceptabel is, moet het toevoegen van extra nieuwe sociale huur in deze buurten per buurt beoordeeld worden op basis van de wenselijkheid van de bewoners voor hun omgeving. Als bewoners in een buurt geen extra nieuwe sociale huur willen, moet dit ook mogelijk zijn, vooral omdat sociaal zwakkeren die nieuw komen in dergelijke buurten doorgaans eerder negatieve gevolgen ondervinden, wat zorgt voor extra maatschappelijke kosten. Het alternatief, het bieden van nieuwe sociale huurwoningen in bijvoorbeeld de Hoogkamp, zou gunstiger zijn voor deze nieuwe bewoners.

Ik pleit eigenlijk voor het instellen van een ondergrens waarbij er geen nieuwe extra sociale huur aan een wijk of buurt wordt toegevoegd als al meer dan de helft van de woningen uit sociale huurwoningen bestaat. Dit is om de leefbaarheid en veiligheid in een wijk en buurt niet verder te ondermijnen.

Een ander punt dat ik wil benadrukken en dat niet in de woonvisie staat, is dat het onwenselijk is als bijna alle woningen van een wijk in handen zijn van een dezelfde corporatie. In een dergelijke situatie bestaat het risico dat medewerkers van de corporatie zich misdragen en zich als 'heersers' in een wijk gedragen, met negatieve gevolgen voor huurders en andere bewoners. Dit is naar mijn mening onwenselijk, vooral in gesprekken met de gemeente waar de corporatie mogelijk ongewenst gedrag vertoont. Daarom pleit ik, samen met anderen, voor het vermijden van een monopolie-positie van corporaties in een wijk.

Op bladzijde 30 wordt aangegeven dat er een grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen tot 355 en eigenlijk maximaal 250.000. Naar mijn mening is dit bedrag nog steeds te hoog voor veel werkende eenverdieners. Daarom vraag ik om bij het plan Nijmeegseweg in onze wijk nieuwbouw koopwoningen mogelijk te maken tot 200.000 in plaats van sociale huur, wat tot nu toe niet is ingewilligd door de gemeenteraad. Daarom verzoek ik de gemeenteraad om dit opnieuw te overwegen en aan te passen in hun startnotitie.

Wat betreft het tegengaan van de tweedeling in de stad, lees ik op bladzijde 43 in de tweede tekstkolom dat elke wijk een op maat gesneden aanpak krijgt, gebaseerd op een unieke probleemanalyse waarbij de gemeente het initiatief neemt om de wijkplannen te maken samen met de belangrijkste woonstakeholders. Mijn vraag, evenals die van anderen, is waarom dit niet samen met de wijkbewoners wordt gedaan. Zonder input van bewoners is een plan meestal niet uitvoerbaar en kan het veel weerstand oproepen bij de wijkbewoners. Gezien het hoge wantrouwen in onze wijk jegens de gemeente en corporaties, is het essentieel om bewoners te betrekken bij de planvorming en probleemanalyse. Bespreek met de wijkbewoners ook welke straten en buurten het beste in aanmerking komen voor het gespiegelde huurprijsbeleid (zie bladzijde 46, 2e kolom onderaan).

Op bladzijde 44, in de tweede tekstkolom, lees ik het voornemen om in de minst veerkrachtige wooncomplexen of straten zo min mogelijk mensen in een kwetsbare positie te huisvesten. Dit gaat volgens mij en anderen niet ver genoeg. Het is beter om helemaal af te zien van het huisvesten van kwetsbare

mensen, zoals uitstromers uit instellingen, in dergelijke omgevingen, omdat de kans groot is dat ze er eerder op achteruit dan vooruit zullen gaan. Daarom zou ik aanbevelen om dit helemaal niet te doen en in plaats daarvan deze mensen te huisvesten in nieuwe sociale huurwoningen in de Hoogkamp. Naar mijn mening zullen ze daar meer kansen hebben op een beter leven dan in mijn wijk Malburgen Oost Zuid.

Op bladzijde 50 wordt gesproken over particuliere verhuurders, en het lijkt alsof alles in orde is als woningen van een corporatie zijn. Echter, dit is niet altijd het geval, aangezien er ook slechte woningen zijn van corporaties. Sommige corporaties nemen bijvoorbeeld onvoldoende serieuze maatregelen om vochtproblemen in vloeren, spouwmuren of koudebruggen aan te pakken. Het zou wenselijk zijn als de gemeente de corporaties aanspreekt op hun verantwoordelijkheden en optreedt wanneer de corporatie niet handelt om de leefbaarheid van haar woningen te verbeteren.

Op bladzijde 67 lees ik dat voldoende zorgaanbod en een huisarts in de nabijheid voorwaarden zijn om de veerkracht in de wijk te behouden of bevorderen. Aangezien een deel van deze voorzieningen deze zomer al onbereikbaar was, vraag ik me af wie ervoor zal zorgen dat dit in de toekomst wel gegarandeerd is, vooral met de toevoeging van nieuwe woningen en bewoners in onze wijk en directe omgeving. Naar mijn mening mogen er geen nieuwe huizen worden gebouwd als de eerstelijnszorg van voldoende huisartsen nu al onder druk staat.

Over tekorten gesproken, hoe zit het met de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit voor alle nieuw te bouwen woningen? Is dit al afgedekt door de gemeente, of worden er straks complete lege karkassen gebouwd waar niemand in kan wonen omdat er geen stroom is?

Op bladzijde 71 lees ik dat er kosten zijn voor het Woningbouwplatform Arnhem, bestaande uit de gemeente en verschillende partijen, zie hiervoor ook bladzijde 11 uit het ontwerp. De kosten bedragen anderhalve ton per jaar, maar deze zijn niet uitgesplitst. Daarom zou ik graag de volledige uitgewerkte begroting met kosten op de cent nauwkeurig willen ontvangen. Waarom moet een dergelijk platform 150.000 euro per jaar kosten, en kan dit niet goedkoper? Deze vragen lijken me relevant gezien de financiële tekorten waarmee Arnhem momenteel te maken heeft.

In bijlage 1 op bladzijde 11 wordt uitgelegd hoe men komt tot de uitkomst zoals gepresenteerd in de woonvisie op de afbeelding van de wijken op bladzijde 28. Malburgen West is vanwege de leefbaarheidssituatie naar beneden bijgesteld. Naar mijn mening zou hetzelfde ook moeten gebeuren voor buurten in Malburgen Oost Noord, waar de leefbaarheidssituatie ook niet goed is en het aandeel sociale huur zeer hoog is. In Malburgen Oost Noord is sprake van een duidelijke tweedeling tussen de nieuwbouwbuurt Stadseiland met veel koopwoningen en de oude sociale huurwoningbuurten. Daarom zou het beeld op bladzijde 28 op buurtniveau moeten worden bijgesteld en dus voor de sociale huurwoningbuurten naar beneden.

Met hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Arnhem
T.a.v. de heer Marcouch

Datum
12-11-2023

Betreft
Visie op woonvisie

Mijn kenmerk
ongedeelde stad

Geachte heer Marcouch,

Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen; Een missie waar iedereen achter zou moeten kunnen staan, echter in de Woonvisie worden geen echte keuzes gemaakt. Door het niet maken van keuzes is de Woonvisie op meerdere manieren te interpreteren.

Negen abstracte doelen worden gesteld en daaraan worden 20 SMART-geformuleerde doelen gekoppeld. Naast dat dit een enorm aantal doelen is om te managen, zijn een aantal van deze doelen in de praktijk conflicterend met elkaar.

Dit conflict zien we bijvoorbeeld ook in de voorgenomen ontwikkeling “Rijnpark”. Waar in de Woonvisie en in de landelijke Arnhem-Oost aanpak erkend wordt dat ’t Broek en Presikhaaf op alle fronten qua leefbaarheid, gezondheid en veerkracht onderpresteren, besluit de gemeente haar eigen Woonvisie en de Arnhem-Oost aanpak totaal te negeren, of op een zodanige manier te interpreteren, dat er toch weer voor de voor de hand liggende scenario’s worden gekozen en dit in het grootste woningbouwproject van Arnhem sinds Schuytgraaf.

Het resultaat is een ontwikkeling waar een voor Nederland bijna ongeëvenaarde verdichting is aan woningen. Qua sociale huisvesting wordt weer volledig voorbij gegaan aan de omringende wijken en zal weer voor een verhoging gekozen worden van het aantal sociale huurwoningen, niet 30%, maar zelfs 40% sociale woningbouw is verwerkt in het plan.

Ik heb niets tegen sociale woningbouw, maar uw eigen Woonvisie, de Arnhem-Oost aanpak en het rapport “Veerkracht in corporatiebezit” legt het verband tussen de intensiteit van sociale woningbouw en een lage veerkracht in de betreffende wijk. De bewoner van een sociale woning verandert; steeds vaker bewonen huurders zonder inkomen uit werk deze huurwoningen, daarnaast zorgen veranderingen in het zorgstelsel dat mensen langer in hun eigen woning moeten blijven wonen. Mede door deze twee factoren raken wijken uit balans, wat is terug te zien in de veerkrachtkaarten. Het is overigens een gemiste kans van de gemeente om deze veerkrachtkaarten niet prominent te laten zien in de Woonvisie, aangezien er continu over veerkracht gesproken wordt en deze kaarten goed weergeven wat het probleem nu eigenlijk is.

Ik besef me terdege dat locaties niet voor het oprapen liggen in Arnhem, en dat verdichting van wijken, zeker verdichting met sociale woningbouw, op meerdere plekken in de stad tot weerstand zal leiden. In wijken met een lage veerkracht, zal daarentegen veel minder weerstand zijn, aangezien bewoners al vaak hun eigen problemen hebben en vaak niet over de kennis en middelen beschikken, zoals in de veerkrachtigere wijken in Arnhem.
Het is voor de hand liggend om de weg van de minste weerstand te kiezen en de sociale woningbouw in Arnhem- Oost te plaatsen. Een voorbeeld hiervan zijn ook de Flex woningen in Presikhaaf/ 't Broek.
Mijn inziens zou de gemeente daarom haar burgers in Arnhem- Oost in bescherming moeten nemen en gaan voor een route van veel weerstand zodat Arnhem daadwerkelijk een onverdeelde stad wordt.

Zoals u kunt lezen in deze brief haal ik de Arnhem- Oost aanpak meerdere keren aan, Ik snap dat deze naamgeving voort komt uit een landelijke aanpak, maar door de wijken t' Broek, Presikhaaf, Klarendal en Malburgen stelselmatig Arnhem- Oost te noemen, wordt alleen maar bijgedragen aan het concept van een verdeelde stad. Waar we vroeger een natuurlijke geografische scheiding hadden van Noord en Zuid, komt er nu op sociale gronden een stadsdeel, Arnhem Oost, bij. Arnhem- Oost roept nu al een negatief gevoel op bij veel bewoners van Arnhem.

Daarnaast merk in mijn directe omgeving dat er onduidelijkheden zitten over de "landelijke regeling Arnhem Oost" en de nieuwbouwplannen "Spoorzone Arnhem Oost". Deze twee termen lijken vaak met elkaar te worden verward. Zoals ik het begrijp vanuit diverse communicatiemiddelen is het doel van de landelijke Arnhem Oost aanpak:
"*Het Nationaal Programma Arnhem-Oost heeft als doel om de achterstanden op het gebied van onderwijs, werk, inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in de 5 wijken (Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek) aan te pakken.(Gemeente Arnhem, 2023)."*

Het idee hierachter zou zijn dat deze wijken de eventuele verstedelijking niet aan zouden kunnen, alvorens er niet langdurig is geïnvesteerd in de kwaliteit van leven van de bewoners van deze wijken. Zoals ik het dus zie zijn de nieuwbouwplannen afhankelijk van het slagen van de 'landelijke regeling Arnhem Oost". Er worden echter, terwijl de inkt nog niet droog is van de "landelijke regeling Arnhem Oost", al rigide besluiten gemaakt over woningbouwplannen die een ongekende dichtheid van bewoners op zal leveren. Keuzes die verregaande gevolgen kunnen hebben voor de bewoners uit de wijken met weinig veerkracht, gevolgen die deze bewoners mogelijk nog niet kunnen overzien, want zoals de gemeente zelf zegt; "*Achter de voordeuren daar reikt de stip op de horizon vaak niet verder dan het einde van de week (Gemeente Arnhem, 2023)."*

Of de landelijke regeling Arnhem Oost slaagt, daar kan niemand nu nog wat over zeggen, evenals over wat er gebeurt als de gelden opdrogen. Misschien moet ik u herinneren aan de “Vogelaar” of “Pracht”- wijken aanpak. Schijnbaar heeft deze aanpak destijds geen dusdanig effect gehad om te voorkomen dat er weer een nieuwe landelijke regeling getroffen moet worden.

Wonen is een grondrecht en ik begrijp zeer goed in welke spagaat wij ons bevinden, maar of verdichten van de steden met al haar problematiek de oplossing is, dat vraag ik me hardop af. Wat mij betreft zouden we meer naar de buitengebieden moeten kijken. Het inwonersaantal van Nederland groeit nog steeds, maar in verschillende gebieden treedt door vergrijzing zelfs krimp op. Deze krimp zorgt er voor dat er faciliteiten verdwijnen, waardoor mensen nog sneller wegtrekken. Waarom kan er landelijk gezien niet integraal naar het probleem van krimp aan de ene kant en een blijvend tekort aan passende woningen aan de andere kant gekeken worden? Daarnaast ben ik ook van mening dat landbouwgrond opgeofferd moet worden voor woningbouw. Compenseer de boeren hiervoor goed, of nog beter laat ze zelf mee doen met het ontwikkelen van projecten, zodat ze echt het voordeel krijgen en zelf gaan nadenken over het nieuwbouwprogramma en de effecten die dit zal hebben op hun eigen leefomgeving. Ik ben van mening dat de grote steden, die een allen enorme verstedelijkingsopgaven hebben, hier harder voor zouden moeten pleiten.

Moeten we dan toch verder verstedelijken, dan zijn er in Arnhem wellicht nog alternatieve locaties te vinden die kunnen helpen bij het concept van een ongedeeld Arnhem. In aankomende jaren staat het ondergronds brengen van het hoogspanningsnet Amsterdamseweg op het programma. De huidige bovengrondse kabels zorgen er voor dat er binnen een bepaalde grens niet gebouwd kan worden. Door het ondergronds brengen van de kabels is het wellicht mogelijk om een hele nieuwe wijk te creëren in een gebied welke het volgens de veerkrachtkaarten ook daadwerkelijk kan dragen.



Al met al, ik ben erg blij met een integrale kijk op het wonen. Echter ik ben van mening dat de visie veel ruimte over laat voor conflicten. Het maken van een strategie, is het maken van keuzes. Dit mis ik in de woonvisie. Ook vraag ik me af hoe u zorgt voor allignment van de visie met de besluitmakers, ambtenaren en stakeholders. Zonder duidelijke keuzes en allignment zal het gevolg zijn dat teruggevallen wordt op oude patronen. Dit zal resulteren in de bekende voor de hand liggende makkelijke keuzes, zoals deze nu ook gemaakt worden met betrekking tot Rijnpark. Ik ben zeker niet tegen woningbouw op Rijnpark, maar dan wel woningbouw vanuit het perspectief van een ongedeelde stad.

De keuzes die we nu maken tekenen de stad Arnhem voor vele generaties na ons. Laten we er voor zorgen dat dit dan een fraaie tekening van een ongedeeld Arnhem wordt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Nog steeds een trots bewoner van ‘t Broek

Hallo Bram,

Het bewonersoverleg Geitenkamp wil graag haar zienswijze indienen om door de gemeenteraad in behandeling genomen te kunnen worden:

Situatie Geitenkamp
Uit verschillende overleggen met de woningcorporaties blijkt dat er een ongezonde verhouding is in de wijk Geitenkamp tussen sociale huurwoningen en overige woningen. Volgens de woningcorporaties zou maximaal 60% gezond zijn voor een wijk; Op de Geitenkamp is dit percentage maar liefst 83%. Hiermee is de Geitenkamp de enige Arnhemse wijk die boven de 80% sociale huurwoningen zit.

Als bewonersoverleg zijn we blij met de voornemens uit de Woonvisie om de sociale huurwoningen beter te gaan verdelen over de Arnhemse wijken, en dat er op de Geitenkamp niet meer sociale huurwoningen ontwikkeld worden. Echter ontbreekt er in onze ogen een actieve actie om versneld naar een eerlijke verhouding in het woningaanbod te kunnen groeien.

Nationaal Programma Arnhem Oost

"Het Nationaal Programma Arnhem-Oost heeft als doel om de achterstanden op het gebied van onderwijs, werk & inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in de 5 wijken (Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek) aan te pakken. We willen de huidige en nieuwe generaties een eerlijke en gelijke keuze én kans bieden om hun talenten te ontwikkelen.

De ervaringskennis uit de leefwereld van bewoners is essentieel om tot een breed gedragen wijkaanpak te komen. We gaan samen met bewoners aan het werk om tot een voor de wijk passende aanpak te komen bij de uitvoering van het programma. Het beeld van mensen die in de wijk wonen komt vaak niet overeen met negatieve stereotypen. Er zijn altijd talenten, dromen, passies, netwerken, hulpbronnen, te beschermen erfgoedobjecten of publieke voorzieningen in een wijk aanwezig die de basis vormen om verder te werken." (website gemeente Arnhem)

In onze ogen is het Nationaal Programma Arnhem Oost uiterst geschikt om de betere verdeling van het woningaanbod op de Geitenkamp op korte termijn te kunnen realiseren en structureel deze mooie wijk te versterken.

Advies vanuit de wijk
Er zijn veel partijen in de wijk bezig om de Geitenkamp sterker en veerkrachtiger te maken. De Geitenkamp verdient het om een speciale aanpak te krijgen om de achterstand op het gebied van o.a. wonen op korte termijn te kunnen verbeteren. Alleen met uw hulp en een maatwerk aanpak zal dit kunnen slagen.

Daarom vragen we de gemeente Arnhem om voor de Geitenkamp af te wijken van het beleid dat er geen sociale huurwoningen verkocht mogen worden aan de huidige huurders. In het kader van een maatwerk aanpak, kan er op korte termijn een grote impact gerealiseerd worden. Dit zal een aantoonbaar positief effect hebben op onze wijk; de 'sterkere schouders' zouden dan meer voor de wijk Geitenkamp behouden kunnen worden. Wat er nu gebeurt is dat mensen, die het zich kunnen veroorloven, de wijk verlaten om elders een woning te kopen. Tegelijkertijd is er veel instroom met multi-problematiek. Hierdoor blijft de scheve verhouding in stand.

Door in de rest van de Arnhemse woonwijken meer sociale huur te creëren, zouden er op de Geitenkamp sociale huurwoningen verkocht kunnen worden aan de huidige Geitenkampers die graag willen kopen, zodat het stedelijke sociale woningaanbod niet verminderd. Op die manier veranderd

het woningaanbod in het voordeel van de wijk, en kan er gewerkt worden aan een veerkrachtige wijk. Ons advies is om 25-50 woningen te selecteren en onder strenge voorwaarden te verkopen aan de huidige huurders. En niet aan huisjesmelkers of grote investeringsmaatschappijen. Zo worden ook op langere termijn de doorgroeimogelijkheden in de wijk gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het bewonersoverleg Geitenkamp

[redacted]

Zienswijze op Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034

Hierbij de zienswijze van Studentenvakbond AKKU op de voorliggende Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034. Studentenvakbond AKKU behartigt de belangen van studenten in Arnhem en Nijmegen en probeert deze gemeenten van advies te voorzien op thema's die een grote invloed hebben op het leven van studenten. Onze input op de woonvisie gaat in op de uitbreidingsplannen evenals de ideeën voor regulering. AKKU pleit voor meer onzelfstandige woningen, een kleine rol voor particuliere bemiddelaars en voorzichtigheid met een vergunningplicht vanwege risico's op een daling van het aanbod. AKKU is zeer positief over ondersteuning van het Huurdershuis, het aanpakken van discriminatie en het opstellen van een 'task-force goede verhuur'.

Positief over Uitbreiding SSH&

AKKU is positief over het plan om 100 woningen toe te voegen in samenwerking met studentenhuisvester SSH&. Hoewel het tekort in Arnhem minder schrikbarend is dan in veel andere steden, is er nog steeds een tekort aan *goede* studentenwoningen. Beschikbare studentenwoningen zijn regelmatig in slechte staat voor een huur die veel hoger is dan het Woningwaarderingsstelsel (WWS) toestaat. Elke toevoeging van studenteneenheden via corporaties juichen wij toe.

Bouw meer onzelfstandig

Als kanttekening merken wij op dat het onduidelijk is of deze 100 eenheden zelfstandige of onzelfstandige woningen zijn. AKKU pleit voor een zo groot mogelijk aantal onzelfstandige kamers. Dit is niet alleen toegankelijker voor beginnende studenten, maar geeft meer studenten de mogelijkheid om uit huis te gaan, vergeleken met een kleiner aantal studio's. Daarnaast laat de landelijke monitor studentenhuisvesting van Kences zien dat onzelfstandig wonen duidelijke voordelen heeft voor het welzijn van studenten.[1]

Uit het regionaal woonbehoefteonderzoek blijkt dat wanneer woonlasten worden meegeteld, er een grotere vraag naar studio's lijkt te zijn.[2] AKKU ziet dit als een gevolg van het recht op huurtoeslag, waardoor de huur van een studio goedkoper uitvalt dan een kamer met minder voorzieningen. De keerzijde hiervan is dat met een vergelijkbare hoeveelheid ruimte en middelen een veel lager aantal studio's te realiseren valt, vergeleken met onzelfstandige kamers.

Hoge kosten Hospi Housing

Hiernaast heeft AKKU grote zorgen bij het idee om de rol van 'Hospi housing' uit te breiden. Hoewel dergelijke bedrijven een rol kunnen spelen in het matchen van aanbieders en zoekende studenten, brengen zij vaak hoge extra kosten in rekening bij

[1] Zie Landelijke Monitor Studenthuisvesting 2023, p. 49-51
[2] Zie Regionaal Woonbehoefte onderzoek, p. 50

een succesvolle plaatsing, namelijk 295,- euro. Hierbij functioneren zij met name als tussenpersoon die de kosten voor studenten opdrijft.

Zorgen Regulering Verkamering

De afgelopen vier jaar heeft AKKU regelmatig input geleverd in de discussie rond de regulering van verkamering. Wij hebben ons onder andere uitgesproken tegen te streng optreden tegen verkamering, omdat dit ten koste gaat van het aanbod voor studenten. Daarom heeft AKKU zowel zorgen als hoop bij het invoeren van een vergunningstelsel op basis van de Wet Goed Verhuurderschap (WVG). Dit kan, afhankelijk van de invoering en eventuele legalisatie van bestaande verhuur, leiden tot een daling in het aantal studentenwoningen. Hier zijn studenten uiteindelijk de dupe van.

Wel zien we veel mogelijkheden om met deze wet de kwaliteit van woningen te beschermen en verbeteren. Dit is hard nodig, en we zijn verheugd dat de gemeente dit inziet en hier actief beleid op maakt. AKKU ziet hierin een grote rol voor de 'task-force goede verhuur' die wordt voorgesteld. Hoewel huurders juridisch een sterke positie hebben, zijn zij in de praktijk kwetsbaar tegen eigenaren die dikwijls dreigen met het stopzetten van een huurcontract, of huurders op andere manieren intimideren. Dit weerhoudt veel huurders van het starten met een juridische procedure of andere actie ondernemen. Wij zien een grote rol voor het Huurdershuis en deze taskforce, om huurders zo veel mogelijk te ondersteunen in dit proces en waar mogelijk taken uit handen te nemen.

Wij roepen de gemeente op om streng te handhaven waar mogelijk, wanneer de rechten van huurders worden geschonden. De uitkomst van handhaving moet wel zijn dat studentenbewoning van een pand mogelijk blijft. Wanneer studenten door het melden van misstanden alsnog hun onderdak kunnen verliezen als gevolg van maatregelen, maakt dit hun positie enkel zwakker.

Studentenvakbond AKKU hoopt dat deze zienswijze de gemeente ondersteunt in het gesprek over de woonvisie en is bereikbaar om hier verdere toelichting op te geven.

Bijlage: Moties en Toezeggingen

Bij het opstellen van de Woonvisie hielden we rekening met openstaande moties en toezeggingen aan de raad. Deze zijn in de nota verwerkt en/of hieronder kort beantwoord/toegelicht. Ondergaande moties en toezeggingen kunnen worden afgedaan.

Niet alle ondergaande moties en toezeggingen hebben altijd specifiek betrekking op de Woonvisie, maar alle moties raken aan woonbeleid.

Moties

Motie 23M20: Draagkracht wijken benutten

Draagt het college op/Verzoekt het college met een plan te komen om ook in meer draagkrachtige wijken meer sociale huurwoningen, doelgroepwoningen en maatschappelijke voorzieningen toe te voegen om Arnhem Oost te ontlasten.

Reactie: Een belangrijk uitgangspunt van deze Woonvisie is de tweedeling te verkleinen. Dat Ambitie is om het aantal sociale huurwoningen, doelgroepenwoningen en maatschappelijke voorzieningen in veerkrachtige wijken te vergroten. Dat doen we op de volgende manier:

In de Woonvisie worden in onderdelen 4.1, 5.1 en 5.2. over de stad heen gedifferentieerde eisen gesteld over te realiseren sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten. Bij nieuwbouwprojecten in de zes wijken met de minste corporatiewoningen moet bij nieuwe ontwikkelingen 60%-100% corporatiehuur gerealiseerd worden.

Naast deze kaderstelling, is in onderdeel 5.1. ook opgenomen dat de gemeente in dit gebied (vanuit het grondinstrumentarium) een actievere rol op zich neemt. Het voorkeursrecht dat recentelijk is gevestigd op het gebied aan de Westzijde van de Heijenoordseweg is onderdeel van het plan.

Motie 23M18: Studentenhuisvesting hoort in een Woonvisie + Motie 22M239 Helix 2

Draagt het college op/Verzoekt het college: Het realiseren van meer studentenwoningen in Arnhem onderdeel te maken van de woonvisie en studenten(organisatie) te betrekken.

Draagt het college op: bij de perspectiefnota de gemeenteraad een voorstel te doen ten einde een 'Helix 2' te kunnen gaan realiseren ten behoeve van de kwalitatieve en sociale huisvesting van honderden studenten / jongeren.

Reactie: Ten behoeve van deze Woonvisie hebben we een onderzoek laten uitvoeren naar behoefte en aanbod aan studentenhuisvesting. Dit onderzoek is als bijlage aan de Woonvisie toegevoegd.

In onderdeel 4.1. zijn uitgewerkte ambities en acties opgenomen om meer woonruimte voor studenten te realiseren. Met de SSH& hebben we afspraken gemaakt over de realisatie van 100 nieuwe eenheden. Dat is vergelijkbaar met een project zoals Helix.

Motie 23M17: Geef de raad inzicht in woningbouwprognoses

Draagt het college op/Verzoekt het college om de halfjaarlijkse voortgangsrapportage in het vervolg een prognose op te nemen met de met de verwachtte op te leveren woningen per jaar, met daarbij een blik van vijf jaar vooruit; De verandering van de prognose ten opzichte van de vorige rapportage weer te geven.

Reactie: In onderdeel 8 is opgenomen dat we de gemeenteraad elk jaar zullen rapporteren over de voortgang van de woningbouwproductie en de Woonvisie. Indien de Woonvisie wordt vastgesteld, is het uitgangspunt van deze motie vastgelegd beleid.

Motie 23M16: Aandeel betaalbare koopwoningen bij nieuwbouw

Draagt het college op/Verzoekt het college: In de totstandkoming van de woonvisie een plan te ontwikkelen om het aandeel betaalbare koopwoningen vast te leggen bij toekomstige woning11012bouwprojecten.

Reactie: In de Woonvisie is in deel 4.1. opgenomen dat in 18 van de 24 wijken het uitgangspunt geldt dat ten minste 20% van nieuw te bouwen woningen een betaalbare koopwoning moet zijn.

Motie 22M42: Vinger aan de pols + Motie 22M38: Maximale opkoopbescherming

Draagt het college op/Verzoekt het college: in het begin nauwgezet de effecten bij te houden en de raad na een jaar en na twee jaar daar per raadsbrief verslag van te doen.

Draagt het college op/Verzoekt het college: Bij elke jaarlijkse vaststelling van het nieuwe WOZ-drempelbedrag, het maximaal aan te tonen bedrag op te nemen

Reactie: Jaarlijks doen we aan de gemeenteraad een voorstel voor verhoging van de grens voor de opkoopbescherming. Zo ook in 2023. In het raadsvoorstel geven we een reflectie van de effecten én doen we een voorstel voor een zo hoog mogelijke grens, gelet op de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Arnhem.

Motie 22M40: Ook voor sociale koopwoningen een goede prijskwaliteitverhouding.

Draagt het college op/Verzoekt het college: te onderzoeken in hoeverre een uitbreiding van de verordening op het gebied van kwaliteitseisen voor sociale koopwoningen, wenselijk en haalbaar is.

Reactie: In de doelgroepenverordening zijn al kwaliteitseisen verbonden aan de verschillende categorieën sociale koopwoningen. We zoeken daarmee al maximaal de ruimte op binnen de juridische mogelijkheden. De motie is daarmee uitgevoerd.

In de Woonvisie is opgenomen ook in de toekomst via het Omgevingsplan te sturen op de realisatie van betaalbare/sociale koopwoningen (inclusief de daar bijhorende kwaliteitseisen).

Motie 22M01: Laat ouderen doorstromen naar wens

Draagt het college op/Verzoekt het college: Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om in het voorjaar een onderzoek uit te voeren naar de woonwensen van Arnhemse 55 plussers in samenhang met hun inkomensmogelijkheden en de gewenste zorg- en sociale voorzieningen.

Reactie: In het Regionale Woonbehoefteonderzoek van februari 2023 dat als bijlage bij de Woonvisie is gevoegd, is de woonbehoefte van 55-plussers expliciet meegenomen. Hierbij is rekening gehouden met inkomen en de zorgvraag. In de Nota Wonen en Zorg zijn hierover verdiepende data en een plan gedeeld. In 2020 deelden we al een doelgroepenonderzoek.

Toezeggingen

Toezegging 778: Met betrekking tot de motie 20M254 "Levensloop bestendige koopappartementen" heeft Wethouder Paping (Wonen) toegezegd dit onderdeel te laten zijn van de woon-zorg visie en in Q1 van 2021 naar de raad te komen.

Reactie: De Nota Wonen-en-Zorg is inmiddels op-en-vastgesteld. De genoemde motie in de toezegging was al afgedaan. Voor meer informatie over deze toezegging, zie de reactie op toezegging 1267 in dit document.

Toezegging 678: Wethouder Paping heeft toegezegd bij het onderwerp Wonen m.b.t. Perspectiefnota, dat als de kosten en baten analyse er is m.b.t. de plannen van de Woondeal hij met deze informatie naar de raad zal komen.

Reactie: Toezegging 678 betrof de Woondeal 1.0. Inmiddels is de Woondeal 2.0. door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld.

Met betrekking tot de kosten is de Woondeal ditmaal door de gemeenteraad vastgesteld (met kostenparagraaf) en niet enkel door het college.

Procesmiddelen ontvangen we van Rijk en Provincie. Voor wat betreft de baten was bij het Raadsvoorstel van de Woondeal 2.0. een overzicht gevoegd van de verworvenheden van de Woondeal 1.0.

Toezegging 489: Wethouder Paping heeft de volgende toezegging gedaan: Bij de vaststelling van een nieuw volkshuisvestelijk kader (in 2022) is de monitor/ evaluatie van het oude volkshuisvestelijk kader (2019-2022) afgerond en beschikbaar voor de raad.

Reactie: Aan de gemeenteraad worden geen volkshuisvestelijke kaders meer aangeboden. Het oude Volkshuisvestelijk kader werd jaarlijks gemonitord via de monitor prestatieafspraken. Uw raad ontving jaarlijks deze monitor met een duidende raadsbrief ter evaluatie. Ook dit jaar hebben we u op de hoogte gebracht van de voortgang prestatieafspraken.

Het kader voor de prestatieafspraken is voorliggende Woonvisie (en niet een separaat volkshuisvestelijk kader). Deze Woonvisie

vormt de gemeentelijke inzet voor het komen tot meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties. Ook in de Woningwet is geregeld dat de 'Woonvisie' het document is waar corporaties hun biedingen voor de prestatieafspraken moeten baseren.

Toezegging 1101: Wethouder Paping zegt toe de raad te informeren zodra er tussentijdse belangrijke ontwikkelingen of signalen zijn.

Reactie: In de jaarstukken en begroting nemen we tussentijdse signalen op. Omdat we het signaal hebben gekregen dat ontwikkelaars de verordening willen evalueren, starten we een evaluatie in 2024. (Dan is met het ingaan van de Omgevingswet en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ook meer duidelijk over de vervangende wettelijke mogelijkheden van datgeen de doelgroepenverordening bood). Dit betreft een doorlopende toezegging die we voor nu, nu in de begroting is vastgelegd de verordening te evalueren, afdoen.

Toezegging 1103: Wethouder Paping zegt toe in de evaluatie te kijken of en hoe CPO's (inclusief initiatieven als het Knarrenhof) in de doelgroepenverordening verankerd kunnen worden.

Reactie: Het is een vaststaand feit dat via de Bro (besluit ruimtelijke ordening) er ook de mogelijkheid is/was om in de doelgroepenverordening 'CPO' als categorie op te nemen. Hiervoor was aandacht in het raadsvoorstel bij de doelgroepenverordening. Een onderzoek is dus niet nodig. Gelet op dit vaststaande feit, kan de toezegging worden afgedaan.

Los van het instrument 'doelgroepenverordening' willen we graag collectieve wooninitiatieven mogelijk maken, waarbij we ook ruimte willen bieden aan initiatieven voor ouderen. Dit kunnen we volgens ons beter doen met een gerichte uitgiftestrategie en aanbestedingen bij gemeentelijke kavels en gemeentelijke projecten, in plaats van het op te nemen in het Omgevingsplan bij projecten van derden.

In het raadsvoorstel werd beargumenteerd waarom het opnemen van dit segment in de verordening weinig toegevoegde waarde zou hebben. Het raadsvoorstel is vastgesteld in februari 2022.

Toezegging 1109: Wethouder Paping zegt toe bij de evaluatie te kijken, mede gelet op ervaringen elders, of een hogere WOZ-drempelbedrag mogelijk is bovenop de al geplande indexering.

Reactie: Zie reactie bij motie 22M38: Maximale opkoopbescherming in dit document.

Toezegging 1366: n.a.v. de beantwoording van de technische vraag 18 van D66 over de jaarstukken met betrekking tot amendement 21A58 (minimale woonkwaliteit) dat het amendement hiermee niet wordt afgedaan, maar dat het college terugkomt met een ander voorstel.

Reactie: Per januari 2024 wordt een meldpunt voor huurders ingericht. Dit moet zoveel als mogelijk een integraal meldpunt zijn. Huurders kunnen bij dit meldpunt ook melding maken over het onderhoud van de woning en indien de woning een minimale kwaliteit heeft. Dit uitgangspunt is in de Woonvisie opgenomen.

Toezegging 1171: De wethouder zegt toe dat er een vast aanspreekpunt komt voor CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en een vaste plek op Arnhem.nl voor meer informatie over CPO's.

Reactie: Op Arnhem.nl is een pagina ingericht over samenbouw en CPO's. Op deze pagina wordt het telefoonnummer vermeld van het vaste aanspreekpunt.

Toezegging 1259: Wethouder Smeulders zegt toe via Het Huurdershuis meer kenbaarheid te geven aan de mogelijkheid om huurverlaging af te dwingen bij slechte isolatie.

Reactie: De dag nadat de toezegging werd gedaan is deze doorgegeven aan het Huurdershuis. Zij waren bekend met de mogelijkheid en adviseren hun huurders conform. Op de gemeentelijke website is sindsdien informatie over huurdersrechten uitgebreid.

Toezegging 1267: De portefeuillehouder, wethouder Smeulders, zegt toe om het onderzoek naar het eerste deel van het dictum van de aangenomen motie "Levensloopbestendige koopappartementen" (20M254) uit te voeren.

Reactie: Na vaststelling van de Nota Wonen-en-Zorg is het opdracht gegeven voor het onderzoek. Het onderzoek is als bijlage bij deze Woonvisie toegevoegd.

Toezegging 1271: Wethouder Smeulders zegt toe dat met de corporaties afspraken gemaakt

worden over een sociaal beheerder van de flexwoningen.

Reactie: Met de corporaties zijn afspraken gemaakt. Bij het project komen een community builder (gemeentelijke bijdrage) en een sociaal beheerder (bijdrage van corporaties). Zie voor meer informatie de raadsbrief. Deze afspraken zijn in de samenwerkingsovereenkomst verwerkt.

Toezegging 1288: Wethouder Smeulders zegt toe de raad actief te informeren over (participatieve) bijeenkomsten die in het kader van het opstellen van de nieuwe woonvisie worden georganiseerd.

Reactie: Via de griffie en door middel van plaatsing van bijeenkomsten op een agenda voor raadsleden, is de raad op de hoogte gebracht van verschillende bijeenkomsten. Voor de laatste bijeenkomst (de presentatie van de ontwerpvisie) ontvingen alle raadsleden een separate mail.

Toezegging 1289: Wethouder Smeulders zegt toe bij het informeren van de gemeenteraad over de uitkomsten van het regionaal woonbehoefteonderzoek, een vergelijking mee te sturen van de resultaten van dit onderzoek in verhouding tot andere onderzoeken naar de woonbehoefte in Arnhem.

Reactie: In maart 2023 is het regionale woonbehoefteonderzoek naar de gemeenteraad verzonden. Hierbij was als bijlage een ‘analyse bevolkingsprognoses’ bevoegd. In deze analyse wordt een vergelijking gemaakt tussen verschillende onderzoeken over de Arnhemse woonbehoefte.

Toezegging 1293: Wethouder Smeulders zegt toe het onderzoek naar rolstoeltoegankelijkheid aan de gemeenteraad te versturen.

Reactie: Het onderzoek naar vraag en aanbod van rolstoelgeschikte woningen is bij deze Woonvisie als bijlage toegevoegd.

Nieuwbouw

Als woningen gebouwd gaan worden, zou al bij de voorbereiding en uitvoering van de nieuwbouw[1] rekening gehouden word met het plaatsen van een AED in een buitenkast. Zie als gemeente het aanwezig zijn van een AED in een buitenkast, aangemeld bij het landelijke alarmeringssysteem[2], als één van de tekenen van goede woningbouw.

Kantoren en maatschappelijke functie

Kantoren en maatschappelijke functie levert op dat ieder hun eigen richtlijnen volgen voor de AED. Sturing van de gemeente zeer gewenst.

Sociale huur

Het woningbouwprojecten bevat ook sociale huur. De ervaring van de Arnhem Hartveilig is dat in wijk met sociale huur de bewoners[3] vaak niet in staat zijn om de kosten voor een AED op te brengen, terwijl de noodzaak groter is. Door de aanschaf bij de eigenaar/huurder te leggen, een goed verhuurdersschap, krijgen we een mooie sociale woningbouw, die hartveilig is.

Zelfstandig wonen

Bewoners worden ouder en wonen langer zelfstandig. Voor deze doelgroep is het een hartveilig idee dat zij een hartveilige woning hebben of kunnen betrekken.

Doorstroom

De wens van de gemeente is dat er doorstroom is vanuit ééngezinswoningen naar een kleinschaligere woning. Burgers moeten, als zij ingaan op deze wens, er op kunnen vertrouwen dat de nieuwe omgeving net zo hartveilig is als waar ze woonden.

Samenvattend

De woonvisie is een mogelijkheid om iedereen die met woningbouw bezig is bekend te maken met de term hartveilig bouwen.
Hartveilig bouwen is aan de voorkant rekening houden in het ontwerp en bouw van gebouwen.
Hartveilig bouwen is aan de voorkant weten voor wie je gaat bouwen.
In de stad goed, veilig wonen, in de stad hartveilig wonen, ik zie dat zeker als een volkshuisvestelijke prioriteit!

---

[1] Bij hoogbouw dient rekening gehouden te worden met de vertikale afstand, welke langzamer is dan de horizontale afstand.
[2] Het landelijke alarmeringssysteem HartslagNu.
[3] Onderzoeken wijzen uit dat sociale huur gekenmerkt wordt door lage inkomens en slechtere gezondheid.

Van: Diana Kummeling
Verzonden: dinsdag 16 januari 2024

Onderwerp: Inspreektekst - Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Beste Willem,

Hierbij de Inspreektekst van Tonnie, vz van de Huurdersvereniging WWB.
Mijn excuses voor lay out, heb wat problemen met Microsoft Word.

Groet, Diana Kummeling
————————————————
Inspreektekst behorende bij 'Woonvisie', 17 januari 2024:

Dank u voorzitter.

Geacht College, raadsleden en belangstellenden,

Mijn naam is Tonnie Bosvelt, voorzitter van de Huurdersvereniging Woonwagenbewoners Arnhem. Ik heb al meerdere malen hier gestaan om u toe te spreken over onder meer de uitbreiding van standplaatsen voor woonwagens.
Zoals over het Plan van Aanpak uitbreiding standplaatsen 2021.
Tot op heden toe is dit Plan van Aanpak in het geheel niet uitgevoerd.
Dit is voor ons en alle (toekomstige) Woonwagenbewoners zeer teleurstellend.

Maar we gaan niet weg. We blijven ons hard maken voor de uitbreiding standplaatsen.

Met het ontwerp Woonvisie Arnhem 2024-2029 in de hand krijgen we weer hoop.
Hoop dat het leven in een woonwagen kan worden voortgezet. Met name voor onze kinderen en kleinkinderen.

Hierbij wil ik u nog verwijzen naar pagina 34 van deze Woonvisie. Ik citeer: "We realiseren extra plaatsen voor Woonwagenbewoners en ondersteunen hen en hun cultuur". Het gaat immers, naast cultuur, ook om tradities, familiebanden en geschiedenis.

Overigens worden de andere toewijzingsregels, welke zijn voorgesteld door de Huurdersvereniging en al hun leden, al toegepast.

Tenslotte …we zijn al voorzichtig blij met deze Woonvisie en hopen dat deze op een positieve wijze ook iets voor ons kan betekenen.

Dank u wel voor uw aandacht.

Geachte leden en fractievolgers in de gemeenteraad van Arnhem,

Helaas kan ik vanavond niet inspreken bij de ronde tafel over de woonvisie. Maar ik lever wel graag een bijdrage aan de discussie daarover.

Ik heb eerder ingesproken in uw raad namens een aantal mensen die graag via een CPO hun eigen woonruimte willen organiseren en indelen. In het *Woongroepenbeleid* waarover ik insprak stonden slechts 4 varianten van woningen. Ook toen heb ik aangegeven dat het van groot belang is dat er gebouwd wordt naar behoefte en niet naar van te voren vastgestelde formats. Het onderstaande stuk uit Trouw van vandaag (https://www.trouw.nl/binnenland/een-groeiende-bevolking-en-een-krappe-huizenmarkt-wat-betekent-dat-voor-hoe-we-wonen~b6c6841e/) gaat er ook over.

Met vriendelijke groet,

Ipe van der Deen

Demografie

Een groeiende bevolking en een krappe huizenmarkt, wat betekent dat voor hoe we wonen?



*Demonstranten lopen in een mars lang het Torentje en het Binnenhof tijdens het woonprotest. De actievoerders zijn van mening dat er te weinig woningen zijn en willen een radicaal ander woonbeleid.*Beeld ANP / Laurens van Putten

De Nederlandse bevolking groeit, terwijl de woningmarkt nu al aan alle kanten knelt. Een nieuwe bouwcultuur zou onder meer moeten leiden tot meer gemeenschappelijke woonvormen.

Elleke Bal
17 januari 2024, 08:47

Waar, hoe en met wie? Leefbaar wonen in het Nederland van de toekomst draait om dit soort vragen, zegt de Staatscommissie die onderzoek deed naar demografische ontwikkelingen in Nederland. De commissie, die maandag een lijvig rapport presenteerde over de gevolgen van sterke bevolkingsgroei tot 2050, vindt het tijd voor een nieuwe flexibele bouwcultuur. Die zou beter moeten inspelen op de samenstelling van de bevolking.

Want er zijn niet alleen te weinig woningen in Nederland, er is ook sprake van een mismatch op woningmarkt. Een voorbeeld: er zijn in Nederland 8 miljoen woningen, waarvan 5 miljoen eengezinswoningen. Het aantal gezinnen met kinderen: 2,6 miljoen.

In de toekomst zullen bestaande woningen en de huidige manier van bouwen nog minder aansluiten op de bevolkingssamenstelling, waarschuwt de Staatscommissie. Zo neemt de vergrijzing sterk toe, waardoor er meer behoefte is aan kleinere en gelijkvloerse seniorenwoningen. En er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens. Dat komt onder meer door vergrijzing (ouderen wonen vaker alleen), individualisering en doordat migranten vaker alleen naar Nederland komen.

Nederlanders wonen ruim

Eenpersoonshuishoudens, nu al 40 procent van het totaal, wonen ook op relatief veel vierkante meters, gemiddeld 88 vierkante meter per persoon. Gemiddeld hebben Nederlanders 53 vierkante meter woonoppervlakte per persoon. Dat is al aan de ruime kant, vergeleken met andere landen. In Nederland zijn er ook relatief weinig appartementen en veel gezinswoningen. Er is dus behoefte aan kleinere woonvormen voor eenpersoonshuishoudens die passen bij verschillende levensfases.

De Staatscommissie noemt twee manieren waarop de Nederlandse bouwcultuur anders moet. Allereerst zijn veel meer gemeenschappelijke woonvormen nodig. Splitsing van bestaande woningen waar meerdere generaties kunnen wonen, bijgebouwen, of hofjes zoals zogeheten ‘knarrenhofjes’ met een aantal seniorenwoningen bij elkaar. Daar zou ook zorg georganiseerd kunnen worden, of aandacht moeten zijn voor eenzaamheid.

Ten tweede is meer flexibiliteit nodig, vindt de commissie. Door verplaatsbare woningen te bouwen. En door bouw in het land beter te spreiden. Daarnaast noemt de commissie het belangrijk dat de woningbouw kan meebewegen met demografische trends. Want hoewel de vergrijzing eerst sterk toeneemt, zal daarna de babyboomgeneratie uitsterven waardoor de vraag naar woningen weer zal veranderen. En ook door migratie zal de vraag naar woningen fluctueren.

Onderkennen en uitvoeren

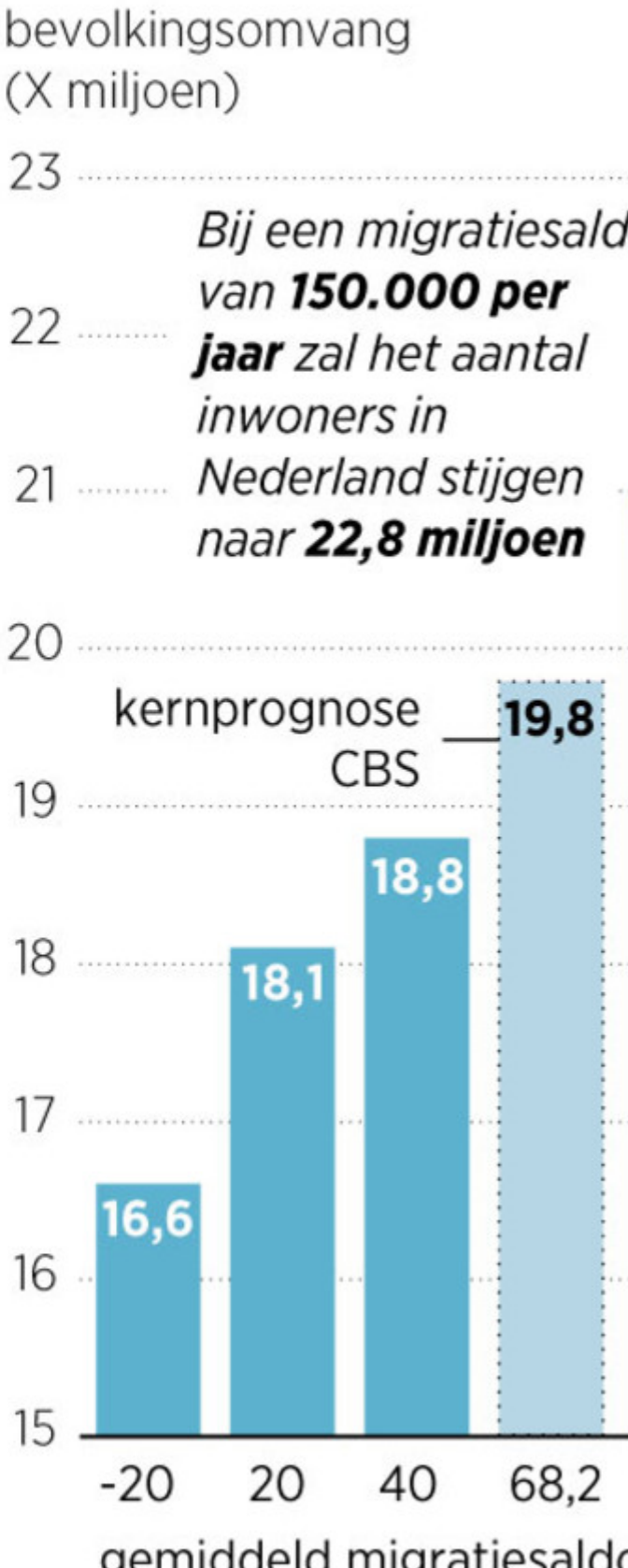
“Nederland is toe aan een nieuwe inrichting”, zegt ook Peter Boelhouwer, hoogleraar huisvestingssystemen aan de TU Delft. Hij kan zich grotendeels vinden in de analyse van de Staatscommissie. Ook hij is erg voor meer gemeenschappelijke woonvormen en flexibeler bouwen. Maar al die ideeën zijn ook al eerder bedacht en op papier gezet, benadrukt hij. “Het is nu nog een kwestie van onderkennen en uitvoeren.”

Daarvoor moeten politieke keuzes over investeringen gemaakt worden, zegt Boelhouwer. En er moet nagedacht worden over landgebruik. Want dat Nederlanders relatief ruim wonen, zoals in het rapport gesuggereerd wordt, vertelt volgens hem niet het hele verhaal. Natuurlijk is het voor de doorstroom op de woningmarkt belangrijk dat de juiste mensen in de juiste woningen terechtkunnen, zegt hij.

“Maar het is wel heel gemakkelijk om te zeggen: minder vierkante meters per persoon. Slechts 8 procent van Nederland is bebouwd met woningen”, zegt hij. Terwijl bijvoorbeeld twee derde van het land agrarisch gebruikt wordt. “Je ontkomt er niet aan daarover na te denken. Maar ik ben er niet gerust op dat het nieuwe kabinet dat ook gaat doen.”

Bevolkingsprognose

Bevolkingsontwikkeling b
verschillende hoogtes mi



Beeld Brechtje Rood

INSPREEKREACTE corporaties Portaal, Vivare en Volkshuisvesting.

We maken graag gebruik van de mogelijkheid onze schriftelijke zienswijze nog toe te lichten. Dank daarvoor.

Allereerst: Laten we voorop stellen dat we blij zijn met deze visie die getuigt van lef en ambitie! Een visie waarin wordt ingezet op een ongedeelde stad. Want je kunt er trots op zijn dat we in Arnhem de fijnste buurt van Nederland hebben, maar het is schrijnend dat de armste postcodegebied van Nederland zich ook binnen onze gemeentegrenzen bevindt. Dit grote verschil in financiële en sociale draagkracht tussen wijken is ongewenst. Het verdiept maatschappelijke tegenstellingen en ondergraaft onderlinge solidariteit.

We vullen met deze reactie onze zienswijze aan . Hierbij spreek ik namens de 3 grootste Arnhemse corporaties (Vivare, Portaal en Volkshuisvesting)

Lef

Onlangs sprak ik een betrokken buurtbewoner, die vertelde over zijn zorgen over een toename van verloedering in zijn wijk. Hij gaf aan: ''Ik ervaar een toename van overlast door mensen met verward gedrag en door verslaafden die dealers aantrekken. In de loop van de jaren heb ik betrokken ouderen zien vertrekken, en in hun huizen komen alleen maar nieuwkomers die geen binding hebben met de buurt. En dan heb ik het nog niet eens over de rotzooi in de straat. En laat ik vooral nadrukkelijk zeggen, zei hij, het gaat niet om die éne individu, het gaat over de optelsom van al die veranderingen van de afgelopen jaren die mijn wijk achteruit doen gaan. Wat gaan jullie als corporatie doen om het tij te keren''.

Een belangrijk punt dat hij daar aan sneed. Laat duidelijk zijn: betaalbare huurwoningen zijn niet het probleem. Ze worden dit wel wanneer ze geconcentreerd zijn in wijken en door beleidskeuzes zoals extramuralisering en passend toewijzen, enkel worden ingezet als sociaal vangnet. Daarmee neemt de instroom van kwetsbaarheid in die wijken toe evenals de uitstroom van draagkrachtigen. Dit heeft gevolgen voor de veerkracht van een wijk. Het is zaak dat we dit keren door terug keren naar de brede volkshuisvesting waarbij we er zijn voor een brede doelgroep en door mensen, die extra zorgen nodig hebben, gelijkmatig verspreid over stad en ommeland te laten wonen. Hoe realiseren we dat?

Wij kunnen met ons huurprijsbeleid sturen op differentiatie in onze bestaande voorraad in de Arnhem Oost wijken en door het toevoegen van middenhuur , maar dat betekent dat er op andere plekken sociale huurwoningen bij moeten komen als je ook de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep op peil wil houden.

De nieuwe woonvisie onderschrijft dit door in te zetten op meer betaalbare huurwoningen in de wijken waar dit nog niet het geval is en wat midden en dure huur woningen als ook koopwoningen toe te voegen aan de wijken waar nu veel betaalbare huurwoningen zijn. Daarmee kan Arnhem zich op termijn weer ontwikkelen tot de ongedeelde stad waarbij je, of je nou veel inkomen hebt of weinig of gemiddeld, je elkaar weer gewoon kunt tegenkomen, waar je samen in een buurt woont en samen die buurt maakt.

Ambitie

Het tweede wat we in onze schriftelijke bijdrage benoemden is ambitie die gericht is op samen-leven en op goede volkshuisvesting. Er is recent veel aandacht voor onbegrepen gedrag, en overlast. Zeker sinds het inkijkje dat televisieprogramma bureau Arnhem ons bood. De noodzaak van adequate zorg

en begeleiding voor iemand die uitstroomt uit de zorg en die zelfstandig mag/moet wonen is evident. Niet alleen voor het individu maar nadrukkelijk ook voor de omwonenden in welke wijk dan ook.

De visie legt nadrukkelijk de relatie met zorg en welzijn. Het belang van het doorbreken van de bestaande verkokering en het voluit betrekken van zorg- en welzijn partijen bij het wonen kan voor ons niet genoeg benadrukt worden.

Op de korte termijn, en dit gebeurd al, door afspraken met partijen te maken over adequate zorg en begeleiding in de wijk. Op de lange termijn door andere woonconcepten te ontwikkelen en door met elkaar de focus te leggen op een prettige woonomgeving ongeacht waar je woont. Daar hoort ook een gezamenlijke aanpak voor een ongedeelde stad bij waarvoor de gemeente in deze woonvisie nadrukkelijk kiest.

Zorgen
Deze visie is een eerste stap naar een ongedeelde stad met veerkrachtige wijken. Deze visie zal zijn vertaling moeten krijgen naar beleid, concrete plannen en naar de organisaties die hieraan werken. We gaan daar voor.

Tegelijkertijd maken we ons zorgen over de opgaves van corporaties die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en gerealiseerd moeten worden in een sterk veranderde context met hogere rentestanden, prijsstijgingen, ingrepen tbv betaalbaarheid zoals huurbevriezing (2021) en -verlaging (2023) en de vele kwaliteitseisen.

Daarnaast betalen we als corporaties nog steeds een forse VPB belasting. Dit alles bij elkaar maakt dat er bij corporaties op termijn geen sprake is van een duurzaam prestatiemodel. Er gaat meer geld uit dan er binnenkomt. We pleiten daarom voor afschaffing van fiscale hobbels zoals VPB en ATAD voor corporaties zodat onze investeringsruimte toeneemt. Voor het oprekken van de inkomens- en sociale huurgrens zodat we ook lage middeninkomens kunnen bedienen. En voor het aanpakken van belemmerende regelgeving om de bestaande woningvoorraad beter te kunnen benutten.

Tot slot
En last but not least: Uiteindelijk gaat het om feitelijke realisatie. De ruim 1 miljard die wij de komende jaren in de stad investeren zijn immens maar het veelvoud daarvan moet worden geïnvesteerd/opgebracht door de private sector. Arnhem heeft voor deze opgave al haar (ontwikkelende) partners heel hard nodig.

Van: Ans Bosma

Verzonden: woensdag 17 januari 2024

Onderwerp: Vanavond nieuwe Woonvisie in de Raad/ Knarrenhof

Beste raadsleden en fractievolgers,

Graag aandacht voor het volgende.

Vanavond staat de nieuwe woonvisie op de agenda. Wij hebben overwogen om in te spreken, door omstandigheden lukt dat voor vanavond niet, een andere keer maken we hier wel graag gebruik van.

Arnhem Centraal zal Knarrenhof nog wel naar voren brengen, immers de gehele raad heeft twee jaar geleden al vóór gestemd.

Inmiddels wordt het concept Knarrenhof landelijk door meerdere partijen ook als oplossing gezien voor de woonproblematiek en zorg (vergrijzing en eenzaamheid) en doorstroom op de woningmarkt.

Meerdere partijen (waaronder ministers, VNG en ook artikel in de Correspondent) omarmen het concept dan ook en zijn met Knarrenhof landelijk in gesprek.

Staat voor ons nog steeds voorop dat het voor Arnhem goede oplossingen biedt, zowel voor de gemeente als voor haar inwoners. Er zijn in Arnhem 597 inschrijvingen voor de Knarrenhof Arnhem.

We zijn inmiddels meerder malen in gesprek geweest met bestuursadviseur Wonen en meerdere adviseurs Wonen van de gemeente Arnhem.

Zij vinden het een goed concept, maar zien in het “Didam-arrest” een probleem. Ik wil hierbij nogmaals benadrukken dat “het Didam arrest”(voorkeursbehandeling) géén belemmering hoeft te zijn.

Als een tender bij een locatie (uitvraag) op een juiste wijze gedaan wordt, kan men dit omzeilen, zodat het juridisch correct is. Inmiddels is dit bij een flink aantal plaatsen in Nederland gebeurd. En niet alleen in kleine “plattelandsgemeenten”, maar ook in bv Ridderkerk en Gouda. In Gouda komt binnenkort een tweede en in Zwolle een derde. Stichting Knarrenhof is een landelijke stichting die groepen senioren helpt om hun woonwensen helder te krijgen en te realiseren. Ze werken zonder winstoogmerk en houden daardoor de woningen zo betaalbaar mogelijk te houden.

Wij hopen nog steeds op een Knarrenhof in Arnhem (voor zowel koop, huur, als sociale huur) en willen graag in gesprek te blijven en hopen dat de Raad dit ondersteunt.

Vragen en/of opmerkingen hierover zijn welkom.

Met vriendelijke groet
Ans Bosma
Knarrenhof Arnhem

Natuurlijk ! Wonen

Een Ecovrede bijdrage voor prangende aandachtspunten in het wonen
Een handvat en een stimulans om te blijven leren en ontwikkelen
Werkwijzen daarop inrichten met een uitnodiging om dat samen te doen . . .

Er is een mega uitdaging en een recht op gezond wonen !



Wonen in harmonie met de Natuur Duurzaam en Gezond

Duurzaamheid vraagt om anders handelen = anders denken
= andere woningen bouwen en daar alle ruimte aan geven

Het huidige model woningen is achterhaald en biedt te weinig wooncomfort
Er is een grote achterstand in wijken in te halen en goed te maken
Noodzaak tot handelen gezien internationale en Nationale situatie

Dat kan met de hier geschetste aanpak



Redenen;

Hoge kosten in huidige wijze van aanleg – achterstand in gerealiseerde woningen loopt op
Huren niet meer betaalbaar – te veel mensen in de (financiële) problemen = oud model

Schaarste werknemers; bouwbedrijven in de problemen
Vervuiling – aanslag op schaarser wordende grondstoffen
Veranderende wereldsituatie - oorlog en vluchtelingen
Spreidingswet in opvang praktisch uitvoerbaar maken

Veranderende bevolkingssamenstelling – leeftijd, meer eenpersoonshuishoudens
Nieuwe behoeften zoals ruimte voor activiteiten, ondernemerschap. bijeenkomsten
Tijdsdruk – convenanten voor bouwen laten werken



Praktische voorbeelden

Af van de traditionele modellen
De voorbeelden gebruiken die er al zijn. Snelle omslag nodig naast bestaande ontwikkelingen

Burgers fatsoenlijke en betaalbare woningen bieden die passen bij een laag inkomen 400 euro - Huur All In

** Komt tegemoet aan financiële nood en inzakkende economie*
Geeft bestedingsruimte

Praktisch

Tiny Houses realiseren voor Max 30.000 euro all in – huur 400 euro inclusief alles
Woonoppervlakte vanaf 20 tot 70 m2
50 tot 100 m2 grond voor tuin – verbouw

Financiën eerlijk verdelen - stoppen met verdienmodellen
Enkel voor Natuur en Samenleving

Bodemzuivering integreren - Helofytenfilters en andere opties om de bodem schoon te maken integreren - standaard

Visie stadslandbouw integreren – lokaal voedsel
Gevelgroen standaard meenemen in alle planontwikkeling

Cocreatie van en in de Samenleving
De behoeften van de Mens centraal
De Mens is direct verbonden met De Natuur

Ecovrede

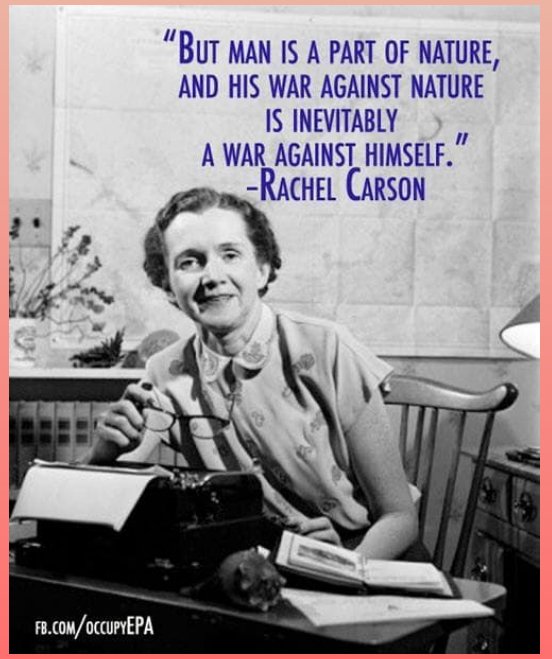
Ecovredegaard











Burgers ook zelf laten bouwen en ontwikkelen – laten aangeven wat zij willen
In tal van plaatsen zijn er voorbeelden van
Alleen aanleg basisvoorzieningen Streven = 100% energie neutraal
Verbouw van bouwgrondstoffen in de directe omgeving van de stad

Lokale Voedselvoorziening meenemen in alle aspecten ; tuin, openbaar groen, dak, gevel. vensterbank
EETBAAR ARNHEM ** => De stad die voor zichzelf – haar bewoners Zorgt*
Voedselschaarste en te hoge prijzen belangrijk aandachtpunt. Voedselvoorziening staat onder druk.
Beschikbare tekst. Eten komt uit de grond !

Alles lokaal beschikbaar maken = Betaalbare en gratis ruimtes beschikbaar voor burgerinitiatief in elke wijk
Zelfredzaamheid stimuleren en mogelijk maken

Voordelen

Grondstofprijzen onafhankelijk
Betaalbaar eenvoudig duurzaam bouwen ook voor lage inkomens
Geen afhankelijkheid van huursubsidie -die gaat verdwijnen
Past bij wensen bevolking
Geeft burgers een handvat
Geen woningnood

Eenvoudig, snel en goedkoop realiseerbaar

Snelle realisatie woningen = kunnen anticiperen binnen enkele maanden

Bieden van natuurlijke leefruimte
Eenvoudig aanpasbaar

Groene en duurzame leefwijze

Begeleiding en realisatie groen
Natuurlijke leefwijze standaard
Tuintjes voor eigen lokale voedsel
Ruimte voor de samenleving
Individu sociaal ingebed en mede verantwoordelijkheid

Praktische realisatie

Einde aan hoge huren

Ook voor werk- bedrijfsruimten

Gedragsverandering mogelijk maken

Duurzaam leven voor iedereen toegankelijk ;
Ook voor eenpersoonshuishoudens
Tweedeling tegengaan

Duurzaamheidsdoelstellingen realiseren

Bewoners Natuur laten aanleggen Eetbaar
Burger educatie en informatie regelen

Voor iedereen een woning

Snel en eenvoudig
* Leverbaar uit voorraad
Goed voor de lokale economie
Nieuwe functie woningcorporaties

en anderen

Het gaat om de bewoners ! Kinderen in contact brengen met de Natuur in de leefomgeving





Eetbaar Arnhem



Meer groen, lokaal voedsel, klimaatdoelen halen en de opwarming tegengaan



Rooftopgarden Rotterdam

Praktische voorbeelden

Provincie; Plan tot Optoppen van gebouwen : Eetbaar groen in meenemen op de daken !

Zorg dat alle platte daken gebruikt worden voor Eetbaar Groen Eetbaar Arnhem ! Oppervlakte benutten en toegankelijk maken

Stad een meer groen aanzien en een beter leefklimaat
Rotterdam en andere steden als voorbeeld

Innoveren en durven !

Woonkracht gebruiken van de aanwezige partijen en anderen
Realiseren van de behoeften van de samenleving
Intensief overleg met burgers en praktische betaalbare voorstellen





Ecorede

SMART CITIES

Onderdeel van de woonvisie maken

Wat is er nodig ?

* Regeldruk laten afnemen – zorgen voor soepele implementatie nieuwe mogelijkheden
* Praktische harmonie tussen bewonersinitiatieven, de gemeente en woningcorporaties
* Snel handelen; Zes maanden start realisatie – mede gezien woningnood
* Oude modellen omvormen en doen wat er is afgesproken - praktisch

De vragen uit de samenleving centraal stellen
Woningcorporaties bijstaan ook financieel en in ontwikkelen nieuwe werkwijzen
Beleidsafdelingen synchroniseren
* Andere vergoedingsmethoden ontwikkelen voor huur en kosten

Het geld raakt op en **wonen is een recht !**

* Groepsactiviteitenruimten in elke straat
* Mogelijkheid combinatie woningen Groepsbewoning = ook levensloopbestendig bouwen

* Ruimte voor kinderen om te spelen en te ervaren in de natuur in de leefomgeving
* Meerdere kleinere gebieden ontwikkelen van 40 Tiny Houses met groenopgave
* Lage kosten, eenvoudige realisatie, transparantie in doelen

‘Bouwen voor de toekomst’ publicatie van de Natuur en Milieufederaties en tal van andere publicaties

Waterbuffering, nul- energie gebruik als streven, geen gas, composttoilet
Wel; wateropvang, en meervoudig gebruik van water
Zelfvoorzienend in alle aspecten

Verbouwen benodigde materialen in de directe omgeving – gronden uit productie bijvoorbeeld en specifieke opdrachten aan boeren als wisselteelt
Hennep, stro, bamboe Ook Leem gebruiken

De behoeften en zelfstandigheid van de Burger op de eerste plaats !

Team Ecovrede

Telefoon; 06 49 36 78 77
Email; ecovredeorg@ecovrede.nl
www.evsgebouwbeheer.nl
Beheer en Ontwikkeling, meedenken

Ecovrede

- Wij bieden een platform, kennis van zaken, samenwerkingspartner, ontwikkeling & beeldvorming + afstemming met de betrokkenen / gebruiker
- Hebben een goed zicht op mogelijkheden en een breed netwerk in alle aspecten van realisatie
- Veertien jaar praktische ervaring
- Leveren graag een bijdrage aan het educatieve en gedeelte

  richting de burger en opleidingen
  Verzorgen workshops, opleiding en gastlessen

D a n k v o o r u w a a n d a c h t

Team Ecovrede is bereikbaar
Telefoon; 06 49 36 78 77
Email; ecovredeorg@ecovrede.nl

Postbus; 60051 6800 JB Arnhem NL/EG
Bezoek'Presikhaaf Middachtensingel 1
www.evsgebouwbeheer.nl - Beheer, Ontwikkeling, Meekijken, Advies

kvk 50879804   ANBI instelling

Voedselsituatie Samenleving Update 2023

Een noodoproep in het belang van uw eigen bevolking
Bijlage; eerder gestuurd plan van aanpak
Visie- en raadsstuk met verzoek om een inhoudelijk antwoord

Geachte,
De voedselvoorziening staat onder druk. Eind 2022 hebben wij u een brief doen toekomen over dit onderwerp met een praktisch handvat voor verbetering. Deze update om u er van te doordringen dat er, Snelle, actie nodig is om in de komende tijd eten op tafel te hebben bij u zelf en de bevolking om u heen. Wij willen graag een inhoudelijk antwoord van u.

Overzicht en inzicht huidige situatie
De prijs van levensmiddelen is in het afgelopen jaar ongeveer verdubbeld. De inkomens zijn dat niet. Compensatie voor hoge energieprijzen maar nog steeds een hoog btw tarief op veel voedingsmiddelen en een belastingdienst, die, om technische redenen, niet in staat is om een andere BTW verdeling in de levensmiddelen tot stand te brengen resulteert in mensen zonder geld. Nog minder geld.

Vier op de tien Nederlanders komt niet meer rond. Een structureel tekort aan geld. Een kwart verdwijnt naar het buitenland blijkt uit recente berichten. Zodoende te weinig van alles en bezuinigd op gezond voedsel. Kinderen zonder eten naar school en weinig of niet eten aan de orde van de dag.
Dat is een schending van de meest elementaire levensbehoeften en daarmee van de mensenrechten. Een recht op gezond leven en gezond voedsel zijn daar onderdeel van.
- Wat zijn de stappen in uw beleid om deze noodsituatie snel te verbeteren ?
- Hebt u praktisch wat kunnen doen met de inhoud van onze eerdere brief
- Wat hebt u nodig om grote stappen vooruit te zetten in lokale voedselvoorziening

Er is een noodzaak om snel te handelen
De omzetting van de grond richting lokale verbouw van voedsel vraagt zeven jaar tijd.
Er is een ander model nodig in handelen, werken en economie bedrijven en een lokale munt om minder afhankelijk te zijn van een kwakkelend economisch systeem wat niet goed is georganiseerd.
Een kwart van de Nederlandse groei van de economie stroomt intussen naar het buitenland Link
Natuurlijk (!) levert dat problemen op zeker als je tegelijkertijd Albert Heijn en anderen miljarden winsten laat geven aan aandeelhouders. Zo loopt de economie leeg. Tijd voor snelle actie in een periode van groeiende recessie.

De bijgaande brief levert u alle handvatten voor een strak beleid.
Wij bieden u advies, handvatten en een stappenplan en nodigen u uit om lokaal voedsel tot een speerpunt te maken.
Wij bieden u alle vormen van ondersteuning waar nodig en mogelijk en vragen om locaties in de vorm van grond en gebouw
Horen wij graag inhoudelijk van u.

Ecovrede.nl
Gerrit Fonk

Internet: www.ecovrede.nl
Email: evsffrmnetwork@vivaldi.net
Post: postbus 60051 6800 JB Arnhem NL/EG
ANBI instelling met een breed maatschappelijk doel voor Mens en Samenleving

De Voedselvoorziening staat onder druk

20 september 2022

Lokaal voedsel produceren, Natuur, Voedsel beschikbaar houden, Zelfredzaamheid
De praktische voorzieningen

Introductie
Sedert 2009 is onze organisatie actief met de samenleving 21e eeuw in de vorm van voedseldistributie, verbouw, onderzoek, locaties. Onze website; **www.ecovrede.nl** vertelt u hier meer over. Via Landelijke media, Gemeenteraad, Provincie (Gelderland), sociale media, websites, consulten, spreekuur, gastlessen, nieuwsbrieven bieden wij tools voor verbetering in voedsel, wonen en werken, voor iedereen. Wij distribueren brood voor wie dat nodig heeft. Op verzoek organiseren wij lezingen en workshops en een spreekuur.

De voedselvoorziening staat onder druk door verschillende factoren
economie, landbouw, water, energie, kunstmest, onkunde, bodemvervuiling, gewoonten, oorlog, armoede. Tools voor voedselproductie dienen beschikbaar te zijn voor iedereen.

Het gaat om Omdenken; met voedselproductie en natuurlijke landbouw ;
Wordt waarde gecreëerd, de bodem verbeterd, de voedselvoorziening gestabiliseerd, water gebufferd, natuurlijke bouwmaterialen geproduceerd - aanplant en snelle productie teelten voor biomassa. De nieuwe locaties houden de bodem bedekt. Bomen, groen gecombineerd met groente en fruit bieden toekomst en omvatten alle aspecten die aandacht vragen ; water, bodem, voedsel, natuur, gezondheid, toekomst. Voedselbossen en strokenteelt.

De transitie van die landbouw, het landschap, vraagt om grote ingrepen. De contouren en handvatten voor die ingrepen vindt u hier. Wij zijn beschikbaar voor al uw vragen en de oplossingen. **06 49 36 78 77** **organisatie@ecovrede.nl** **www.ecovrede.nl**

Organisatorisch
- Een motie aannemen conform dit document dat lokaal voedsel eerste prioriteit heeft
- Benadering van betrokken partijen; gronden beschikbaar stellen
- Bomenaanplant en natuurontwikkeling passend zijn bij voedselproductie
- Ambtelijk voorrang in alle aspecten - een team beschikbaar voor ondersteuning en vragen
- Wet en regelgeving, waaronder wijziging bestemmingsplan eenvoudig geregeld is
- Informatiepunt voor vragen via ; telefoon, e-mail, sessies (bieden wij u aan)
- Dat voedsel weggooien strafbaar is en reststromen aangeboden worden
- Boeren en tuinders ondersteund met een inkomens -eet - woongarantie

Aandachtspunt;
- Contouren aangeven voor locaties ten aanzien van omgang met de grond
- Boekhoudkundige omvorming - creatie van meerwaarde centraal
- Verpachte gronden; richtlijnen - omvormen pachtcontracten
- Gronden/ gebouwen die vrijkomen door uitkopen of anderszins direct beschikbaar stellen
- Grasvelden en andere locaties omvormen tot tuinen - eigendommen overstijgen
- burger - en maatschappelijk initiatief ruimte en ondersteuning bieden
- Dat kweek, plantmateriaal en zaden lokaal worden geregeld en beschikbaar zijn

Locaties zijn nodig
Gronden, gebouwen, terreinen braakliggend en stroken die niet worden gebruikt
Denk aan 50 tot 100 hectare in totaal voor de gemeente. Aandachtspunten zijn vervuiling en water. Combinaties van doelstellingen in; waterbuffering, natuurontwikkeling, voedselproductie, bodemverbetering, hittestress verminderen
Voor iedere burger een tuin beschikbaar met begeleiding
Locaties om niet beschikbaar en prijzen van producten op behoefte afgestemd

Ieders inbreng is van belang

- Burgers hebben ruimte nodig voor eigen verbouw van vooral verse groente en fruit
- Boeren en tuinders hebben advies en ondersteuning nodig bij de omschakeling en in de keuze van (nieuwe-) teelten
- - Iedereen een recht op eten en drinken- onvoorwaardelijk - meehelpen/wederdienst
- - Dat iedereen meehelpt op basis van betrokkenheid - vrijwilligerscontract

Werkwijze en Hoofdlijn
Biologisch, voedselbossen, strokenteelt, -Dat biologisch en ecologisch werken de richting is
Hoofdlijn; samenwerken met de Natuur

Wij bieden u aan;
Praktisch advies en ondersteuning
Spreekuur Online sessie mogelijk
Workshop voor groepen bij ons of op locatie
Een praktische rondleiding in het voedselbos

www.ffrmnetwork.org **www.evsgebouwbeheer.nl**
www.ecovredegaard.nl
Wij nodigen partijen uit dit manifest mede te onderschrijven en te delen in het eigen netwerk
Wij willen graag een werklocatie met grond

EcoVrede FFRM Network **Telefoon; 06 49 36 78 77**
Postbus 60051
6800 JB Arnhem Gerrit Fonk namens team Ecovrede

email; **organisatie@ecovrede.nl**
Sociale Media; MeWe - EVS FFRM Network Ecovrede
Telegram; organisatie ecovrede en onder voedselbossen
ANBI instelling sedert 2011
Ps; we bieden een handvat water en wonen met perspectief en meer
Lokale munt overwegen en (her-) introduceren

Een mens heeft recht op een huis, warmte en geborgenheid Januari 2024

Het is nu de tijd voor echte innovatie

Huisvesting is nodig voor burgers, bedrijven en voor MAATSCHAPPELIJKE Organisaties !
Hier vindt u de handvatten om dat te realiseren! Dit in aanvulling op onze presentatie in de gemeenteraad op 17 januari 2024.

Natuur is de basis. De levensvoorwaarde in alles dat een mens nodig heeft. Zonder Natuur geen leven. Er is een nieuwe harmonie nodig om die band met het leven in de praktijk van het dagelijks leven concreet te laten zijn. Natuurlijke materialen gebruiken en lokaal voedsel centraal.

Geld wordt schaars. Recessie, Armoede, Ondergraving financieel systeem en meer
Kleine ondernemers, grote ondernemers als V&D,, burgers; iedereen geeft aan te Veel te betalen voor de huisvesting. Die druk van hoge prijzen belast alles en is niet nodig !
Terug naar werkelijke waarden en daarmee rekenen.

Huisvesting is een noodzakelijke voorwaarde en een van de basisrechten. Is die er niet of onvoldoende dan ondergraaft dat de samenleving en beschadigt de (lokale) economie. Is het einde van een democratie.

Wanneer de markt het onmogelijk maakt om voor iedereen een woning te realiseren zijn praktische alternatieven van groot belang. Gezien de tekst van de conceptnota Wonen (zitting 17 januari 2024) wordt elk plan omarmd. **Bij deze bieden wij u, in aanvulling op onze presentatie in de raadsvergadering op 17 januari 2024, de praktische voorbeelden voor een gezonde en betaalbare aanpak;**

Arnhem voorbeeldstad voor echte huisvesting en rekening houden, in balans met, de Natuur en voorzieningen van de burger. Voedsel, energie, gezondheid, duurzaamheid, betaalbaarheid

Natuurlijk wonen, gezond, eenvoudig realiseerbaar, makkelijk in te passen in elk bouwplan, Direct in te zetten bij nood aan woningen- in voorraad te houden in onderdelen, denk aan Tweehonderd stuks in voorraad, neer te zetten binnen twee maanden; duurzaam, recyclebaar, betaalbaar. Zo zijn duurzaamheids- en leefbaarheidsdoelstellingen te halen en betaalbaar.
Het is een vraag van de burgers !! Betaalbaar wonen, gezond, eenvoudig, mooi.





Inclusief wateropvang, waterkelders, en meer

U kent de voorbeelden al! Het is een kwestie van anders vormgeven en de behoeften van de samenleving Voor laten gaan op tradities en oude belangen - Nul energiehuizen = Energieneutrale woning, omdat het kan en wenselijk is! Dat is Nu nodig in de samenleving met deze hoge energieprijzen. Bouw alles energieneutraal als streven.



Huizen in de grond. Goede isolatie, eenvoudig realiseerbaar, warm, passen goed in het landschap, geluidswallen, verhogingen in het landschap, is goedkope bouw etc.



Tinyhouses op hellingen

Maak allen ; zelfvoorzienend, eigen wateropvang en energieopwekking, goed geïsoleerd,
Dat geeft de juiste en gezonde besparingen !

Zo kan het natuurlijk ook ……. >



Financiën en anders omgaan met ;

Omdenken in de omgang met geld. Waarde zit in het leven, in de Natuur, in de Mensen.
Bouwen van woningen maximaal 30.000 euro All in. 400 euro huur All In Max.
Af van de traditionele verdienmodellen. De rechten van de burger gaan voor !

* Er is een groot aantal een persoonshuishoudens in de stad. Die verhuizen op deze wijze omdat het goedkoper en aantrekkelijker is voor hen. Dat geeft bestedingsruimte die goed is voor de lokale economie.

Benoem alle voordelen van deze eenvoudige, duurzame bouw en becijfer wat er allemaal aan besparing is in het bouwproces en in recycling, duurzaam, snel realiseerbaar en tel dat bij elkaar op. Dan is de financiering duidelijk. Het vakjes denken doorbreken in het belang van de te realiseren doelen. Dat is een nieuwe werkwijze.

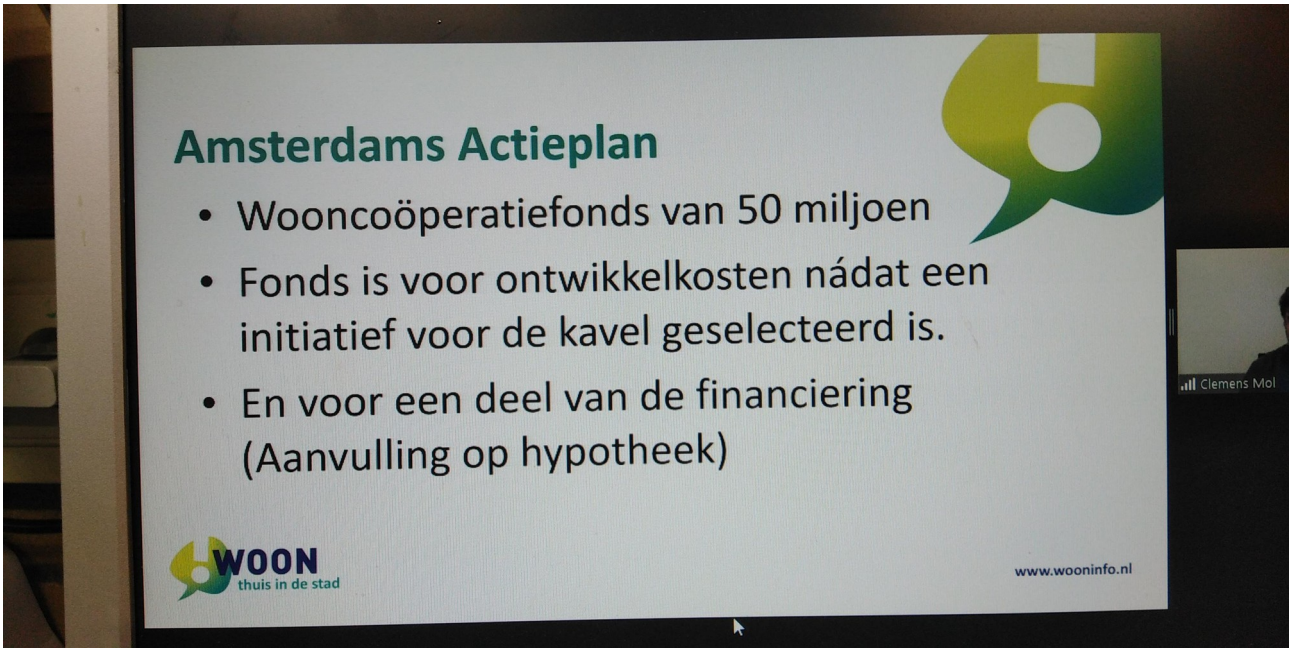
Huisvesting maatschappelijk initiatief; Bouw de subsidies om zodat er gebouwd kan worden, met het geld dat beschikbaar is. Met vijf jaar huur is een pand te realiseren. Duurzaam en gezond en structureel voor de komende veertig jaar ! Verhuur die voor een symbolisch bedrag.
Zo ontstaat er zekerheid en stabiliteit.

Een belangrijk en gezond uitgangspunt is het beschikbare budget voor burgers en kleine bedrijfjes!
Prijzen van grond en gebouwen zijn over de top. Geen realiteit meer.
Is nu een grote financiële crisis Waarin drastische en nieuwe nodig is

Het geld is op en een grote recessie zeer nabij

Tijd om nu aan de slag te gaan
Buiten de bestaande modellen
Anders omgaan met geld en middelen – Uit de tang van de tekorten komen Kennis gebruiken

Belangrijk voorbeeld ;
Er komt genoeg geld uit huren en andere regelingen. Dat dient geïnvesteerd te worden in huisvesting. Niet in winsten. Daarmee zijn er voldoende middelen om realisatie mogelijk te maken.
De onderstaande afbeelding laat een handvat zien uit Amsterdam;



Betrek en verbouw lokale grondstoffen voor de bouw en betrek vooral de lokale ondernemers als een gezond economisch model ;

Gebruik de klei die er is, Leem. Stro, Hennep, Bamboe, hout. De snel groeiende soorten.
Grond en recyclebare materialen, en restverwerking van beschikbare bouwmaterialen.
Zo wordt CO2 vastgelegd, duurzaam gebouwd, gezond, eenvoudig en betaalbaar, afval voorkomen.
Zet een lokale structuur op voor de productie van deze grondstoffen. Een echte grondstoffenbank. Dat is goed voor de lokale economie, geeft lokale bedrijvigheid en banen in de verbouw en de verwerking van de producten, geeft goed gebruik van uit productie genomen gronden door gevraagde verbouw bouwmaterialen. Een praktisch onderdeel van de vruchtwisseling op bestaande productiegronden.

Ruimtevraagstuk

Belangrijkste aandachtspunten zijn de wijzigingen van de bestemmingsplannen.
Openheid in besluiten over de ruimte geven en creatief anticiperen op vragen vanuit de samenleving
Besluittermijn maximaal zes maanden - verantwoording afleggen hoe en waarom en alternatieven bieden en mogelijkheden. Openheid van de bestanden en de besluiten en de achtergronden.

Combineren van functies, wonen, tuinen – daktuinen, sport, bedrijfjes, maatschappelijk, zorg en meer in de wijken. Maak dat mogelijk in de regelgeving. Eenvoudig.
Maak bedrijfjes weer lokaal zoals ouderen dat kennen van vijftig jaar, en langer, geleden.
Dat bevorderd de leefbaarheid en de creativiteit in de wijk samen met buurttuinen.
Er zijn hectares beschikbaar op alle platte daken in de stad. Daar is ook ruimte voor lokale voedselvoorziening samen met optoppen van gebouwen (!)
Stel de burger en de samenleving centraal

Lokale voedselvoorziening

In 2013 initieerden wij de Minimatuinen vanuit Ecovrede met grote belangstelling in de landelijke pers. Nog steeds is die vraag belangrijk. De lokale voorziening van Voedsel. Arnhem is veel te afhankelijk van aanvoer van buitenaf. Binnen een week honger is in Arnhem een feit wanneer het transport vastloopt of vertraging ondervindt. Dat is een aandachtspunt bij een voortzettende recessie met verschillende achtergronden waaronder oorlog, De Voedselvoorziening staat ERNSTIG onder druk.

Daarbij speelt ;

De prijzen van voedsel zijn te hoog
Gezonde voedingsmiddelen zijn te duur
Eten komt uit de grond en kan zelf verbouwd worden. Daarom tuintjes voor iedereen beschikbaar maken! Dat is de volksgezondheid dienen.
Dat is goed voor de lokale economie

Regelgeving

Het is van belang dat de in dit document genoemde punten nu, 2024, worden geïmplementeerd.
De tijd dringt. Miljoenen mensen leven in armoede en grote groepen, tienduizenden, in Arnhem.
Armoede is een besteedbaar inkomen hebben tussen de twintig en veertig euro in de week, Of zestig euro met twee kinderen. Dat zijn Mensonwaardige situaties die al te lang duren.
Mensen zo laten leven is feitelijk een schending van de mensenrechten. **Dat mag niet.**
Voorzieningen dienen centraal te staan boven elk ander argument en belang dat er is.

Bouwen en mogelijk maken

Verbouw van eigen bouwmaterialen

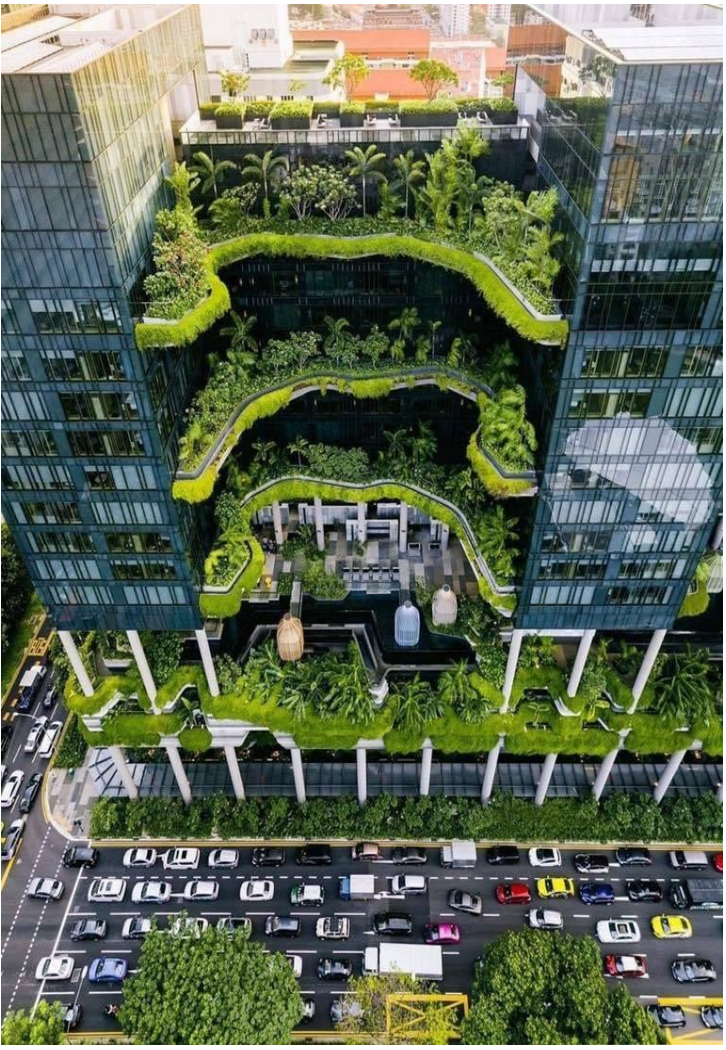
Tiny houses
Onderlandhuizen
Drijvende woningen
Nul energiewoningen – energieneutrale
Terrasflats
Mooie vormgeving
Herbruikbaar
Betaalbaar
Gezond

Die keuzes moeten nu gemaakt worden en als beleid komen staan



De toekomst is Groen !

Flats en woningen. Het traditionele model verlaten. Gelaagde bouw met groenelementen er in. Dat voorkomt geluidsoverlast, geeft een beter aanzien en mooi uitzicht. Voorbeelden !!!

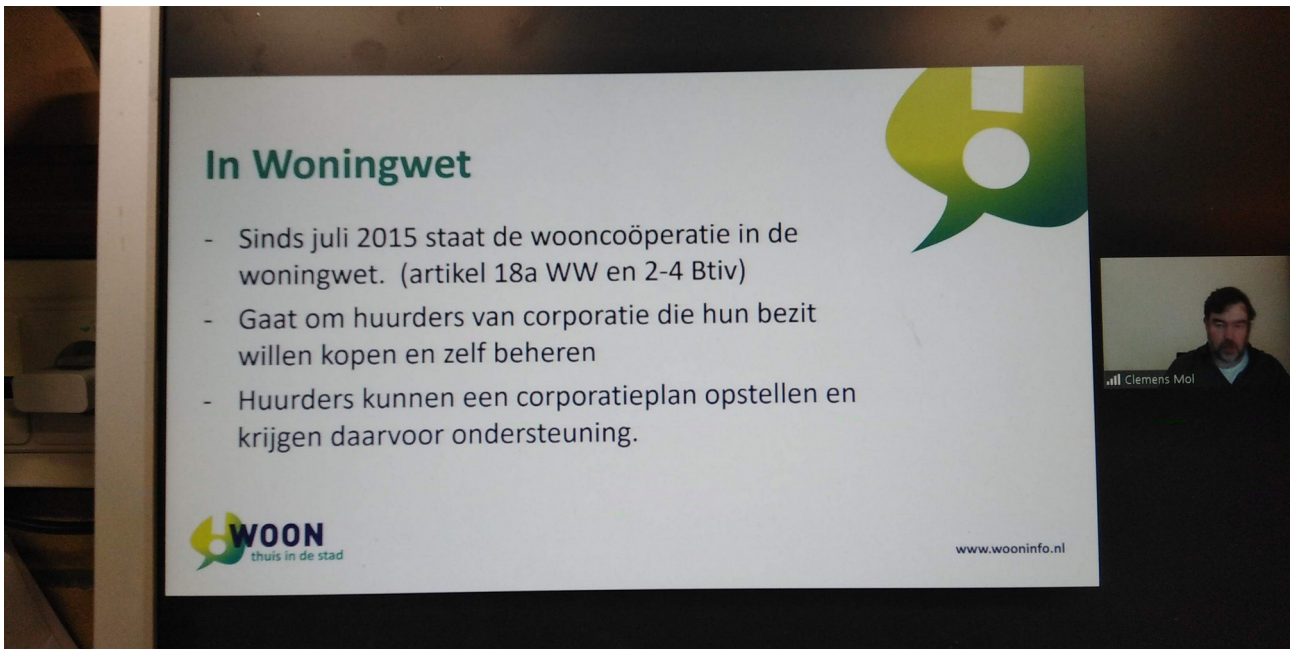




Zorgen voor de basisvoorzieningen in de samenleving

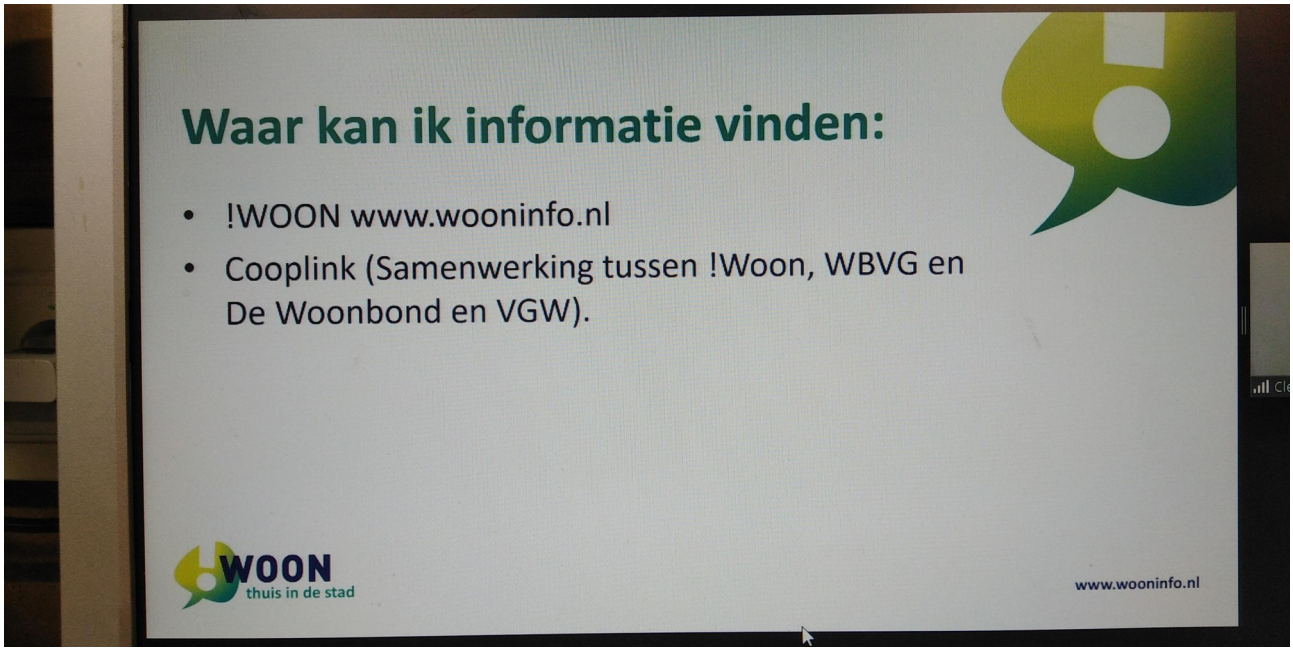






Welke ondersteuning wordt er geboden aan huurders ?
Waar en op welke wijze kun je zelf beheren ?

Zorgen dat er een voortdurende implementatie mogelijk is van nieuwe mogelijkheden en verbeteringen die het gezonder, eenvoudiger, goedkoper, betaalbaarder maken.
Streven is gratis wonen.



Duurzame daken

Een duurzaam dak kan groen, blauw, geel of rood (en zelfs bruin) zijn, het liefst zien we een combinatie hiervan: een multifunctioneel dak.

Een groendak houdt je huis koel, houdt water vast en biedt plek aan planten en dieren: kortom, draagt bij aan de biodiversiteit in de gebouwde omgeving. En het is ook nog eens mooi! Een blauw dak verkoelt het gebouw en houdt water vast bij zware regenbuien; een slim blauw dak (wat onder een groen of rood dak kan) communiceert met het weerbericht en loost water wanneer er hevige regen op komst is. Zo kan het waterbergende dak de regen opvangen en wordt wateroverlast door overbelasting van het riool voorkomen.

Een geel dak heeft zonnepanelen voor duurzame energie. Een rood dak biedt extra leefruimte bovenop het gebouw voor bijvoorbeeld terrasfunctie, moestuin of sportveld.



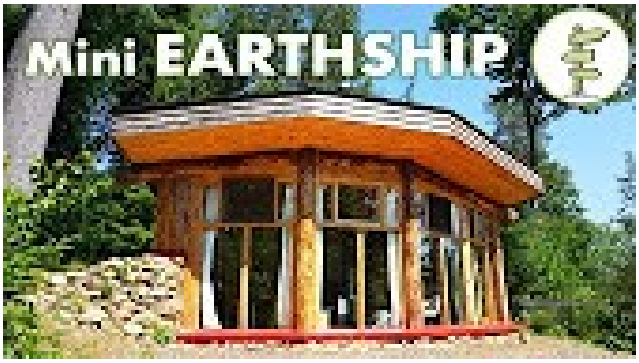
bron: www.dakenplan.nl/kennisbank





Tal van voorbeelden in het land;

Ecodorp Boekel, Olst, Lelystad, Amsterdam, Groningen, Dronten, Brabant verschillende locaties ...
En veel in het buitenland al gerealiseerd





-

Meer informatie ?

https://www.opumo.com/magazine/green-buildings-sustainable-architecture/ Groene flats

https://www.e-architect.com/japan/acros-centre-in-fukuoka-emilio-ambasz Flats

https://fivmagazine.nl/terrasflat-voor-en-nadelen-definitie-en-belang-voor-huurders-kopers-en-belangstellenden/ Alles over terrasflats

https://pin.it/2C8ptIHz6 Bijzondere terrasflats

https://www.ecobouwers.be/woningen/nul-energiewoning-met-zicht-op-groen Passief Huis/ Nul energie gebruik

https://pixii.be/ontdek/projecten/han-vrijstaande-nul-energie-woning-oudenaarde-passief-zonder-meer Vrijstaande Nul energiewoning

https://sites.google.com/view/tinyhouses-natuur-socialehulp/home Ecovrede Tiny houses concept

https://nl.pinterest.com/pin/509117932847801782/ Groene daken in alle vormen mogelijk

Met vriendelijke groeten Team Ecovrede Telefoon; 06 49 36 78 77
ecovredeorg@ecovrede.nl

Natuurlijk ! Wonen

Een Ecovrede bijdrage voor prangende aandachtspunten in het wonen
Een handvat en een stimulans om te blijven leren en ontwikkelen
Werkwijzen daarop inrichten met een uitnodiging om dat samen te doen . . .

Er is een mega uitdaging en een recht op gezond wonen !



Wonen in harmonie met de Natuur Duurzaam en Gezond

Duurzaamheid vraagt om anders handelen = anders denken
= andere woningen bouwen en daar alle ruimte aan geven

Het huidige model woningen is achterhaald en biedt te weinig wooncomfort
Er is een grote achterstand in wijken in te halen en goed te maken
Noodzaak tot handelen gezien internationale en Nationale situatie

Dat kan met de hier geschetste aanpak



Redenen;

Hoge kosten in huidige wijze van aanleg – achterstand in gerealiseerde woningen loopt op
Huren niet meer betaalbaar – te veel mensen in de (financiële) problemen = oud model

Schaarste werknemers; bouwbedrijven in de problemen
Vervuiling – aanslag op schaarser wordende grondstoffen
Veranderende wereldsituatie - oorlog en vluchtelingen
Spreidingswet in opvang praktisch uitvoerbaar maken

Veranderende bevolkingssamenstelling – leeftijd, meer eenpersoonshuishoudens
Nieuwe behoeften zoals ruimte voor activiteiten, ondernemerschap. bijeenkomsten
Tijdsdruk – convenanten voor bouwen laten werken



Praktische voorbeelden

Af van de traditionele modellen
De voorbeelden gebruiken die er al zijn. Snelle omslag nodig naast bestaande ontwikkelingen

Burgers fatsoenlijke en betaalbare woningen bieden die passen bij een laag inkomen 400 euro - Huur All In

** Komt tegemoet aan financiële nood en inzakkende economie*
Geeft bestedingsruimte

Praktisch

Tiny Houses realiseren voor Max 30.000 euro all in – huur 400 euro inclusief alles
Woonoppervlakte vanaf 20 tot 70 m2
50 tot 100 m2 grond voor tuin – verbouw

Financiën eerlijk verdelen - stoppen met verdienmodellen
Enkel voor Natuur en Samenleving

Bodemzuivering integreren - Helofytenfilters en andere opties om de bodem schoon te maken integreren - standaard

Visie stadslandbouw integreren – lokaal voedsel
Gevelgroen standaard meenemen in alle planontwikkeling

Cocreatie van en in de Samenleving
De behoeften van de Mens centraal
De Mens is direct verbonden met De Natuur

Ecovrede

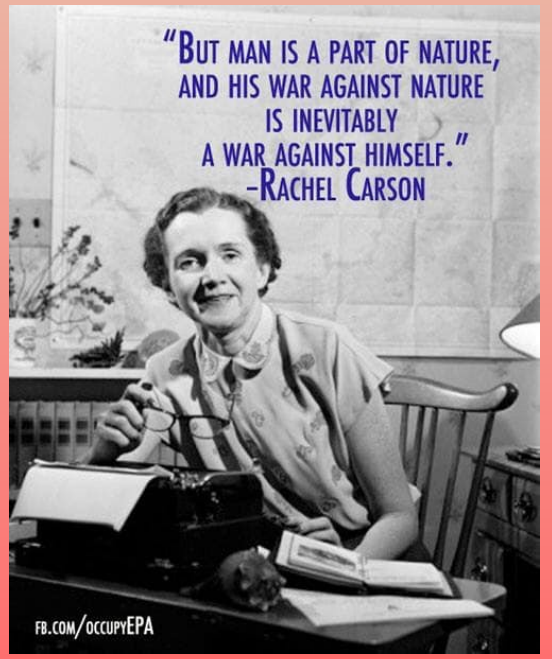
Ecovredegaard











Burgers ook zelf laten bouwen en ontwikkelen – laten aangeven wat zij willen
In tal van plaatsen zijn er voorbeelden van
Alleen aanleg basisvoorzieningen Streven = 100% energie neutraal
Verbouw van bouwgrondstoffen in de directe omgeving van de stad

Lokale Voedselvoorziening meenemen in alle aspecten ; tuin, openbaar groen, dak, gevel. vensterbank
EETBAAR ARNHEM ** => De stad die voor zichzelf – haar bewoners Zorgt*
Voedselschaarste en te hoge prijzen belangrijk aandachtpunt. Voedselvoorziening staat onder druk.
Beschikbare tekst. Eten komt uit de grond !

Alles lokaal beschikbaar maken = Betaalbare en gratis ruimtes beschikbaar voor burgerinitiatief in elke wijk
Zelfredzaamheid stimuleren en mogelijk maken

Voordelen

Grondstofprijzen onafhankelijk
Betaalbaar eenvoudig duurzaam bouwen ook voor lage inkomens
Geen afhankelijkheid van huursubsidie -die gaat verdwijnen
Past bij wensen bevolking
Geeft burgers een handvat
Geen woningnood

Eenvoudig, snel en goedkoop realiseerbaar

Snelle realisatie woningen = kunnen anticiperen binnen enkele maanden

Bieden van natuurlijke leefruimte
Eenvoudig aanpasbaar

Groene en duurzame leefwijze

Begeleiding en realisatie groen
Natuurlijke leefwijze standaard
Tuintjes voor eigen lokale voedsel
Ruimte voor de samenleving
Individu sociaal ingebed en mede verantwoordelijkheid

Praktische realisatie

Einde aan hoge huren

Ook voor werk- bedrijfsruimten

Gedragsverandering mogelijk maken

Duurzaam leven voor iedereen toegankelijk ;
Ook voor eenpersoonshuishoudens
Tweedeling tegengaan

Duurzaamheidsdoelstellingen realiseren

Bewoners Natuur laten aanleggen Eetbaar
Burger educatie en informatie regelen

Voor iedereen een woning

Snel en eenvoudig
* Leverbaar uit voorraad
Goed voor de lokale economie
Nieuwe functie woningcorporaties

en anderen

Het gaat om de bewoners ! Kinderen in contact brengen met de Natuur in de leefomgeving





Eetbaar Arnhem



Meer groen, lokaal voedsel, klimaatdoelen halen en de opwarming tegengaan



Rooftopgarden Rotterdam

Praktische voorbeelden

Provincie; Plan tot Optoppen van gebouwen : Eetbaar groen in meenemen op de daken !

Zorg dat alle platte daken gebruikt worden voor Eetbaar Groen Eetbaar Arnhem ! Oppervlakte benutten en toegankelijk maken

Stad een meer groen aanzien en een beter leefklimaat
Rotterdam en andere steden als voorbeeld

Innoveren en durven !

Woonkracht gebruiken van de aanwezige partijen en anderen
Realiseren van de behoeften van de samenleving
Intensief overleg met burgers en praktische betaalbare voorstellen





Ecorede

SMART CITIES

Onderdeel van de woonvisie maken

Wat is er nodig ?

* Regeldruk laten afnemen – zorgen voor soepele implementatie nieuwe mogelijkheden
* Praktische harmonie tussen bewonersinitiatieven, de gemeente en woningcorporaties
* Snel handelen; Zes maanden start realisatie – mede gezien woningnood
* Oude modellen omvormen en doen wat er is afgesproken - praktisch

De vragen uit de samenleving centraal stellen
Woningcorporaties bijstaan ook financieel en in ontwikkelen nieuwe werkwijzen
Beleidsafdelingen synchroniseren
* Andere vergoedingsmethoden ontwikkelen voor huur en kosten

Het geld raakt op en **wonen is een recht !**

* Groepsactiviteitenruimten in elke straat
* Mogelijkheid combinatie woningen Groepsbewoning = ook levensloopbestendig bouwen

* Ruimte voor kinderen om te spelen en te ervaren in de natuur in de leefomgeving
* Meerdere kleinere gebieden ontwikkelen van 40 Tiny Houses met groenopgave
* Lage kosten, eenvoudige realisatie, transparantie in doelen

‘Bouwen voor de toekomst’ publicatie van de Natuur en Milieufederaties en tal van andere publicaties

Waterbuffering, nul- energie gebruik als streven, geen gas, composttoilet
Wel; wateropvang, en meervoudig gebruik van water
Zelfvoorzienend in alle aspecten

Verbouwen benodigde materialen in de directe omgeving – gronden uit productie bijvoorbeeld en specifieke opdrachten aan boeren als wisselteelt
Hennep, stro, bamboe Ook Leem gebruiken

De behoeften en zelfstandigheid van de Burger op de eerste plaats !

Team Ecovrede

Telefoon; 06 49 36 78 77
Email; ecovredeorg@ecovrede.nl
www.evsgebouwbeheer.nl
Beheer en Ontwikkeling, meedenken

Ecovrede

- Wij bieden een platform, kennis van zaken, samenwerkingspartner, ontwikkeling & beeldvorming + afstemming met de betrokkenen / gebruiker
- Hebben een goed zicht op mogelijkheden en een breed netwerk in alle aspecten van realisatie
- Veertien jaar praktische ervaring
- Leveren graag een bijdrage aan het educatieve en gedeelte

  richting de burger en opleidingen
  Verzorgen workshops, opleiding en gastlessen

D a n k v o o r u w a a n d a c h t

Team Ecovrede is bereikbaar
Telefoon; 06 49 36 78 77
Email; ecovredeorg@ecovrede.nl

Postbus; 60051 6800 JB Arnhem NL/EG
Bezoek'Presikhaaf Middachtensingel 1
www.evsgebouwbeheer.nl - Beheer, Ontwikkeling, Meekijken, Advies

kvk 50879804   ANBI instelling

Wonen, Leven en Werken in Relatie met de Natuur 21e eeuw in transitie
Een voedselbos als een handvat voor een gezonde verandering

Ecovrede-locatie Een vraag en een aanbod

Inleiding ;
Sedert ongeveer 2014 woont de helft van de Wereldbevolking in Steden en grotere dorpen en dat is stijgende. Steeds meer Mensen bij elkaar in een stenen omgeving. Tijd voor een terugblik, en een herziening op dit eeuwenoude concept met gezien de actualiteit, handvatten voor verandering. Een integrale – Holistische visie op een praktische ontwikkeling voor individu en samenleving.

Natuur komt steeds meer op afstand en is weinig geïntegreerd in de woon - leefomgeving. Belangrijk aandachtspunt is dat de Mens leeft bij de gratie van Natuur. Groente en Fruit,,, Granen, Drinkwater, Grondstoffen. Ontspanning, Dieren, Frisse Lucht, Hout, Gras, Kruiden, Gezondheid.
Een woonomgeving te creëren waar natuur is geïntegreerd.

Enkele overwegingen voor verdergaande actie ;
- 85% van de **Natuurgebieden** verkeert in slechte staat volgens onderzoek van de Europese Commissie (2023). De Natuurlijke verandering van het klimaat, de verschuiving van de Aardas, uitbarstingen van de Zon en de invloed van de mens zorgen voor een doorgaande verandering. Dat wil zeggen dat het leefgebied van bomen en planten verschuift op Aarde en soorten zelfs verdwijnen evenals dieren en; nieuwe soorten zullen zich introduceren. Dat geeft grote veranderingen in de ecosystemen.
Er is een uitbreiding nodig van Natuur om te vervangen en sterker te maken mede met de introductie van nieuwe, eetbare, soorten. (Kastanje, Walnoot, Bessen, Mispel en meer).

De **Natuur is aangetast in zijn fundamenten en veranderd**; Eiken, Beuken, Berken en Dennen hebben het moeilijker door de veranderende neerslagpatronen, vervuiling, langere droogtes, verandering in temperaturen en tenderen om, definitief, te verdwijnen uit het landschap. Dat geeft compleet nieuwe bossen en een verschuiving in soorten.

Een 80% van de **vogelstand** is in de laatste honderd jaar verdwenen door toedoen van de Mens

De **Voedselvoorziening** staat ernstig onder druk (document in de bijlage)
De prijzen stijgen, de beschikbaarheid is minder, duurzaam, biologisch en gezond eten vrijwel onmogelijk vanwege Onbetaalbaar, slechte beschikbaarheid en onbekendheid

De **bodem** herstellen is eerste prioriteit. Op veel plaatsen uitgeput, dichtgeslibd en verzadigd met mest is er herstel nodig. Daarbij zijn nieuwe taken als buffering van water en terugbrengen in natuurlijke waarden en aanzien aan de orde

Richting 2030 voorspeld het RIVM (Rijksinstituut) een **tekort aan drinkbaar water**
Waterbuffering en waterbekkens, waterkelders en meer zijn belangrijke voorzieningen om aan te leggen. Daarmee veranderen bouw en aanleg van akkers, akkerbouw, woningen, regenwateropvang en riolering.

Er zijn vernieuwende methoden nodig om landbouw en akkerbouw samen te laten gaan met natuurontwikkeling. ***Voedselbossen*** *zijn daar een voorbeeld van en bieden een praktisch handvat. Deze kunnen aangelegd worden met behoud van inheemse soorten en zullen daardoor een goede aanvulling zijn en een vernieuwing ook voor nog kale locaties.*

De **woningbouw** is vrijwel ingestort. **Woningcorporaties** hebben een grote uitdaging om met krimpende inkomsten meer te realiseren Er zijn teveel oude woningen en er is een behoefte aan andere woningen. Aangepast op de behoeften van deze tijd en de bijkomende energiebesparingen Kleinere woningen, levensloopbestendige woningen, energieneutrale woningen, woningen gebouwd van materialen die verbouwd worden in de directe omgeving, onderlandhuizen, verplaatsbare woningen en snel te bouwen woningen van volledig recyclebare materialen en betaalbare huur. Kleinere duurzame woningen bieden een goed alternatief voor de krappe beurs en zijn toekomst – en levensloop bestendig - met een tijdelijke ontheffing
Vrijwel alle politieke partijen geven aan dat er een omslag nodig is richting meer duurzaam bouwen De uitvoering van huisvesting en de realisatie van woningen en kunnen huren of kopen is een recht

Economische recessie grijpt om zich heen en armoede neemt toe. Nederland is een van de rijkste landen ter Wereld. Het geld is onvoldoende in het hier genoemde geïnvesteerd.

Onderwijs vraagt om opleiding en om voorbeelden in deze richtingen. Aanschouwelijk onderwijs en betrokken worden in de praktische uitvoering met perspectief voor leerlingen

Bestemmingsplannen en regelgeving vragen om souplesse en eenvoudige wijzigingen ten behoeve van de hier geschetste ontwikkelingen

Zorgen dat Mensen kunnen blijven Wonen en blijven eten
Dat de band met de Natuur hersteld wordt en wordt verbeterd
Dat praktische handvatten voorhanden zijn om te leren en zelf toe te passen
Verbetering voor individu en Samenleving in alle opzichten – levensloop bestendig
Lokale voorzieningen die bereikbaar zijn
Betaalbaar en praktisch realiseren – voor iedereen toegankelijk
Dat vraagt om een andere economie, een nieuw werkmodel en samenwerking

De samenleving kent een paar uitdagingen;
Een tekort aan drinkbaar **water** – RIVM, waterschappen, VN
Voedselvoorziening onder druk + een te grote afhankelijkheid van transport
Energietekorten geen garanties meer op energie van - energiebedrijven
Achteruitgang Natuur en Biodiversiteit mede door verschuiving klimaatzones - diverse
Informatietijdperk met een tekort aan kennis en voorbeelden – **beschikbare kennis gebruiken**
Een toenemende **recessie** Grote groepen in **armoede**
Een **vergrijzende** bevolking Ouder als 65 kennis en inzet niet gebruikt
10 tot 25% van de **jeugd** is depressief en ziet weinig perspectief
Grondstoffentekorten – vrijwel alle soorten – stijgende prijzen
Gebrek aan perspectief en visie op een leefbare en inspirerende samenleving
Ernstige vervuiling Natuur schadelijk voor Volksgezondheid

Armoede omvormen tot Rijkdom en meerwaarde creëren
Educatief, Bodemherstel, Biodiversiteit, Voedselzekerheid, Grondstoffen beschikbaar, Duurzaam leven voor Individu en Samenleving aanbieden en onderwijzen

Een schets met een uitnodiging en een dieper liggende locatievraag
Ecovrede bestaat veertien jaar. Vanaf dag een is eerste insteek te zorgen voor de praktische handvatten voor een duurzame samenleving in deze 21e eeuw Een transitie eeuw

Educatie- en voorlichting en; laten zien, een opleidingsinstituut, , voorbeeldfunctie, aanjager en initiator, Natuur centraal, de burger – het individu centraal, eenvoudige recyclebare bouw van kleinere wooneenheden, samenleving minder afhankelijk van geld maken – meer gericht op

voorzieningen en iets doen aan armoede, lokale voedselvoorziening, opleiding richting natuurlijk handelen en realiseren, persoonlijke processen begeleiden, Voedselbossen, Spreekuur Voedselbossen en Buurttuinen, Suikerspreekuur, voorzieningen zeker stellen, alternatieven ontwikkelen en laten zien. Dit alles Ten behoeve van Individu en Samenleving in Samenwerking met de Natuur in een gezonde verhouding. Mensen perspectief bieden.
Een integrale, een Holistische benadering van Mens en Natuur geeft een nieuwe werkwijze
Een model voor individu en samenleving is wat wij u bieden.

Wij werken met ;
* Een eerlijke leefwijze met uitgangspunt de Rechten van de Mens
* Wonen, eten, drinken; mogen en kunnen leven in alle aspecten als uitgangspunt
De bodem herstellen en werken met restmaterialen en lokale productie van materialen
Zelfvoorzienende woningen – 100% recyclebaar en zelf te bouwen met wat hulp

Biodiversiteit stimuleren en nieuwe bossen creëren
Ruimte voor de burger en maatschappelijk initiatief
Dat willen wij graag op een locatie
Natuurontwikkeling, lokaal voedsel, educatie en opleiding, wonen

Natuur en Mens als uitgangspunt in handelen, denken en vormgeven
Innovatie in geschetste concepten
Een inspirerende en zelfvoorzienende aanpak
De Burger en de Natuur centraal Ecovrede

Alle items zijn gerelateerd aan menselijk gedrag en de omgang met natuurwaarden in algemene zin en specifiek de relatie Mens – Natuur die nu ernstig is verstoord.
Gevolgen zijn een uitputting van de natuur en een sterk achteruit lopende volksgezondheid.
De tijd vraagt om verandering en vernieuwing Een praktisch voorstel en een uitnodiging

Bij en met elkaar laten zien dat snelle actie van belang is met een juiste afweging van mogelijkheden
In onze ervaring van ruim veertien jaar is duidelijk geworden dat een vorm van een landschapspark (provinciale regelgeving) van 12 hectare, met, niet grondgebonden, bebouwing, en een natuurontwikkelingsopdracht de beste mogelijkheden biedt om de verschillende geschetste doelen optimaal tot ontwikkeling te laten komen. Kleinere initiatieven rondom dorpen en steden bieden zodoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden en duurzame oplossingen.
Een expertiseteam is nodig voor de verschillende afdelingen binnen de gemeente

Wij vragen om een locatie voor innovatie en de middelen om te starten
* Richting start; uiteindelijk twaalf hectare zodat een landschapspark ontstaat
Eventueel kan na enkele jaren een nieuwe locatie ontwikkeld worden

Natuurontwikkeling, Lokale voedselvoorziening, opleiding, Wonen, Energie gecombineerd
De ruimte in wet- en regelgeving - praktische samenwerking

Stichting EVS Ecovrede Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Regionaal actief

Telefoon; 06 49 36 78 77 kvk 50879804
www.ecovrede.nl

Gerrit Fonk & Nelly Sendar Namens Team en Netwerk Ecovrede

Recreatie en ondernemen in en bij de natuur

Een waarde die om aandacht en gedragsverandering vraagt **November 2023**

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende ;
Natuur is een groot goed dat een basis biedt voor vele activiteiten. Natuur is het decor, de gewenste leefomgeving, de bron, voor vele zaken.
Water, hout, frisse lucht, speelruimte, Kampeer - en verblijfsruimte, woonruimte, ruiters, veehouders, recreatieve ondernemers, uitbreiding van steden, en meer.
Kijk naar de kaart en u ziet hoe die ruimte intussen versnipperd is geraakt. Onder druk staat.
Er is nog iets meer aan de hand.

Dat raakt uw belang en het algemeen belang
Er zijn een, aantal, externe factoren die in grote mate, uw werkveld gaan veranderen.
Wij noemen u; water- en voedselvoorziening onder druk, lokaal en nationaal, natuur staat ernstig onder druk en wordt mede door tekorten aan water en uitval van bomen drastisch aangetast.
Een toename van bewoning, een toename van gewenste wegen, een toename van allerlei andere functies, maken dat er een verandering nodig is .. die afgedwongen gaat worden.
Belangrijk dat u voorbereid bent. Wat is uw initiatief zonder natuurwaarde ?

Oplossingen
Elk deel, ieder, in de Natuur, elke ondernemer, elke bewoner heeft een aantal praktische mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan verbetering van die natuur.
Als eerste komt er wetgeving aan over de opvang van water en hergebruik.
Teveel water stroomt nu weg en twee wetenswaardigheden;
Volgens een recente brief van het RIVM (Zomer 2023) staat de watervoorziening voor 2030 (!) droog en is er geen garantie meer dat er drinkbaar en bruikbaar water beschikbaar is. 2030; Dat is bijzonder snel. Gebieden als de Veluwe verdrogen mede door de intensieve onttrekking van water.

Geen water meer voor uw activiteit ?
En zodoende de dringende noodzaak wateropvang en recycling, te regelen binnen uw terrein.
Waterkelders voor de opvang van regenwater bij elk bouwsel, hergebruik van douche- en gootsteen water bijvoorbeeld voor planten water, autowassen en schoonmaken. Dat wil zeggen geen gebruik van chemische middelen onder de douche en afwasmiddel maar wel natuurlijke middelen– denk aan groene zeep. Het streven (vrijwel) onafhankelijk te worden van het waternet - de waterleidingbedrijven.

Dat vraagt een directe verandering van gedrag van uw bezoekers
Geen chemische zeep of andere stoffen gebruiken tenzij deze 100% natuurlijk afbreekbaar zijn. Dat wil zeggen; die producten ook ter plekke aanbieden of zelfs maken, bewustzijn kweken, laten zien en anders inrichten. Actief informeren en begeleiden horen daar ook bij.

Uw terrein uitbreiden en veranderen met echte natuurwaarden maar ook lokaal voedsel
Wateropvang in de vorm van, grote en kleine, poelen, waterkelders per eenheid, lokale voedsel verbouwen en aanplanten zodat er een mate van voedselzekerheid ontstaat, kiezen voor andere beplanting die de natuur draagt en verbeterd, Onderlandbouw van wooneenheden = is verzonken in het landschap en groene daken maken. Denk aan sedum en andere soorten op het dak, die ook water vasthouden of op een natuurlijke manier isoleren.

Bomen en struiken
Dennen, Eiken, Beuken staan ernstig onder druk en zullen snel aftakelen in een groot aantal gebieden. Dat wil zeggen dat er ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld Walnoot, Appel, Peer, Pruim, Kers, Tamme Kastanje en andere soorten die een welkome aanvulling zijn op een

toename van voedselonafhankelijkheid. Denk ook aan rode-, zwarte-, kruis-bessen, en andere soorten. Zie ook onze website voor meer informatie **www.ffrmnetwork.org** of maak een afspraak voor een persoonlijk advies op maat voor jouw locatie.

Verkeersdruk afbouwen, wegenverharding met enkel nog natuurlijke materialen, bewustzijn stimuleren op al deze onderwerpen. Eigen energieopwekking zodat er minder, of geen, afhankelijkheid meer is van het stroomnet, isolatie en bouw gericht op Nul energie en Nul belasting woningen. Dat is 100% herbruikbaar, natuurlijke bouwmaterialen. Daar hoort ook bij; binnen kaders ruime vormen van zelfbouw mogelijk maken. Klanten hebben perspectief nodig. Wij helpen u graag nadere kaders vorm te geven en in de praktijk te brengen, de weg te vinden. Onafhankelijk en discreet.

Wen er ook aan (en werk aan alternatieven) dat er zo meteen geen gas meer beschikbaar is en houtstook wordt verboden of zwaar ontmoedigd. Eenvoudige ‘stookgaten’ en warmtewanden.
Dat wil zeggen; zeer goed geïsoleerde woningen georiënteerd op maximale zoninval en warmtebehoud, warmtewanden, deels in de grond verzonken bouw, vanwege isolatie aspecten, etc.

Advies en begeleiding
Bieden wij u graag in diverse vormen. Een rondwandeling in uw gebied met de praktische tips om aan de slag te kunnen, voorbeelden, ander beplantingskeuzes gericht op natuur - biodiversiteit stimuleren en lokaal voedsel,

Zwemwater
Zonder Chloor. Bacteriepreparaten die het water zuiver houden en maken dat het eenvoudig en gezond gebruikt wordt. Dat mag voor kleinere, particuliere zwemwateren worden gedaan en is een natuurlijk alternatief voor Chloor en veel gezonder dan dat.

Bewustzijn
Het gaat om een verandering van bewustzijn en gedrag. De mens in harmonie met de natuur brengen in al onze gedragingen. De Natuur is voor de Mens de eerste levensvoorwaarde.

Geld – wordt steeds schaarser en ook dat vraagt uw aandacht. Andere waarden introduceren die uw organisatie en werkwijzen minder afhankelijk maken van geld. Hoe gaat u kosten berekenen wanneer de recessie toeneemt en de inkomens zakken of zelfs wegvallen ?

Uw Educatieve functie – om uw gebruikers en bezoekers tot een snelle en soepele gedragsverandering te brengen die zij ook begrijpen en ondersteunen en uitdragen.

Wij helpen u daar graag bij !
Onze stichting, Sociaal Maatschappelijk Actief, is sedert veertien jaar actief in dit werkveld.
Wij komen graag bij u op bezoek en nodigen u uit voor een gesprek, online of fysiek.
Er is veel mogelijk en veel te ontdekken. Wij organiseren op verzoek een Netwerk - bijeenkomst.

De tijd van verandering is nu. Maak er gebruik van en laten wij met elkaar onze verantwoordelijkheid nemen deze samenleving duurzaam en sociaal te maken.
Dat ook met oog op onze kinderen !

Dank voor uw aandacht
Team Ecovrede

Geüpdate versie november 2023

Een mens heeft recht op een woning en gezond leven

Huisvesting, voedsel, minimabeleid, opvang, hulp en perspectief gecombineerd

Graag vragen wij uw aandacht

De woningen nodig voor onze samenleving in de 21e eeuw hebben nieuwe kwaliteiten. Compact, prettig, effectief, duurzaam, gezond zijn enkele sleutelwoorden. Er is een tekort aan woningen. Schattingen gaan over ruim 300.000 woningen die er extra nodig zijn. Dit is een eenvoudige wijze om daar praktisch iets aan te doen.

Er is een grote maatschappelijke vraag tav huisvesting, natuurontwikkeling, duurzaam leven en gezond leven. Wij realiseren die op locatie in de vorm van innovatief maatschappelijk initiatief. Er zijn meer voorbeelden in het land die hiermee bezig zijn.

Sedert 2011 zet EcoVrede dit op de agenda in diverse overleggen en concrete voorstellen
Van 'minimatuinen' tot anders omgaan met leegstand; zorg dat er, opnieuw, ruimte komt voor burgerinitiatief in onze samenleving. Ruimte waar de echte innovatie mag plaatsvinden. Wij hebben locaties nodig en een concrete afspraak met u. Wij hebben alle benodigde informatie voorhanden en een breed netwerk en een maatschappelijk betrokken insteek.

Gezien de sterk gestegen kosten sinds de introductie van de euro begin deze eeuw is een woning voor steeds meer mensen onbetaalbaar en zijn er grote groepen die zelfs op straat leven of in nood een kamertje. Naar schatting enige honderdduizenden mensen in Nederland en dat aantal is (sterk) stijgende. Met een groeiende recessie tijd voor een nieuwe aanpak.

Die nieuwe aanpak schetsen wij u met de uitnodiging hierin bij te dragen en mogelijk te maken.

Bron 1 Link de situatie qua woningen in Nederland

Bron 2 Link huizen voor de daklozen en andere behoeftigen

Bron 3 Link Nadere achtergronden projectplan

Bron 4 Link Woningen bouwen convenant Arnhem - Nijmegen

Bron 5 Link Investment in projects to leave money behind

Bron 6 Link Oproep aan Gemeenten en Provincie Gelderland

Wij bieden daarbij trajecten voor de betrokken mensen. Leer- werkervaring opdoen en het leven op de rails krijgen zijn daar onderdeel van

Klimaatverandering en landschappelijk is er aanplant van nieuwe bossen belangrijk
Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan het verstevigen van de lokale voedselvoorziening. Voedselbossen zijn de oplossing **www.ffrmnetwork.org** en **www.ecovredegaard.nl**
Gecombineerd met Natuurontwikkeling zijn de realisatie van voedselbossen en buurttuinen daarin een logische keuze. **Sedert 2009 zijn deze werkvelden onze expertise.** Verrijking biodiversiteit, zelf verbouw van voedsel en natuurlijk leven stappen dichterbij brengen. **Voor die innovaties is ruimte nodig in de vorm van grond en gebouwen.**

Ons landschap en onze productie van voedsel hebben die innovaties nodig. Nieuwe eisen of vragen van de samenleving, klimaatverandering, menselijke, veranderende, behoeften, toekomstbestendig …. Bieden plekken voor mensen die zoekende zijn.

Menselijke behoefte leefomgeving en de gebouwde omgeving Link Nieuwe kantoren, andere werkwijzen, nieuwe leefruimte, meer gemeenschappelijk met een energieverbruik van nul. Een pilot in de bouw en innovatie in wonen.
Huurprijs specifiek voor de doelgroep gericht op laag in de maand. 350 euro All - in.
Uit diverse berekeningen is gebleken dat dit renderend is. Indien mogelijk omlaag. Zo ontstaat er ruimte voor wie weinig te besteden heeft. Innovatie, begeleiding en toegankelijkheid.

Bouwwijze en vormgeving van nieuwe wooneenheden
Alles inclusief. Bed, toilet, douche, elektriciteit, keukentje, slaap - en woonplek.
Vloeroppervlakte 15 m2 voor een persoon, tot 25 voor twee personen.
Gebouwd, zelfbouw, met hulp of gebouwd voor, van gerecyclede materialen. **Eventueel niet verankerd - verplaatsbaar** Creatief en innovatie in bouwwijzen, bouwprijzen, vormgeving en aankleding. Richtprijs huur; 350 euro all in.

Betrokkenen
De deelnemers, nieuwe gebruikers, krijgen bijvoorbeeld een functie en een re-integratietraject in de bouw van de woningen, in de realisatie van natuur. De woningen zijn verplaatsbaar, zijn selfsupporting zodat nutsvoorzieningen niet of nauwelijks nodig zijn. Daarmee kosten worden bespaart en regelgeving vereenvoudigt. Het gaat wettelijk gezien om een tijdelijke locaties (!) Een ontheffing is dan voldoende en permanente vestiging een mogelijkheid.

Gemaakt in coöperatief particulier opdrachtgeverschap - CPO - en als collectief - social profit en andere mogelijkheden Diverse partijen zijn/ worden onder die vlag uitgenodigd te participeren in de realisatie.
Het Ecovrede keurmerk geeft hiervoor de kaders aan. Gezien dat er wordt gewerkt aan de opvang van diverse mensen en natuurontwikkeling en er op die manier diverse locaties verbeterd en ontwikkeld kunnen worden is het belangrijk dat die kosten, die de gemeente en andere partijen besparen beschikbaar komen voor dit initiatief. Wij nodigen de gemeente hiertoe uit om dit te bevestigen en praktisch te realiseren en grond, ruimte, beschikbaar te stellen.

Zo ontstaat er ruimte voor echte innovatie in de gebouwde omgeving, in samenleven, in duurzaamheid en in Natuurontwikkeling. Er gaat, indien al beschikbaar, gewerkt worden met een nieuwe rechtsvorm op dit moment in voorbereiding binnen de tweede kamer. Dit initiatief is goed voor het imago van de gemeente, biedt burgers perspectief, is gezond en innovatief en biedt toekomstperspectief ook voor de dakloze en tijdelijk ontheemde.

Wij hebben een locatie nodig en adviseren een ‘regelluwe’ zone, voor start en ontwikkeling met de start van bijvoorbeeld 60 eenheden in verhouding met de beschikbare oppervlakte(n). *Meer informatie, een afspraak voor een nader gesprek waarin wij graag concretiseren en meer vertellen kan gemaakt via;* **ecovredeorg@ecovrede.nl** ***of*** ***evsffrmnetwork@vivaldi.net***

Kvk: 50879804 Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

www.ecovrede.nl **www.ffrmnetwork.org** **www.evsgebouwbeheer.nl**

Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

Social Profit ANBI Instelling

Telefoon: 06 19 67 93 89





Wij stellen u bij deze op de hoogte van ons bestaan en onze werkwijze
Ecovrede, wij helpen mensen in nood en ook hulpverleners en instanties

Sedert veertien jaar
Meubilair, kleding, huisraad, speelgoed, juridisch advies, tuinen, voedselbossen en lokaal voedsel, dagbesteding, leer - werkplekken, stage en re – integratie, eenvoudige taakstraffen en complexe persoonlijke zaken die wij begeleiden en praktische hulp bij bieden.
Noodhulp, broodbank, onderzoek, inspreken, gastlessen, workshops en rondleidingen, meegaan naar gesprekken, spullen halen en brengen …
Voedselbossen en Buurttuinen ontwikkelen is onze specialiteit waarvoor wij een spreekuur hebben en waar gebruik van mag worden gemaakt.

Ons werk is gratis beschikbaar voor wie dat nodig heeft
Een mailtje van u als organisatie is voldoende om uw cliënt te helpen
Wij zijn gespecialiseerd in complexe situaties en helpen in beeld te brengen, te verwijzen, aan te vragen, te verwoorden en in gang te zetten.

Wij bieden directe hulp Meestal Binnen 24 uur – in noodsituaties
U kunt mensen verwijzen
een afspraak met uw cliënt ; die aan ons laten weten die wij u bevestigen
Een afspraak maken voor een persoonlijk gesprek om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor u als Behandelaar of Begeleider, Uw Organisatie en voor uw Cliënt.
In alle Processen en levensfasen van Mensen en Organisaties Om je eigen weg te vinden

Email: evsffrmnetwork@vivaldi.net ecovredeorg@ecovrede.nl
Telefoon: 06 49 36 78 77 06 83 18 2 8 87

Post; Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Websites; www.ecovrede.nl www.ecovredegaard.nl
www.evsgebouwbeheer.nl www.broodbank.nl

Bezoekadres; Singravenlaan – de dubbele blauwe deur - hoek Middachtensingel Presikhaaf – Arnhem
Kvk: 50879804 ANBI Instelling

Ecovrede; Voor individu en Samenleving in de 21e eeuw
Een breed Netwerk in Individuen en Organisaties

Voedselsituatie Samenleving Update 2023

Een noodoproep in het belang van uw eigen bevolking
Bijlage; eerder gestuurd plan van aanpak
Visie- en raadsstuk met verzoek om een inhoudelijk antwoord

Geachte,
De voedselvoorziening staat onder druk. Eind 2022 hebben wij u een brief doen toekomen over dit onderwerp met een praktisch handvat voor verbetering. Deze update om u er van te doordringen dat er, Snelle, actie nodig is om in de komende tijd eten op tafel te hebben bij u zelf en de bevolking om u heen. Wij willen graag een inhoudelijk antwoord van u.

Overzicht en inzicht huidige situatie
De prijs van levensmiddelen is in het afgelopen jaar ongeveer verdubbeld. De inkomens zijn dat niet. Compensatie voor hoge energieprijzen maar nog steeds een hoog btw tarief op veel voedingsmiddelen en een belastingdienst, die, om technische redenen, niet in staat is om een andere BTW verdeling in de levensmiddelen tot stand te brengen resulteert in mensen zonder geld. Nog minder geld.

Vier op de tien Nederlanders komt niet meer rond. Een structureel tekort aan geld. Een kwart verdwijnt naar het buitenland blijkt uit recente berichten. Zodoende te weinig van alles en bezuinigd op gezond voedsel. Kinderen zonder eten naar school en weinig of niet eten aan de orde van de dag.
Dat is een schending van de meest elementaire levensbehoeften en daarmee van de mensenrechten. Een recht op gezond leven en gezond voedsel zijn daar onderdeel van.
- Wat zijn de stappen in uw beleid om deze noodsituatie snel te verbeteren ?
- Hebt u praktisch wat kunnen doen met de inhoud van onze eerdere brief
- Wat hebt u nodig om grote stappen vooruit te zetten in lokale voedselvoorziening

Er is een noodzaak om snel te handelen
De omzetting van de grond richting lokale verbouw van voedsel vraagt zeven jaar tijd.
Er is een ander model nodig in handelen, werken en economie bedrijven en een lokale munt om minder afhankelijk te zijn van een kwakkelend economisch systeem wat niet goed is georganiseerd.
Een kwart van de Nederlandse groei van de economie stroomt intussen naar het buitenland Link
Natuurlijk (!) levert dat problemen op zeker als je tegelijkertijd Albert Heijn en anderen miljarden winsten laat geven aan aandeelhouders. Zo loopt de economie leeg. Tijd voor snelle actie in een periode van groeiende recessie.

De bijgaande brief levert u alle handvatten voor een strak beleid.
Wij bieden u advies, handvatten en een stappenplan en nodigen u uit om lokaal voedsel tot een speerpunt te maken.
Wij bieden u alle vormen van ondersteuning waar nodig en mogelijk en vragen om locaties in de vorm van grond en gebouw
Horen wij graag inhoudelijk van u.

Ecovrede.nl
Gerrit Fonk

Internet: www.ecovrede.nl
Email: evsffrmnetwork@vivaldi.net
Post: postbus 60051 6800 JB Arnhem NL/EG
ANBI instelling met een breed maatschappelijk doel voor Mens en Samenleving

De Voedselvoorziening staat onder druk

20 september 2022

Lokaal voedsel produceren, Natuur, Voedsel beschikbaar houden, Zelfredzaamheid
De praktische voorzieningen

Introductie
Sedert 2009 is onze organisatie actief met de samenleving 21e eeuw in de vorm van voedseldistributie, verbouw, onderzoek, locaties. Onze website; **www.ecovrede.nl** vertelt u hier meer over. Via Landelijke media, Gemeenteraad, Provincie (Gelderland), sociale media, websites, consulten, spreekuur, gastlessen, nieuwsbrieven bieden wij tools voor verbetering in voedsel, wonen en werken, voor iedereen. Wij distribueren brood voor wie dat nodig heeft. Op verzoek organiseren wij lezingen en workshops en een spreekuur.

De voedselvoorziening staat onder druk door verschillende factoren
economie, landbouw, water, energie, kunstmest, onkunde, bodemvervuiling, gewoonten, oorlog, armoede. Tools voor voedselproductie dienen beschikbaar te zijn voor iedereen.

Het gaat om Omdenken; met voedselproductie en natuurlijke landbouw ;
Wordt waarde gecreëerd, de bodem verbeterd, de voedselvoorziening gestabiliseerd, water gebufferd, natuurlijke bouwmaterialen geproduceerd - aanplant en snelle productie teelten voor biomassa. De nieuwe locaties houden de bodem bedekt. Bomen, groen gecombineerd met groente en fruit bieden toekomst en omvatten alle aspecten die aandacht vragen ; water, bodem, voedsel, natuur, gezondheid, toekomst. Voedselbossen en strokenteelt.

De transitie van die landbouw, het landschap, vraagt om grote ingrepen. De contouren en handvatten voor die ingrepen vindt u hier. Wij zijn beschikbaar voor al uw vragen en de oplossingen. **06 49 36 78 77** **organisatie@ecovrede.nl** **www.ecovrede.nl**

Organisatorisch
- Een motie aannemen conform dit document dat lokaal voedsel eerste prioriteit heeft
- Benadering van betrokken partijen; gronden beschikbaar stellen
- Bomenaanplant en natuurontwikkeling passend zijn bij voedselproductie
- Ambtelijk voorrang in alle aspecten - een team beschikbaar voor ondersteuning en vragen
- Wet en regelgeving, waaronder wijziging bestemmingsplan eenvoudig geregeld is
- Informatiepunt voor vragen via ; telefoon, e-mail, sessies (bieden wij u aan)
- Dat voedsel weggooien strafbaar is en reststromen aangeboden worden
- Boeren en tuinders ondersteund met een inkomens -eet - woongarantie

Aandachtspunt;
- Contouren aangeven voor locaties ten aanzien van omgang met de grond
- Boekhoudkundige omvorming - creatie van meerwaarde centraal
- Verpachte gronden; richtlijnen - omvormen pachtcontracten
- Gronden/ gebouwen die vrijkomen door uitkopen of anderszins direct beschikbaar stellen
- Grasvelden en andere locaties omvormen tot tuinen - eigendommen overstijgen
- burger - en maatschappelijk initiatief ruimte en ondersteuning bieden
- Dat kweek, plantmateriaal en zaden lokaal worden geregeld en beschikbaar zijn

Locaties zijn nodig
Gronden, gebouwen, terreinen braakliggend en stroken die niet worden gebruikt
Denk aan 50 tot 100 hectare in totaal voor de gemeente. Aandachtspunten zijn vervuiling en water. Combinaties van doelstellingen in; waterbuffering, natuurontwikkeling, voedselproductie, bodemverbetering, hittestress verminderen
Voor iedere burger een tuin beschikbaar met begeleiding
Locaties om niet beschikbaar en prijzen van producten op behoefte afgestemd

Ieders inbreng is van belang

- Burgers hebben ruimte nodig voor eigen verbouw van vooral verse groente en fruit
- Boeren en tuinders hebben advies en ondersteuning nodig bij de omschakeling en in de keuze van (nieuwe-) teelten
- - Iedereen een recht op eten en drinken- onvoorwaardelijk - meehelpen/wederdienst
- - Dat iedereen meehelpt op basis van betrokkenheid - vrijwilligerscontract

Werkwijze en Hoofdlijn
Biologisch, voedselbossen, strokenteelt, -Dat biologisch en ecologisch werken de richting is
Hoofdlijn; samenwerken met de Natuur

Wij bieden u aan;
Praktisch advies en ondersteuning
Spreekuur Online sessie mogelijk
Workshop voor groepen bij ons of op locatie
Een praktische rondleiding in het voedselbos

www.ffrmnetwork.org **www.evsgebouwbeheer.nl**
www.ecovredegaard.nl
Wij nodigen partijen uit dit manifest mede te onderschrijven en te delen in het eigen netwerk
Wij willen graag een werklocatie met grond

EcoVrede FFRM Network **Telefoon; 06 49 36 78 77**
Postbus 60051
6800 JB Arnhem Gerrit Fonk namens team Ecovrede

email; **organisatie@ecovrede.nl**
Sociale Media; MeWe - EVS FFRM Network Ecovrede
Telegram; organisatie ecovrede en onder voedselbossen
ANBI instelling sedert 2011
Ps; we bieden een handvat water en wonen met perspectief en meer
Lokale munt overwegen en (her-) introduceren

BEHANDELRESULTAAT

18.45 – 20.15 Informatief/meningsvormend

Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	P. Smeulders
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Van Engelenburg (VVD), Brandts (D66), Neutkens (Volt), Prinsen (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Zijlstra (CU), Visser (PvdA), Hogenhout (PvdD), Luursen (FvD), Wiggers (BBA), Elferink (SP) en Koorn (CDA).

De fracties van PVV en DENK zijn niet aanwezig.

Bespreking
Tijdens de bespreking heeft een rondetafelgesprek plaatsgevonden met de volgende deelnemers.

1	Anne Stomph Marjolein van den Broek	APCG
2	Syne Fonk	EcoVrede
3	Michael Stuart Kumar Poot Jolijn Silfhout	namens het bewonersoverleg Geitenkamp
4	Liesbeth van Asten	namens Volkshuisvesting, Vivare en Portaal
5	Marjan Boertjes	Entrea Lindenhout
6	Willem Heerschop	De Laar Hartveilig
7	Mo Quirijnen	AKKU
8	Tonnie Bosvelt	Huurdersvereniging woonwagenbewoners
9	Arjan Diepstraten	Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem (HOVAR)

Conclusie
Aan het einde van de beraadslaging heeft de voorzitter geconcludeerd dat de informatieve behandeling van het raadsvoorstel is afgerond en dat het voorstel kan worden doorgeleid naar de meningsvormende bespreking.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

R. Maref

Verzonden: dinsdag 23 januari 2024
Aan: griffie <griffie@arnhem.nl>; Raadsleden Arnhem <raadsleden@arnhem.nl>; Fractievolgers Arnhem <fractievolgers@arnhem.nl>
Onderwerp: Reactie Apcg op woonvisie

Beste raadsleden en fractievolgers,

Afgelopen week was het rondetafelgesprek over de Woonvisie. Zoals wij daar ook benadrukten een onderwerp wat voor inwoners met een beperking heel belangrijk is.

In de bijlage vindt u onze reactie. Daarbij willen wij u ook nog wijzen op de bijlagen 4 en 6 (beiden rapporten van Companen) van de Woonvisie. Daarin staan diverse adviezen aan de gemeente over het aanbod van rolstoeltoegankelijke woningen en het levensloopgeschikt maken van woningen.

Wij hopen dat onze bijdrage u voldoende informatie geeft om inclusief en toegankelijk bouwen meer een plek te geven in deze Woonvisie. Mochten er nog vragen zijn, neem dan vooral contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Marjolein van den Broek,

Voorzitter Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten (Apcg)

Inspraak reactie Apcg op Woonvisie Arnhem 2024-2029/34

Er wordt gesproken over kwetsbare mensen die voor een groot deel in de goedkoopste sociale huur woningen terecht komen. Wij vinden het belangrijk om te benadrukken dat het hier niet perse gaat om mensen die kwetsbaar zijn. Het gaat om maatschappelijke, politieke en beleidskeuzes die zorgen dat mensen in een kwetsbare positie terecht komen.
Die positie hangt onder andere samen met de kans die je krijgt om goed te kunnen wonen. Maar ook met andere keuzes, zoals wie toegang krijgt tot onderwijs, werk, voorzieningen etc. Een samenleving die gemaakt wordt voor gezonde mensen, zonder beperking, zorgt ervoor dat mensen met een beperking of chronische ziekte al snel in een kwetsbare positie terecht komen. Dat geldt ook voor woningaanbod, dus deze woonvisie is het moment waarop echt andere keuzes gemaakt kunnen worden.

Als oorzaak van concentratie van problemen in sommige wijken wordt onder andere het verhuizen van mensen uit instellingen naar woningen in wijken (extramuralisatie) genoemd. Wij vinden het belangrijk om te benadrukken dat niet het verhuizen door mensen deze problemen veroorzaakt. Dat komt doordat er nooit gezorgd is voor de randvoorwaarden die nodig zijn om te zorgen dat mensen zich goed in een wijk thuis kunnen voelen. Bezuinigingen op ondersteuning en inloopvoorzieningen maakt dat mensen in kwetsbare positie worden geplaatst.

In de woonvisie is aandacht voor het zorgen voor goede voorzieningen en ontmoetmogelijkheden in buurten. Wij willen hier graag benadrukken dat dit heel belangrijk is. Dat gaat om fysieke plekken, maar ook om goede ondersteuning, om zorg te dragen voor laagdrempelige inloop- en ontmoetplekken.
Voor mensen met een beperking is het extra belangrijk om goede voorzieningen dichtbij huis te hebben en in een buurt te wonen waarin je ook een fijn netwerk kunt opbouwen. Bij de keuze waar aangepaste woningen gebouwd worden, is het belangrijk om hier aandacht voor te hebben.

Wonen is een mensenrecht, goed dat de gemeente dit nadrukkelijk schrijft in de woonvisie. Er wordt gesproken van een wooncrisis sinds ook mensen zonder beperking moeilijk aan woonruimte kunnen komen. Echter, voor mensen met een (met name fysieke) beperking bestaat deze crisis al tientallen jaren, alleen dit is nooit als crisis bestempeld.

Mensen met een beperking worden als bijzondere doelgroep apart besproken in de nota wonen en zorg. Maar om te komen tot een werkelijk inclusieve samenleving, zal ook in het algemene woonbeleid en de woonvisie aandacht moeten zijn voor inclusief en toegankelijk bouwen.
Geef inclusief en toegankelijk bouwen dezelfde positie als duurzaamheid. Neem standaard bij het bespreken van (gebieds)ontwikkeling mee dat woningen en de leefomgeving toegankelijk en inclusief ontworpen moeten worden.
Maak met corporaties en projectontwikkelaars afspraken over aanpasbaar, modulair en inclusief bouwen. Door te zorgen dat woningen gemakkelijk aan te passen zijn,

bijvoorbeeld door keuzes in de draagconstructie, is het eenvoudiger om woningen aan te passen wanneer een bewoner een beperking krijgt, een kind met een beperking krijgt of ouder wordt.
Neem de aanstaande nieuwe NEN norm voor toegankelijkheid als vertrekpunt. En niet alleen voor huur, maar ook voor koopwoningen.

Zoals het rapport van Companen (Woonvisie bijlage 4) schetst is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Voor mensen met een grotere rolstoel is er nauwelijks geschikt aanbod. Een probleem wat al tientallen jaren bestaat en nu echt moet worden opgelost.
Maar het gaat niet alleen om het zorgen voor woonruimte voor mensen zelf, maar ook zo bouwen dat mensen bij hun buren, vrienden en familie op bezoek kunnen. Dat kinderen straks naar de school in de wijk kunnen en ook bij hun klasgenootjes thuis kunnen spelen.

Dat vraagt om aandacht voor inclusief en toegankelijk bouwen bij zowel nieuwbouw als bij de grote renovaties die gaande zijn.
Neem bij die renovaties niet alleen warmte isolatie mee, zorg ook voor het verbeteren van de toegankelijkheid.
Denk daarbij aan het zorgen voor goede geluidsisolatie van woningen, zodat mensen die prikkelgevoelig zijn door hun beperking zich ook echt veilig en prettig kunnen voelen in hun huis. Wij besteedden al vaker aandacht aan het belang van goede geluidsisolatie. Graag wijzen we hier op het interview wat in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 bij RTV Connect over wonen en prikkelgevoeligheid te horen was. Dit probleem is sindsdien helaas niet veranderd.

Een ander voorbeeld wat we willen geven is dat bij renovatie van oude appartementencomplexen (zonder lift) gekeken wordt hoe deze bezoekbaar door iedereen gemaakt kunnen worden. Mensen met een beperking zijn ook vrienden, buurtgenoten, ouders etc. en willen ook bij mensen op bezoek kunnen of bij klasgenootjes thuis kunnen spelen.
Daarom wijzen wij ook graag op het rapport van Companen over het levensloopbestendig maken van VVE’s (Woonvisie bijlage 6). Daarin wordt geadviseerd om te kijken of bijvoorbeeld duurzaamheidsadviseurs ook adviezen over levensloopgeschikt maken kunnen geven. Dat sluit goed aan bij onze oproep om inclusief en toegankelijk bouwen dezelfde plek te geven in deze woonvisie als duurzaamheid. Uiteindelijk is een werkelijk duurzaam woonaanbod natuurlijk ook woonaanbod wat ook inclusief en toegankelijk is.

Technische vragen Woonvisie

1 ALGEMEEN

1) **Klopt het dat er sprake is van een demografische krimp als het gaat om studenten aantallen in Arnhem?**

   In Bijlage 3 die bij de Woonvisie is gevoegd wordt inzicht gegeven in vraag en aanbod naar studentenhuisvesting in Arnhem. Dit onderzoek gaat niet over een eventuele demografische krimp, maar geeft inzicht in de woningvraag van studenten. Het klopt dat sommige onderwijsinstellingen aangeven dat op termijn het aantal studenten iéts lijkt af te nemen door de vergrijzing (minder jongeren). De woningvraag wordt echter niet enkel bepaald door aantallen studenten die studeren aan Arnhemse onderwijsinstellingen, maar ook door het groeiende percentage thuiswonende studenten (door o.a. afschaffing basisbeurs) en het percentage studenten dat hier woont en ergens anders studeert.

   Het bovenstaande in overweging nemende, neemt de woningvraag van studenten tussen de schooljaren '21-'22 en '29-'30 iets af. Zie pagina 5 van bijlage 3.
   De cijfers op deze pagina gaan echter alleen over de kwantitatieve woningvraag. Uit het onderzoek blijkt dat er op dit moment een tekort aan (passend) aanbod is. Het onderzoek geeft daarnaast aan dat het kameraanbod in Arnhem 'volatiel' is, omdat er in Arnhem vooral sprake is van particuliere verhuur en deze verhuurders vaak niet exclusief woningen verhuren aan studenten, maar ook aan andere doelgroepen.

2) **Wat is de staat van oplevering en gebruik van de 150 flexwoningen?**

   De verwachting is dat de woningen worden opgeleverd in gebruik genomen in oktober 2024. Knelpunt op dit moment zijn vooral de nutsvoorzieningen door de netcongestie, waarvoor al een noodvoorziening is bedacht.

3) **Wat houdt de term *samenredzaamheid* in voor Arnhem?**

   Een samenredzame buurt (in het kader van de Woonvisie) is een buurt die door het collectieve gedrag van bewoners en organisaties fijner wordt om in te wonen. Wat vervolgens een positief effect heeft op het welzijn van bewoners.

   Dit uit zich er minimaal in dat het opgemerkt en ernaar gehandeld wordt als er iets misgaat in de buurt. En laat zich zien in collectief gedrag wat de sociale cohesie en de woonomgeving in de buurt verbetert.

Als veel mensen beperkt zelfredzaam zijn in hetzelfde gebouw of dezelfde straat, leidt dat tot een verminderde samenredzaamheid.

4) **Welke uitzonderingen gaan we [de gemeente] toezeggen aan woningcorporaties m.b.t. de mogelijkheden tot woningsplitsen? (pagina 37)**

Momenteel is het niet mogelijk om woningen te splitsen die kleiner zijn dan 110m2.
Omdat veel corporatiebezit nog bestaat uit eengezinswoningen van ongeveer deze grootte, terwijl woningzoekenden vaak bestaan uit 1-en-2-persoonshuishoudens, lijkt het logisch voor corporaties deze eis te laten varen, om zo de splitsings- en verkameringskansen die er zijn te verzilveren.
Bij woningen die niet in het bezit zijn van woningcorporaties lijkt het niet opportuun deze eis te laten varen, omdat het de kans op buy-to-let vergroot.

Daarnaast zullen we per geval moeten bekijken hoe we omgaan met minimale woonoppervlakten en buitenruimtes, in plaats van dat altijd de huidige beleidseisen voor gelden.

We willen in 2024 een aantal pilots doen om ervaring op te doen met woningdelen. Uiteraard wordt de gemeenteraad dan geïnformeerd over de uitzonderingen (beleidsregels) die dan voor corporaties zullen gelden.

5) **Wanneer mag er gesproken worden over 'slecht onderhouden woningen' zoals beschreven op pagina 52, 6e paragraaf.**

Iemand mag een bestaand gebouw niet in een staat brengen die in strijd is met het Bouwbesluit/Besluit Bouwwerken Leefomgeving. In het bouwbesluit zijn o.a. eisen opgenomen over overbewoning, brandcompartimentering en de constructie van de woning.

Met 'slecht onderhoud' wordt dus in elk geval gedoeld op alle eisen voor bestaande bouwwerken die volgen uit deze regelgeving.

6) **Welk effect zal het ophogen van de woningvoorraad sociale huur gaan hebben op de gemiddelde wachttijd van mensen die zoekende zijn als de woonambities worden verwezenlijkt?**
    a. **i.e. als de woonvisie volledig wordt uitgevoerd zonder drempels wat is dan de te verwachte gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning?**

Als het volledige sociale huurwoningtekort wordt opgelost, dan zijn er in theorie, in kwantitatief opzicht, voldoende sociale huurwoningen voor alle woningzoekenden.

De wachttijd zal dan echter niet het nulpunt raken, omdat het vrijkomende woningaanbod niet altijd zal voldoen aan de specifieke woonwensen van woningzoekenden. Over de exacte verwachte zoektijd is daarom geen definitief antwoord mogelijk.

De woningmarkt werkt het beste bij een zeer klein tekort van maximaal 2%. Teveel aanbod van huizen en een situatie van een woningoverschot, kan voor negatieve effecten zorgen

zoals leegstand en risico op achterstallig onderhoud en verpaupering

7) **In hoeverre gaat de Wet Goed Verhuurderschap worden ingezet om te ambities m.b.t. verduurzaming en energietransitie te ondersteunen/faciliteren dan wel regie op te versterken? Indien het geval; hoe c.q. welke minimum eis gaat worden gesteld?**

De Wet goed verhuurderschap lijkt geen concrete aanknopingspunten te bieden om de verduurzaming van woningen echt af te dwingen.
Via de Wet goed verhuurderschap is het echter wél mogelijk om te verplichten dat verhuurders hun onderhoudsplannen overhandigen aan de gemeente. Daardoor kunnen we wel ons inzicht vergroten in hoeverre verhuurders stappen zetten om hun woningen te verduurzamen. We kunnen vervolgens verhuurders niet verplichten over te gaan tot verduurzaming, maar hierover met hen wel het gesprek aangaan.

2 SPECIFIEK

Pagina	Hoofdstuk e.d.	Citaat	Vraag
12	1.3 Regio etc.	'regie of ondersteuning plaats'	**Wat voor soort ondersteuning en welke regie? Regie waarop in vanuit welke bevoegdheid?** *De Groene Metropoolregio kent een gemeenschappelijke regeling, die is hier te raadplegen:* *Gemeenschappelijke regeling Regio Arnhem-Nijmegen | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)* *Als het gaat om woonbeleid hebben de gemeenten binnen de GMR, en Arnhem en Nijmegen separaat, met het Rijk en de Provincie een Woondeal ondertekend. De GMR ondersteunt en faciliteert gemeenten bij de uitvoering van de opgaven in de Woondeal. Zij neemt daarbij 'regie' door pro-actief overleggen te initiëren, samenwerking te intensiveren en beleidsdocumenten/onderzoeken op te zetten of helpen uit te voeren. Ook vindt vanuit de GMR monitoring plaats.*
18	Doelen Woonvisie	'uitstoot per woning als gevolg van nieuwbouw is verlaagd met 50%'	**Op basis van welke indicatoren wordt deze uitstoot verlaagd? Uitstoot van de bouw, gebruik van woningeigendommen en**

			nutsvoorzieningen? Een optelling van verschillende factoren? *Bij dit doel gaat het om bij nieuwe woningbouwprojecten de uitgestoten CO_2-emissisies te verlagen (veroorzaakt door o.a. de productie van materialen, door de bouw en het bouwverkeer).* *Dit kan (bijvoorbeeld) door:* *1. Het gebruik van hernieuwbare (biobased) materialen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen;* *2. Het hergebruiken van bouwmaterialen;* *3. Het verminderen van de milieubelasting bij de productie van bouwmaterialen.*
20	3.3	'in nauwe samenwerking met onze partners op'	**Welke partners worden hiermee bedoelt?** *Dan gaat het om alle partners die worden genoemd onder '1.3 We doen het samen', zoals inwoners, corporaties, ontwikkelaars, beleggers, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsinstellingen etc.*
30	4.1	'in de eerste plaats... nieuwbouwontwikkelingen.'	**Kan het *expliciet sturen* toegelicht worden?** *Tot enkele jaren terug werd niet bij elke nieuwbouwontwikkeling vanuit de gemeente expliciet gestuurd op het gewenste woningbouwprogramma dat gerealiseerd moest worden (% sociale huur, % betaalbare koop etc.) Dat werd voor een groot deel overgelaten aan het inzicht van de betreffende bouwende of beleggende partij. We vinden het nodig om nu afspraken over gewenste woningen in elk stadium van woningbouwprojecten goed vast te leggen, bijvoorbeeld in startnotities, anterieure overeenkomsten en het omgevingsplan.*
		'Het risico over de... verkleind.'	**Hoe groot wordt het risico geschat dat projecten niet haalbaar zijn? Zijn hier al analyses op gedaan?**

			Of projecten haalbaar zijn hangt af van de financiële inbreng van overheden, de rentestand, de kosten van personeel en materiaal. *In de passage die u aanhaalt gaat het over nieuwe projecten die nu nog niet in de pijplijn zitten. Zonder financiële inbreng van overheden zullen deze projecten niet kunnen worden gerealiseerd met de gewenste ambitie. Dat lukt wel als een bijdrage wordt geleverd voor het afdekken van onrendabele toppen.*
31		‘slimme parkeeroplossingen’	**Is het mogelijk een voorbeeld te geven van slimme parkeeroplossingen?** *Ja.* *Het is aan te raden om niet bij elke woning/doelgroep eenzelfde parkeernorm te hanteren, maar te kijken naar het daadwerkelijke autogebruik van een bepaalde doelgroep. Het autogebruik van sociale huurders zonder inkomen uit werk is bijvoorbeeld relatief laag. Voor deze doelgroep zijn dus ook minder parkeerplekken nodig.* *Ook door oplossingen zoals deelmobiliteit zijn mogelijk minder parkeerplekken nodig.* *In het Duurzaam MobiliteitsPlan en de porkeernota zal e.e.a. uitvoering aan de orde komen.*
32		‘nadelige belastingregels voor woningcorporaties’	**Welke belastingregels worden als hinderlijk beschouwd?** *De vennootschapsbelasting (Vpb) en de ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive)-regeling.* *De Vpb is een winstbelasting, terwijl corporaties geen winstoogmerk hebben en elke euro uitgeven aan de volkshuisvesting. Ook de ATAD-regeling richt zich met name op multinationals*

33		‘ondersteunen actief initiatieven zoals Hospice housing’	**Wat wordt er bedoelt met *actief ondersteunen*?** *Door een financiële bijdrage om ervoor te zorgen dat partijen die woningdelen mogelijk kunnen maken hun activiteiten in Arnhem in kunnen zetten.*
36	4.2	‘Vanuit het Rijk geldt.. de weg staat.’	**Welke onwenselijke wet- en regelgeving naast het genoemde voorbeeld zitten ‘in de weg’? En waarom?** *Als voorbeeld wordt al de kostendelersnorm genoemd. Daarnaast heeft samenwonen ook invloed op de huur- en zorgtoeslag en de huurhoogte van woningen.*
37		‘Via ons woonruimteverdelingsbeleid gaan we beter sturen op een passende match’	**Wat is een *passende match*? Wie bepaalt dit & hoe wordt dit bepaald?** *De gemeenteraad van Arnhem legt regels over woningtoewijzingen elke vier jaar vast in een Huisvestingsverordening. Die verordening gaat in op hoe we schaarse woonruimte verdelen.* *Met ‘beter passende match’ doelen we op (bijvoorbeeld) het voorkomen dat jongeren in levensloopgeschikte woningen gaan wonen (maar deze voorbehouden laten zijn aan ouderen) of 1-persoonshuishoudens in zeer grote woningen*.
52	6.1	‘gaan we verhuur van woningen reguleren en in sommige gevallen verbieden’	**In welke *gevallen?* Sommige is niet volledig duidelijk**. *Als er sprake is van grove overtredingen met de 7 regels over goed verhuurderschap, of als de kwaliteit van de woning zakt onder het niveau van datgene is vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving voor bestaande gebouwen.*
53		‘Vanwege de preventieve werking die.. en verhuurdmakelaars discrimineren’	**Hoe bewijst deze onderzoeksmethode dat er een oorzakelijk verband is en er zonder twijfel gesproken kan worden over discriminatie? Wie voert deze**

			steekproef uit? Kan deze steekproef aangeleverd worden ter inzage? *Voor de onderzoekmethodologie verwijs ik naar het laatst uitgevoerde onderzoek over discriminatie op de woningmarkt:* *Onderzoek naar discriminatie op de woningmarkt Arnhem - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)*

BEHANDELRESULTAAT

20.30 – 22.00 Meningsvormend

Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Zaaknummer:	4011414
Portefeuillehouder:	Smeulders

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Hogenhout (Partij voor de Dieren), Manders (Arnhem Centraal), Snelting (Volt), Zijlstra (ChristenUnie), Ait Chrif (PvdA), Luurssen (Forum voor Democratie), Groot (CDA), Van Engelenburg (VVD), Brandts (D66), Prinsen (GroenLinks), Wiggers (BurgerBelang Arnhem).
De fracties van SP, DENK en PVV waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: Smeulders (wethouder) en Van Oudheusden (ambtelijke ondersteuning)

Bespreking
Vorige keer is de informatieve fase afgerond waardoor gestart kon worden met de meningsvormende fase 1. Alle fracties hebben een bijdrage geleverd in de eerste termijn van de raadskamer. De wethouder is begonnen met de beantwoording in eerste termijn maar heeft deze bespreking enkel nog de vragen van de Partij voor de Dieren kunnen beantwoorden.

Conclusie
Aan het einde van de beraadslaging heeft de voorzitter geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 nog niet is afgerond en op een later moment hervat kan worden, startend met de beantwoording van de wethouder.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

M. Loor

Titel/onderwerp: # Raadsvoorstel "Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief"

Raadsadviseur: Steffan Vos Telefoonnr: 377 4775 steffan.vos@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Paul van Hoof; Tim Nijs
Portefeuillehouder:	Cathelijne Bouwkamp Nermina Kundic Paul Smeulders	Telefoonnr:	+31627046357; +31631114856
		E-mailadres:	paul.van.hoof@arnhem.nl; tim.nijs@arnhem.nl
Doel activiteit	Meningsvormend (M2)		
Toelichting	**Inhoud** Het gebiedsprogramma grootschalige woningbouwgebied Spoorzone Arnhem Oost is een ontwikkelperspectief en in dit ontwikkelperspectief worden de leidende principes vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van de spoorzone. Het voorliggende document vormt een paraplu ten aanzien van de gebiedsbrede inhoudelijke thema's en geeft daarmee richting en samenhang bij de uitwerking in deelgebieden (zoals Rijnpark, Schaapsdrift, Zijdekwartier). Op de deelgebieden ontvangt de raad steeds een startnotitie, gebiedsvisie en een omgevingsplan. **Aandachtspunten** - De gebiedsbrede thema's zijn leefomgeving, mobiliteit, wonen, economie en energie & duurzaamheid. Per thema zijn leidende principes geformuleerd en is een spoorboekje gemaakt (wat zijn de acties). Wat voorbeelden van die principes: - Leefomgeving: 3-30-300 principe, spoorzone wordt klimaatadaptief ontwikkeld; bijdrage aan de ontwikkeling van de 'Groene Wig Arnhem-Oost' - Mobiliteit: 15-minutenstad, STOMP, barrière-werking van infrastructuur tegengaan, mobiliteit zoveel als mogelijk 'netto-nul emissie'. - Wonen: 2/3 betaalbaar, waarvan ten minste 30% sociale corporatiehuur; verschillende woonmilieus aan stad toevoegen, zoals voor senioren, studenten, starters en stedelijke gezinnen. - Economie: Toename van 0,5 fte per toegevoegde woning, ontwikkelen deelgebieden passend bij ambities rond het energiecluster, campussen, werklocaties en werkmilieus. Onderzoek verdichten bestaande bedrijventerreinen. - Energie, circulariteit en duurzaamheid: toepassen bewezen technieken; ruimte geven aan kleinschalig pionieren, profileren als Energiestad, gebruik maken van biobased materialen, lokaal geproduceerd en opgeslagen duurzame energie. Zie het raadsvoorstel voor meer informatie.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Hervatting en afronding van de tweede meningsvormende (m2) fase en besluit over vervolgbehandeling.		
Spreekrecht publiek	Nee		
Behandeladvies	Vergaderorde M2 Het doel van de m2 is het bespreken van de reeds ingediende moties en/of amendementen. Behandeling gebeurt per motie of amendement, op volgorde van volgnummer: 1. Indiener licht motie of amendement toe 2. Woordvoerders van andere fracties krijgen de gelegenheid om vragen te stellen aan de indiener of hun standpunt te delen 3. De portefeuillehouder krijgt de gelegenheid om te reageren op de motie of		

	amendement (preadvies) 4. Woordvoerders kunnen reageren op de bijdrage van de portefeuillehouder Daarna is de volgende motie of amendement aan de beurt, totdat alle moties of amendementen zijn besproken. Interrupties zijn toegestaan, maar kunnen vanwege de tijd beperkt worden. <u>Indeling van de avond</u> De volgende moties zijn voldoende besproken tijdens de behandeling op 17 januari: • motie 'Actief betrekken raad bij onderhandelingen markt partijen programma Arnhem Oost' (24M01) van de fractie ChristenUnie • motie 'Stimuleren ontwikkeling betaalbare woningen programma Arnhem Oost' (24M02) van de fractie ChristenUnie • motie 'Keuzes maken in economische functies' (24M03) van de fractie D66 De volgende moties zijn nog niet besproken en kunnen besproken worden: • motie 'Meer uit onze bedrijventerreinen halen' (24M04) van de fractie D66 • motie 'Bereikbaarheid, toch geen luxe?' (24M05) van de fracties CDA, VVD en DENK • motie 'Grootschalige Woningbouw met behoud van parkeernorm en stimulering van innovatieve oplossingen ' (24M06) van de fracties DENK en CDA Indien een motie inhoudelijke gewijzigd is, dan kan de raadskamer beslissen om deze opnieuw te bespreken. Als in de m2-behandeling naar het oordeel van de raadskamer alle concept-moties en -amendementen behandeld zijn, kan het voorstel worden doorgeleid naar de besluitvorming.

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	7 februari 2024
Nummer motie:	**24M01**
Zaaknummer:	3929660
Status	
Onderwerp:	Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Titel:

Actief betrekken raad bij onderhandelingen markt partijen programma Arnhem Oost

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- Het programma Arnhem Oost alleen kan slagen en de woningbouw ambities kunnen worden ingevuld als de onderhandelingen met bepaalde markt partijen succesvol zullen zijn;
-

Omdat we vinden dat:

- In het programma Arnhem Oost de komende jaren veel zal afhangen van de onderhandelingen met bepaalde markt partijen. Aangezien deze van dusdanig belang zijn, vinden wij het van wezenlijk belang om regelmatig op de hoogte te worden gehouden van deze ontwikkelingen;
- dergelijke gesprekken soms openbaar en soms in vertrouwelijkheid kunnen worden besproken, maar dit geen belemmering dient te zijn om de raad te informeren.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- binnen het programma Arnhem Oost de raad actief op de hoogte te houden van deze gesprekken met belangrijke markt partijen zoals pro-rail en NS.

Indieners:

Nathalie Nede - ChristenUnie

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	7 februari 2024
Nummer motie:	**24M02**
Zaaknummer:	3929660
Status	
Onderwerp:	Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Titel:

Stimuleren ontwikkeling betaalbare woningen programma Arnhem Oost

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- Het programma Arnhem Oost als belangrijk doel heeft de kloof tussen Arm en Rijk wil tegengaan. Waarbij de sociaal maatschappelijke opgave in de bestaande woonwijken een grote rol speelt in de gehele opgave.
-

Omdat we vinden dat:

- In het programma Arnhem Oost de kans zich aandient om ‘alle mogelijke’ instrumenten te gebruiken die ons in staat stellen om de ambitie van betaalbaar wonen mogelijk te maken;
- Er nu reeds twee nieuwe instrumenten zijn vastgelegd in de Grondnota en de Omgevingsvisie 2040 inzake betaalbare koopwoningen en erfpacht.
- Betaalbaar wonen eventueel kan worden gestimuleerd door te gaan werken met een opkoopfonds, zodat de prijzen van woningen niet teveel afhankelijk worden van de markt fluctuaties;
- Nieuwe woningen in het programma Arnhem- Oost een anti – speculatie beding opgelegd dienen krijgen van 5 jaren. Om te voorkomen dat er kan worden gespeculeerd met de woningen in dit programma.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- binnen het programma Arnhem Oost alle mogelijke middelen in te zetten, zodat het doel wordt bereikt van dichten van Kloof tussen Arm & Rijk en woningen betaalbaar te houden;;
- te onderzoeken of een opkoopfonds ervoor kan zorgen dat de woningenprijzen in dit programma niet te snel zullen gaan stijgen en daardoor voor langere tijd op een stabiele marktprijs blijven;
- Ontwikkelaars te stimuleren om op de nieuwe woningen van dit programma een anti-speculatie beding op te leggen van 5 jaren.

Indieners:

Nathalie Nede - ChristenUnie

Arnhem GEMEENTE

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	7 februari 2024
Nummer motie:	**24M03**
Zaaknummer:	3929660
Status	
Onderwerp:	Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Titel:

Keuzes maken in economische functies

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:
Deze motie roept het college op om proactief keuzes te maken welk type bedrijven waar een plek krijgen in de Spoorzone-Oost. De ruimte in Arnhem is schaars, en vanwege onder andere milieuzonering hebben bepaalde bedrijven beperkte mogelijkheid tot verplaatsing. Daarom is het belangrijk om als gemeente meer dan eerder actief de plekken waar dit wel kan voor hen te reserveren. Daarnaast verzoekt de motie het college om het voortouw te nemen in het organiseren van gezamenlijke (logistieke) functies wanneer dit bedrijven gezamenlijk niet lukt.

Omdat we weten dat:

- Spoorzone Arnhem-Oost in een belangrijke mate bijdraagt aan de ambitie om in werk te kunnen (blijven) voorzien voor inwoners van Arnhem en in de regio,
- De beperkte fysieke ruimte in Arnhem keuzes noodzakelijk maakt over welke economische activiteiten in welk deelgebied past en daarin te prioriteren.
- In het bijzonder de ruimte voor werkzaamheden in een hogere milieucategorie beperkt is.

Omdat we vinden dat:

- We moeten voorkomen dat deze beperkte ruimte wordt opgevuld door economische functies die ook elders in Arnhem plek kunnen krijgen of die beperkt bijdragen aan het economische profiel of diversiteit van Arnhem.
- Meer dan in het verleden het geval was actief sturen vanuit de gemeente op welke economische functies wel en niet ruimte krijgen nodig is in een stad waarin de ruimte steeds schaarser is.
- Er kansen liggen in efficiënt gezamenlijk ruimtegebruik op het gebied van bijvoorbeeld logistiek, maar dat het veel vraagt van Arnhemse bedrijven om hier gezamenlijk invulling aan te geven.

Arnhem GEMEENTE

Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om:

1. In de gebiedsvisies voor de deelgebieden in de Spoorzone Arnhem-Oost:
    a. Proactief keuzes te maken over welke economische functies waar in de Spoorzone Arnhem-Oost wenselijk zijn.
    b. Specifiek op de bedrijventerreinen in de Spoorzone Arnhem-Oost kritisch te prioriteren. Hierbij prioriteit te geven aan functies die niet of beperkt buiten bedrijventerreinen georganiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld vanwege werkzaamheden in een hogere milieucategorie.
    c. In kaart te brengen waar zich (logistieke) knelpunten voordoen die een efficiënt gezamenlijk ruimtegebruik door bedrijven in de weg zitten en wat ervoor nodig is deze weg te nemen.
2. In deze gebiedsvisies onderbouwd aan te geven welke rol de gemeente aanneemt om bovenstaande te realiseren.

Indieners:

Wimer Heemskerk – D66

Gemeente Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	7 februari 2024
Nummer motie:	**24M04**
Zaaknummer:	3929660
Status	
Onderwerp:	Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Titel:

Meer uit onze bedrijventerreinen halen

Aan de gemeenteraad

Deze motie roept het college op om te verkennen hoe we tot meer ruimte voor bedrijven kunnen komen door onze bedrijventerreinen slimmer te benutten en de kosten hiervoor in kaart te brengen.

Omdat we weten dat:

- Het gebiedsprogramma inzet op een intensivering van bedrijventerreinen die moet leiden tot een toename van het aantal banen tot 10%, maar dat er ook wanneer deze inzet gehaald is er sprake is van een forse relatieve afname van ruimte voor dit type werkplekken.
- We op termijn meer ruimte nodig gaan hebben voor bedrijven in de hogere milieucategorie om de overgang naar een circulaire economie te kunnen maken.

Omdat we vinden dat:

- We nu al vooruit moeten kijken hoe we deze ruimte in een steeds vollere stad kunnen creëren.
- Er kansen zijn voor onder andere het stapelen van bedrijven en economische functies op bedrijventerreinen, maar dat we beperkt zicht hebben op de daarbij behorende kosten.

Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om:

1. Te onderzoeken of het effectief aantal beschikbare vierkante meters voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen vergroot kan worden met meer dan de nu opgenomen groei in banen tot 10%, bijvoorbeeld door het stapelen van bedrijven en economische functies.
2. De gemeenteraad te informeren over de mogelijkheden en kosten hiervan.

Indieners:

Wimer Heemskerk – D66

Gemeente Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	7 februari 2024
Nummer motie:	**24M05**
Zaaknummer:	3929660
Status	
Onderwerp:	Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Titel:

Bereikbaarheid, toch geen luxe?

De raad,

Constaterende dat:

- De grote woningbouwopgave in Arnhem ook logistieke uitdagingen met zich meebrengt;
- In de commissievergadering gesproken werd over bereikbaarheid van wijken, met auto of OV, ná alle ontwikkelingen;
- Hierin verwezen werd naar het nog aan te nemen mobiliteitsplan;

Overwegende dat:

- Wijken, tijdens werkzaamheden en ontwikkelingen gewoon bereikbaar dienen te zijn voor bewoners;
- Dat niet altijd het geval is en de stad vaker geconfronteerd wordt met grote knelpunten doordat meerdere wegen onbegaanbaar zijn;
  Aandacht voor bereikbaarheid dus ook tijdens ontwikkelingen van belang is voor bewoners, ondernemers en ander bestemmingsverkeer;

Daarom verzoekt de gemeenteraad aan het college om:

- Vroegtijdig stil te staan bij de algehele bereikbaarheid van Arnhemse wijken wanneer hier gebouwd, gesloopt of andere vormen van ontwikkeling plaatsvinden;
- Hierin niet alleen rekening te houden met de mobiele bewoner, maar ook met onze oudere inwoner en mensen met een beperking zodat zij ook mobiel blijven.

Indieners:

Scott van den Broek – CDA

Alwin van Engelenburg – VVD

Yildirim Usta - DENK

Arnhem GEMEENTE

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	7 februari 2024
Nummer motie:	**24M06**
Zaaknummer:	3929660
Status	
Onderwerp:	Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Titel:

Grootschalige Woningbouw met behoud van parkeernorm en stimulering van innovatieve oplossingen

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- de vraag naar huisvesting blijft toenemen, en het van cruciaal belang is om voldoende woningen te bouwen om aan deze vraag te voldoen;
- grootschalige woningbouwprojecten vaak geconfronteerd worden met uitdagingen met betrekking tot parkeergelegenheid, waarbij het behouden van de parkeernorm van belang is voor de leefbaarheid en mobiliteit in de omgeving;
- innovatieve oplossingen en duurzaam stadsontwerp kunnen bijdragen aan het verminderen van de noodzaak om de parkeernorm te verlagen, en tegelijkertijd een positieve impact kunnen hebben op het milieu en de leefomgeving;

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

1. Bij grootschalige woningbouwprojecten vast te houden aan de bestaande parkeernorm om de leefbaarheid en mobiliteit te waarborgen;
2. Actief te zoeken naar innovatieve oplossingen en duurzaam stadsontwerp die de parkeerbehoefte niet tegen houdt
3. Stimuleringsmaatregelen te onderzoeken en implementeren voor projectontwikkelaars die bijdragen aan innovatieve parkeeroplossingen en duurzaam stadsontwerp;
4. Meer laadstations te integreren voor elektrische voertuigen in de woonwijk. Het stimuleren van elektrische mobiliteit kan de vraag naar parkeerplaatsen voor traditionele voertuigen in bepaalde buurten verminderen.
5. Om de parkeernorm op basis van de locatie, nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen aan te passen. In sommige gebieden met goede openbaarvervoersverbindingen kan de parkeernorm wellicht lager zijn dan in meer afgelegen gebieden.
6. Parkeerplaatsen te ontwerpen op een manier die flexibel ruimtegebruik mogelijk maakt. Bijvoorbeeld door multifunctionele parkeerfaciliteiten die ook kunnen worden gebruikt voor evenementen of groenvoorzieningen.

GEMEENTE Arnhem

7. Digitale oplossingen te implementeren zoals slimme parkeersystemen die bewoners helpen bij het vinden van beschikbare parkeerplaatsen, waardoor inefficiënt gebruik van ruimte wordt verminderd.

Indieners:

Yildirim Usta – DENK
Scott van den Broek – CDA

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	7 februari 2024
Nummer motie:	**24M18**
Zaaknummer:	3929660
Status	
Onderwerp:	Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Titel:

Behoud van werkgelegenheid en bedrijventerreinen is óók uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem Oost.

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- Er grote uitdagingen voor ons liggen met betrekking tot de ontwikkeling van Arnhem – Oost
- De ontwikkeling van Spoorzone Arnhem – Oost in belangrijke mate moet bijdragen aan de toekomstige werkgelegenheid in Arnhem
- Alle ambities in Arnhem bekostigd moeten worden met behulp van banen, bedrijven en werkgelegenheid
- We onlangs een voorbereidingsbesluit voor Rijnpark en omgeving hebben genomen waarbij de milieucategorieën naar beneden zijn bijgesteld
- Behoud van werkgelegenheid cruciaal is voor de toekomst van onze stad

Omdat we vinden dat:

- Behoud van bedrijven en werkgelegenheid cruciaal is bij de verschillende ambities van Arnhem
- Bedrijven en bedrijventerreinen nu niet als mede belangrijkste onderwerp worden gezien bij de ontwikkeling van verschillende gebieden in Arnhem
- Arnhem zich samen met ondernemers moet inzetten voor de toekomst van onze stad

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- In het huidige gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem – Oost behoud en ontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen én de Nieuwe Haven mede leidend te laten zijn in de verdere planvorming

Indieners:

Alwin van Engelenburg – VVD

GEMEENTE Arnhem

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3929660

Onderwerp: Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Kernboodschap

Arnhem groeit, de stad is in trek bij inwoners, bedrijven en bezoekers. We streven naar een evenwichtige groei van de stad waarbij goed wonen in balans is met werk en voorzieningen in een groene en gezonde, duurzame leefomgeving. Het overgrote deel van de in totaal 16.000 woningen die we tussen 2020 en 2040 in Arnhem gaan bouwen, is voorzien in de Spoorzone Arnhem-Oost. Het Gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost, het ontwikkelperspectief, draagt bij aan de verschillende doelen om dit gebied langjarig en adaptief tot ontwikkeling te brengen en geeft leidende principes die als kader dienen voor de verdere ontwikkeling van de Spoorzone.

Voorstel

1. Het Gebiedsprogramma Grootschalige Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost - Ontwikkelperspectief en de hierin genoemde leidende principes vast te stellen en het college de opdracht geven om het spoorboekje verder uit te voeren.

Inleiding

De Spoorzone Arnhem-Oost betreft een langjarige stedelijke ontwikkeling en is meer dan de optelling van besluiten over deelgebieden en -thema's. Het college heeft bij het toesturen van fase 1 van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost dan ook toegezegd met een raadsvoorstel met een vervolg te komen dat met name richting moet geven aan de uitwerking van de deelgebied overstijgende onderwerpen.

Beoogd effect

Arnhem GEMEENTE

Langjarige koers vaststellen om te komen tot verstedelijking en woningbouw in de Spoorzone Arnhem-Oost.

Argumenten

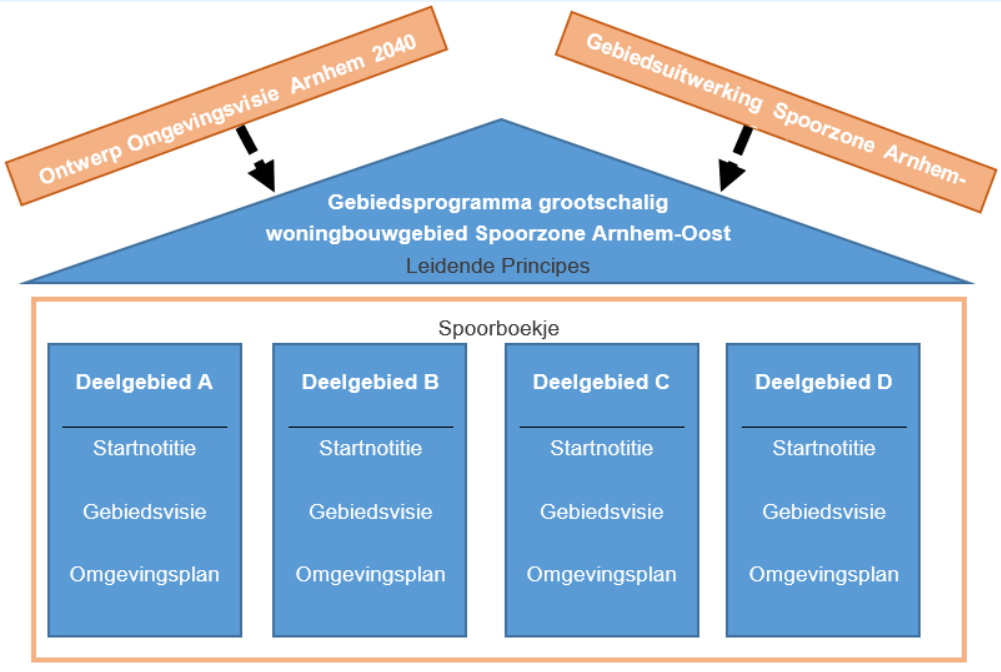
1.1	*Het gebiedsprogramma borgt de samenhang en geeft richting bij de uitwerking van deelgebieden binnen de spoorzone*

Het voorliggende document vormt een paraplu ten aanzien van de gebiedsbrede inhoudelijke thema's en geeft daarmee richting en samenhang bij de uitwerking in de deelgebieden.

Een gebiedsontwikkeling zoals Spoorzone Arnhem-Oost is een langjarig proces met vele kruispunten en beslismomenten waar afwegingen worden gemaakt en beslissingen genomen moeten worden. Door gemeenteraad, college en samenwerkende partijen in het gebied. Veel van deze besluiten vinden de komende jaren plaats in de deelgebieden.

De leidende principes in dit document vormen een set van uitgangspunten waar invulling aan wordt gegeven in de besluitvorming bij startnotities, grondexploitaties en gebiedsvisies in de verschillende deelprojecten, uiteraard met in achtneming van de gebiedsspecifieke opgave en omstandigheden. Hiermee worden de deelprojecten binnen de Spoorzone vanuit een gedeelde visie van de opgave en bijdrage aan de stad bekeken.

Reeds genomen (of bij u voorgelegde) raadsbesluiten op deelgebieden binnen de Spoorzone, zoals de startnotitie Rijnpark, het raadsbesluit over Flexwonen Merwedeterrein, het bestemmingsplan voor Nieuw Kadekwartier en het bij de raad voorliggende bestemmingsplan Zijdekwartier zijn in lijn met dit gebiedsprogramma. Deze besluiten zijn nadere detaillering van dit gebiedsprogramma en blijven leidend bij de uitwerking van deze deelgebieden.



1.2	*De gebiedsbrede thema's zijn leefomgeving, mobiliteit, wonen, economie en energie & duurzaamheid* De verstedelijkingsopgave in de Spoorzone Arnhem-Oost vergt een integrale aanpak . Met dit gebiedsprogramma borgen we de integraliteit door de volgende bouwstenen in dit programma te betrekken: leefomgeving, mobiliteit, wonen, economie en energie & duurzaamheid .
1.3	*Het succes van een langjarige gebiedsontwikkeling vraagt om het continu bouwen aan en onderhouden van relaties met de omgeving*
	Grootschalige ontwikkelingen zoals de Spoorzone Arnhem-Oost zijn een grote uitdaging en kunnen dan ook niet succesvol zijn zonder langjarige afspraken en samenwerking tussen Rijk, provincie, en regio. Het gebied zal ook grote veranderingen ondergaan, die van invloed zijn op huidige gebruikers, eigenaren en omgeving. Voor de Spoorzone als geheel zijn we continu in dialoog met verschillende groepen en mensen uit de stad. Op deelgebiedniveau worden in de startnotitie afspraken gemaakt over de wijze van participatie in het proces. Daarnaast is de gemeente niet degene die bouwt, eigenaar is van alle gronden en financierder is van alle onrendabele kosten. Met huidige eigenaren en ontwikkelaars, maar ook woningbouwcorporaties, zal daarom gekomen moeten worden tot afspraken over samenwerking, fasering, bouw, kostenverhaal en verevening.
1.4	*Dit document fungeert tevens als gebiedsprogramma in het kader van het verstedelijkingsproces met de regio, provincie en het Rijk (NOVEX-regio Arnhem Nijmegen Foodvalley).* Met het vaststellen van de verstedelijkingsstrategie van de NOVEX-regio Arnhem Nijmegen Foodvalley in de raadsvergadering van 23 november 2022 is richting gegeven aan de verstedelijkingsopgave van de regio Arnhem Nijmegen Foodvalley en meer specifiek aan die van de Spoorzone Arnhem-Oost als gebiedsuitwerking binnen de verstedelijkingsstrategie. Om de samenwerking te borgen en de eerste afspraken met elkaar te maken hebben we als regio eveneens in november 2022 het verstedelijkingsakkoord met het Rijk gesloten. Afgesproken is dat de gebiedsuitwerkingen worden uitgewerkt naar gebiedsprogramma's. Voor Arnhem betreft dit de Spoorzone Arnhem-Oost. Met het Gebiedsprogramma

	Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief geven we invulling aan deze afspraak en fungeert daarmee als gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost binnen het verstedelijkingsprogramma van de NOVEX-regio Arnhem Nijmegen Foodvalley.

Kanttekeningen en risico's

1.1	*Het risico bestaat dat de leidende principes tot dilemma's bij de uitwerking leiden* De in het gebiedsprogramma vastgelegde leidende principes zijn uitgangspunt bij de uitwerking van de deelgebieden. Het zijn geen keiharde kaders. Indien bij de uitwerking in een deelgebied blijkt dat er dilemma's over of tussen leidende principes ontstaan en er daardoor voor afwijkingen wordt gekozen, dan zal dit bij de besluitvorming over een deelgebied expliciet worden gemaakt en zal beargumenteerd worden waarom er afgeweken wordt. Hiermee houdt de raad haar kaderstellende bevoegdheid ook bij afwijkingen hiervan
1.2	*Risicoanalyse per deelgebied* Een langjarige en omvangrijke ontwikkeling als Spoorzone Arnhem-Oost brengt nieuwe risico's met zich mee. Het uitvoeren van goed risicomanagement is daarbij van groot belang. Om het proces van risicomanagement goed invulling te geven zal er bij de start van een groot, risicovol project altijd een onafhankelijke, los van de projectorganisatie staande, risicoanalyse plaatsvinden. Deze afspraak is vastgelegd in de financiële verordening (artikel 11). De grondexploitaties van de deelgebieden worden elk afzonderlijk aangemerkt als een groot, risicovol project. Dat betekent dat in het investeringsvoorstel voor de verschillende grondexploitaties steeds de uitkomsten van een onafhankelijke risicoanalyse zullen zijn opgenomen. Deze risicoanalyse wordt uitgevoerd door de eenheid 'auditing & risicomanagement' van de gemeente, of de expertise daarvoor zal worden ingehuurd. Bij de risicoanalyse worden zowel de inhoudelijke risico's in kaart gebracht als het proces van risicomanagement zoals dat binnen het project wordt uitgevoerd. Daarnaast zal de omvang van het risicoprofiel gekwantificeerd worden, die zich vertaalt in een beslag op de beschikbare weerstandscapaciteit.

Participatie

Bij de totstandkoming van het gebiedsprogramma is gebruik gemaakt van beleidsstukken en informatie uit stadsbrede visie zoals de Omgevingsvisie Arnhem, Gebiedsplan Nationaal Programma Arnhem-Oost en startnotities op beleidsvelden zoals mobiliteit en wonen. Op deze stukken heeft participatie in verschillende vormen plaatsgevonden. Ook met de Groene Metropoolregio is afstemming geweest.
De samenwerking met de stad en eigenaren binnen gebieden vindt in deelgebieden plaats. Per deelgebied worden in startnotities de participatiegraad vastgesteld.

Financiën

De ontwikkeling in het gebied Spoorzone Arnhem-Oost is een stevige opgave. Om de ambities te kunnen realiseren zal ook een forse inzet van financiële middelen nodig zijn. Hiertoe is naast inzet van eigen middelen ook een sterke lobby bij het Rijk gevoerd. Dit heeft geleid tot de erkenning als NOVEX-gebied en de toekenning van ongeveer 131 miljoen (inclusief BTW) aan rijksmiddelen voor de ontwikkeling van de opgave tot 2030.

Voor de inzet van de middelen is een robuust financieel systeem noodzakelijk dat aan de ene kant het primaat bij de raad legt om besluiten op inhoud en financiën gekoppeld te kunnen nemen en aan de andere kant de mogelijkheid geeft om over de jaren heen deelgebieden te kunnen toevoegen en flexibiliteit naar de toekomst toe mogelijk te maken.

Grofweg zal de gebiedsexploitatie van de Spoorzone bestaan uit drie “soorten” onderdelen:

- Grondexploitaties in die gebieden waar de gemeente een actief grondbeleid voert en de ontwikkeling zelf ter hand neemt
- Kostenverhaal voor de te ontwikkelen gronden die in particuliere handen ontwikkeld gaan worden
- Investeringsprojecten voor de investeringen in de openbare ruimte (inclusief groen/park) en mobiliteit (inclusief ontsluiting gebied).

Bij de begroting 2024 is het voorstel gedaan om een bestemmingsreserve voor de Spoorzone Arnhem-Oost in te stellen (BR Spoorzone Oost) met als doel dekking te bieden voor de kosten van de gebiedsontwikkeling en daarmee tevens de verrekening van de verschillende onderdelen waaruit de gebiedsexploitatie bestaat.

Doel BR Spoorzone Oost (voorstel in begroting 2024)
Dekking bieden voor de kosten van de gebiedsontwikkeling Spoorzone Oost, en wel voor de volgende onderdelen van deze gebiedsontwikkeling:
- Investeringen in de openbare ruimte (inclusief groen/park) en mobiliteit (inclusief ontsluiting gebied): dekkingsmiddelen hiervoor kunnen na afronding van onderdelen van het project aan deze bestemmingsreserve worden onttrokken. Wanneer de gemaakte kosten dienen te worden geactiveerd, zullen de dekkingsmiddelen worden toegevoegd aan de BR Kapitaallasten, ter dekking van de kapitaallasten;
- Grondexploitaties: hiervan worden resultaten (tekorten dan wel tussentijdse winstnemingen) verrekend met deze bestemmingsreserve;
- Anterieure overeenkomsten ten aanzien van grondexploitaties van derden: eventuele dekkingsresultaten worden ook met deze bestemmingsreserve verrekend.

Besluiten over de gebiedsvisies van individuele ontwikkelingen binnen de spoorzone zullen financieel en inhoudelijk per deelgebied aan de Gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Vanwege de verwevenheid van de verschillende onderdelen van de gebiedsexploitatie, zal de verwerking van de gebiedsexploitatie in de begroting middels een separaat raadsvoorstel in zijn geheel plaatsvinden nadat de afzonderlijke gebiedsvisies voor Schaapsdrift, Rijnpark en Presikhaaf 3 door u zijn vastgesteld. Daarmee geven we samen met de ontwikkelingen van Nieuw Kadekwartier en Zijdekwartier (die separate financiële besluitvorming hebben gehad) invulling aan de woonopgave tot 2030.

Een bijzonder onderdeel zijn de bereikbaarheidsmaatregelen. Het gaat dan om specifiek de maatregelen die niet binnen een deelgebied hun plek krijgen, maar die wel noodzakelijk zijn om de deelgebieden en de daartoe benodigde mobiliteitstransitie te kunnen realiseren. Deze gaan over bijvoorbeeld nieuwe fiets- en OV-verbindingen met het station, de binnenstad, werklocaties en tussen de deelgebieden onderling. Besluitvorming hierover vind inhoudelijk plaats via dit ontwikkelperspectief. De financiële vertaling van de maatregelen die minimaal noodzakelijk zijn om de ontwikkeling tot 2030 te realiseren, maakt ook deel uit van de gebiedsexploitatie en daarmee van de besluitvorming over het investeringsvoorstel voor de verschillende gebieden.

Uitvoering

In het spoorboekje dat bij elk thema is gegeven, is een doorkijk over de uitvoering opgenomen.

Een update van het spoorboekje wordt via de reguliere weg van najaarsrapportage en de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) aan u voorgelegd. Waar nodig zal het college daarnaast de gemeenteraad separaat informeren over de Spoorzone Arnhem - Oost. Over acties uit het spoorboekje die een plek krijgen in deelprojecten wordt in de besluitvorming over die projecten de raad geïnformeerd en wordt waar nodig daarover besluitvorming gevraagd.

Communicatie

Het Gebiedsprogramma Grootschalige Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost wordt actief gedeeld in gesprekken met onze partners in de stad over de ontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Gebiedsprogramma Grootschalige Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost - ontwikkelperspectief

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	3929660

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023;

Gelet op artikel 147, tweede lid, van de Gemeentewet;

besluit:

1. Het Gebiedsprogramma Grootschalige Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost - Ontwikkelperspectief en de hierin genoemde leidende principes vast te stellen en het college de opdracht geven om het spoorboekje verder uit te voeren.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem

GEBIEDSPROGRAMMA



Grootschalig Woningbouwgebied
Spoorzone Arnhem-Oost

November 2023

Ontwikkelperspectief

GEMEENTE Arnhem

Inhoudsopgave

INLEIDING EN LEESWIJZER 3

SPOORZONE ARNHEM OOST 5

THEMATISCHE UITWERKING 8

LEEFOMGEVING 10

MOBILITEIT 12

WONEN 14

ECONOMIE 15

ENERGIE, CIRCULARITEIT EN DUURZAAMHEID 17

OMGEVINGS- EN ONTWIKKELSTRATEGIE 18

Inleiding en leeswijzer

Aanleiding

Arnhem groeit, de stad is in trek bij inwoners, bedrijven en bezoekers. We streven naar een evenwichtige groei van de stad waarbij goed wonen in balans is met werk en voorzieningen in een groene en gezonde, duurzame leefomgeving. We werken aan een betere benutting, doorstroming en duurzame kwaliteit van de woningvoorraad en voldoende stedelijke voorzieningen. In 2040 willen we dat er 16.000 woningen meer zijn dan in 2020 om de wooncrisis aan te pakken. Het overgrote deel van deze woningen, is voorzien in de Spoorzone Arnhem-Oost.

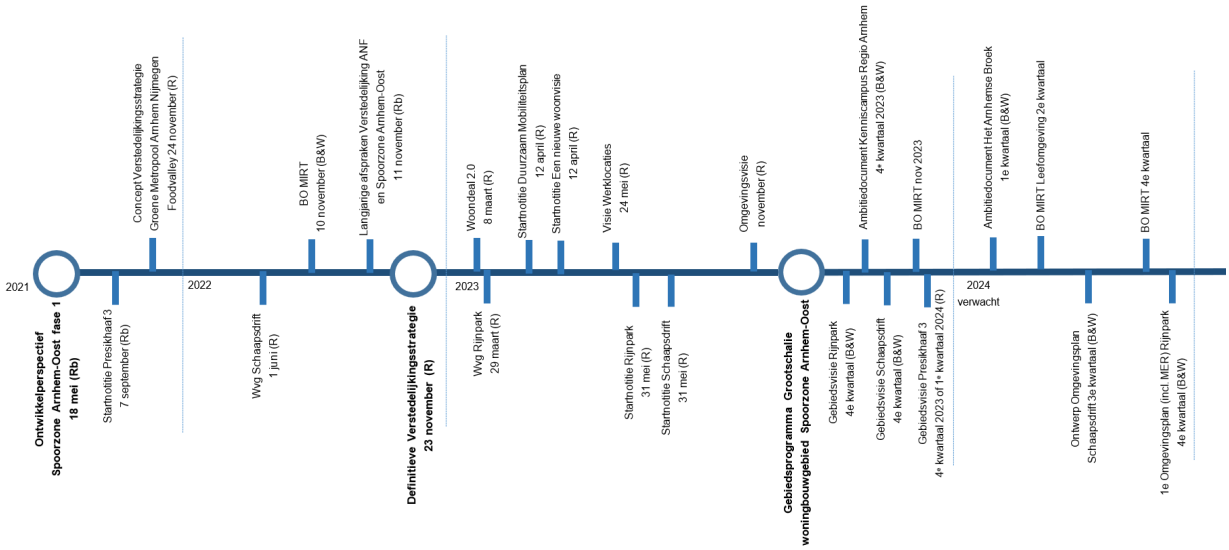
Doel

Het voorliggende gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost, het ontwikkelperspectief, draagt bij aan de verschillende doelen om dit gebied langjarig en adaptief tot ontwikkeling te brengen en geeft leidende principes die als kader dienen voor de ontwikkeling van de spoorzone.

a. De Spoorzone Arnhem-Oost is één van de strategische gebieden in de Omgevingsvisie Arnhem 2040 en uitgewerkt als gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem-Oost in de verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en kent al diverse uitwerkingen en besluiten op deelgebied niveau (zie onderaan deze en volgende pagina). De omvang en de complexiteit van deze opgave maakt dat de gemeente Arnhem deze opgave niet alleen kan invullen. Met Rijk en regio zijn hierover in november 2022 en juni 2023 bestuurlijke afspraken gemaakt. Eén van deze afspraken is dat de gemeente de gebieds-uitwerking Spoorzone Arnhem-Oost met onderzoeksopgaven uitwerkt naar een gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost waar de uitvoeringsagenda centraal staat.

b. De Spoorzone Arnhem-Oost gaat om een langjarige stedelijke ontwikkeling en is meer dan de optelling van besluiten over deelgebieden en -thema's. Het college heeft bij het toesturen van fase 1 van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost dan ook toegezegd met een raadsvoorstel te komen dat met name richting moet geven aan de koers van de Spoorzone Arnhem-Oost en principe uitspraken doet ten aanzien van onderliggende thema's en gebieden. Deze principe uitspraken zijn in dit document weergegeven als leidende principes per inhoudelijk thema.

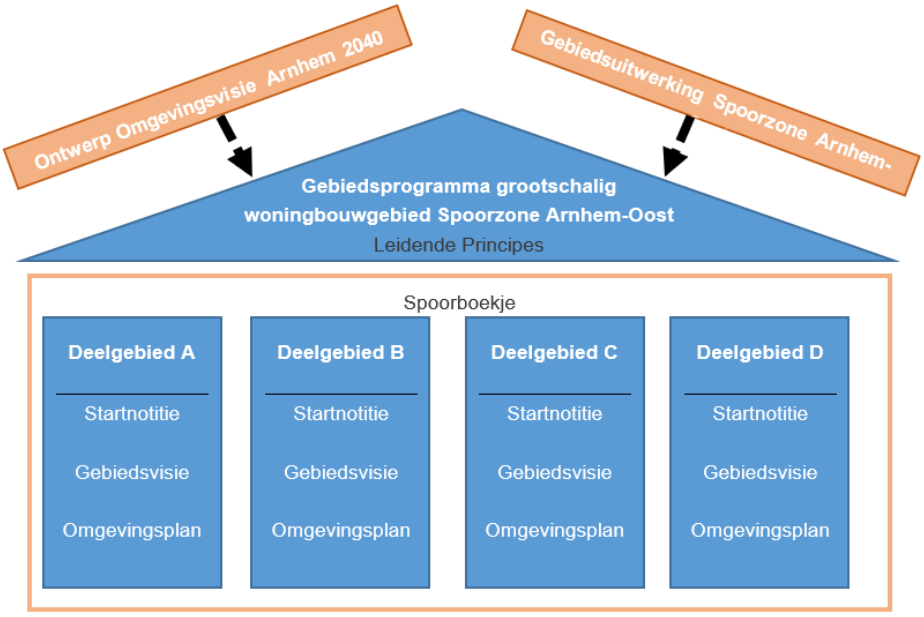
c. Het spoorboekje geeft een eerste inzicht in de uitvoeringsagenda van de Spoorzone Arnhem-Oost. Gezien de langjarige ontwikkeling van de Spoorzone is een adaptieve werkwijze noodzakelijk. Het spoorboekje geeft hier inzicht in.



Tijdlijn Spoorzone Arnhem-Oost

Leeswijzer

Het gebiedsprogramma is opgebouwd rond verschillende thema's die voorzien zijn van leidende principes en een spoorboekje: de leidende principes vormen een kader voor de ontwikkeling van de Spoorzone (blauwe tekstkaders) en in het spoorboekje geven we uitvoering aan de leidende principes in de deelprojecten van de Spoorzone (roze tekstkaders). Over acties die een plek krijgen bij de uitvoering van deelprojecten wordt in de besluitvorming over die projecten de raad geïnformeerd.



Gezien de planhorizon 2040 vormt een adaptieve manier van werken bij de uitvoering van de deelgebieden een belangrijk onderdeel van deze aanpak. Participatie met inwoners en stakeholders maakt nadrukkelijk deel uit van de aanpak van de Spoorzone Arnhem-Oost. De bovenliggende aanpak komt in de ontwikkel- en omgevingsstrategie als onderdeel van dit gebiedsprogramma aan bod.



Spoorzone Arnhem-Oost

Het voortvarend oppakken van de Spoorzone Arnhem-Oost geeft de mogelijkheid om invulling te geven aan onderstaande opgaven van de stad:

1. Bijdrage leveren aan de aanpak van de wooncrisis en verstedelijking inzetten als vliegwiel voor de stad;
2. De tweedeling in de stad tegen te gaan, verduurzaming van wijken en het tegengaan van energiearmoede;
3. Een aantrekkelijke, gezonde, groene woon- en leefomgeving passend bij het veranderende klimaat.

Sociaal, economisch als fysiek zijn er flinke barrières die het gebied onsamenhangend maken. De grote uitdaging is het slechten van deze barrières en tegelijkertijd het behouden van het karakter en identiteit van de verschillende deelgebieden. Door gebiedsgericht, integraal en langjarig te werken aan de Spoorzone Arnhem-Oost dragen we bij aan het versterken van het gebied en de stad als geheel.

1) Verstedelijking inzetten als vliegwiel voor de stad.
In 2040 willen we dat er 16.000 woningen meer zijn dan in 2020. Ondanks forse tegenwind proberen we te versnellen. Om dit mogelijk te maken, pakken we als gemeente een actievere rol. Duurzame verstedelijking in een groene leefomgeving is ons uitgangspunt. We werken aan een sterke en duurzame economie die bijdraagt aan het waarborgen van de bestaanszekerheid van onze bewoners en die bedrijven en (jong) talent kansen biedt voor de toekomst. Daarbij streven we naar een circulaire economie. Een economie die klaar is voor de grote transities. Bij het realiseren van deze opgaves is Spoorzone Arnhem-Oost van vitaal belang.

De Spoorzone Arnhem-Oost heeft de fysieke ruimte en mogelijkheden om, aanvullend op de bestaande plancapaciteit, circa 10.000 woningen te programmeren. Samen met al bekende locaties als Zijdekwartier en het Coberco-terrein komen de komende jaren zo'n 12.000 nieuwe woningen in dit gebied. Het Rijk erkent deze nationale binnenstedelijke opgave in Arnhem en de Spoorzone Arnhem-Oost is daarom in 2022 toegevoegd als grootschalige woningbouwlocatie (bij het nationaal programma NOVEX) waar rijk en regio samenwerken om tot gebiedsontwikkeling en woningbouw te komen.

De Spoorzone Arnhem-Oost bestaat uit een gebied met bestaande woonwijken als Presikhaaf, Plattenburg en Het Arnhemse Broek en binnenstedelijke werklocaties als Rijnpark, bedrijventerrein Het Broek, Nieuwe Haven en IPKW. In het ontwikkelperspectief fase I werd ingegaan op de potentie van het gebied. Het ligt dicht bij de binnenstad, is goed ontsloten en de natuur binnen handbereik, zowel de Veluwe als de rivieren de IJssel en de Nederrijn. Daarnaast liggen er twee belangrijke Hotspots in het gebied; de kenniscampus en het IPKW. Voor de Spoorzone Arnhem-Oost is het dan ook de uitdaging om de verschillende kansen die het gebied te bieden heeft te gaan verzilveren.

2) De kloof tussen arm en rijk tegengaan
De sociaal maatschappelijke opgave in de bestaande woonwijken speelt in de gehele opgave een grote rol. Met de ambities voor de Spoorzone sluiten we aan op het Nationaal Programma Arnhem-Oost waarin ambitieuze doelen op diverse gebieden zijn geformuleerd. Denk bijvoorbeeld aan het verbeteren van de condities waarin kinderen en jongeren opgroeien, het ondersteunen van gezinnen bij de opvoeding en het bieden van perspectief op werk en inkomen aan (jong)volwassenen. In de programmalijn Wonen en Leven raakt het Nationaal Programma Arnhem-Oost de ontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost direct. Met de ontwikkeling van de deelgebieden in de Spoorzone kunnen we een vliegwiel zijn voor de bestaande wijken en buurten. We moeten ons ervan bewust zijn dat deze uitdagingen elkaar beïnvloeden, versterken en/of verzwakken.

De aanpak in de Spoorzone draagt bij aan de sociale omgeving door realisatie van fysieke verbinding door het opheffen van barrières en het aanleggen van bijvoorbeeld grootschalig groen en daarmee betrokkenheid tussen bestaande en nieuwe wijken in Arnhem-Oost. Het vertrekpunt is dat het bouwen van meer woningen altijd onderdeel is van een duurzame leefomgeving met investeringen in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Daarmee dragen we bij aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar het goed wonen en leven is. De sociale opgave wordt onderdeel van de omgevingsdialoog en integraal meegenomen in de vervolgfase van het project.

3) Een aantrekkelijke, gezonde, groene woon- en leefomgeving

De opgave om in de periode 2020-2040 maar liefst 16.000 woningen te realiseren in stad kan niet anders dan hand in hand gaan met de noodzakelijke energietransitie, verduurzaming van onze mobiliteit en een economisch systeem en samenleving waarin we veel minder grondstoffen, materialen en producten gebruiken.

Specifiek is dit gebied ook één van de meest verhitte plekken in de stad, arm aan biodiversiteit en mist stevige groene structuren. We zullen bij de ontwikkeling van de spoorzone rekening moeten houden met significant hogere temperaturen, waterextremen en noodzaak tot vergroening van dit deel van de stad naar de toekomst.

De aanpak van de spoorzone draagt bij aan de realisatie van nieuwe manieren van duurzame opwek, opslag, transport en gebruik. Zodat de energie toekomstbestendig kan worden gepland en uiteindelijk gerealiseerd. Groen, water en bodem zijn belangrijke sturende en structurerende elementen bij de verdere ontwikkeling.

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040 wordt een toekomstbeeld geschetst van de stad waarbij aan meerdere ambities wordt gewerkt. Als we daarbij inzoomen op de Spoorzone Arnhem-Oost en de hoofdopgaven die daar spelen, zien we een viertal kansen voor het stadsdeel. De kansen vormen uitgangspunten bij de planvorming, waar op een integrale manier aan de opgaven wordt gewerkt. De opgaven vereisen namelijk een gezamenlijke aanpak en een heldere koers van handelen naar de toekomst. Dit zijn de belangrijkste kansen die al benoemd zijn in ontwikkelperspectief fase I.

De 4 ambities – De Spoorzone (uit Ontwikkelperspectief – de Ambities, mei 2021)

Verbonden
De buurten zijn goed met elkaar verbonden en er zijn goede verbindingen met de stad en het landschap. De ontwikkeling zal met het gezicht naar de omliggende wijken en bedrijfsterreinen staan en ook de leefbaarheid daar vergroten. Het gebied is goed bereikbaar met onder andere het openbaar vervoer (ov) en het is er aantrekkelijk om te lopen en te fietsen. Verbonden zit echter in meer dan alleen de bereikbaarheid. De te ontwikkelen gebieden creëren ook sociale en economische verbondenheid. Zo wordt bijvoorbeeld in het voorzieningenniveau goed nagedacht over de meerwaarde voor de omliggende gebieden.

Nieuwe Arnhemse Mix
Een aantrekkelijk stadsdeel met een rijk palet aan woon- en werkfuncties, die slim gebruik maken van de ruimte, zorgen voor dynamiek, levendigheid en ontmoeting en die elkaar aanvullen. Hiermee geeft het stadsdeel een boost aan de bestaande bewoners en trekt het nieuwe bewoners en ondernemers aan. Daarnaast krijgt de Spoorzone een functie voor de rest van Arnhem met haar nieuwe groenstructuren. De vergroening met een omvangrijk park is een antwoord op verhitting van de stad bedoeld voor zowel nieuwe en als bestaande Arnhemmers en versterkt de biodiversiteit tot diep in de stad.

Energiek
De Spoorzone Arnhem-Oost is een energiek en duurzaam stadsdeel met ruimte voor alle vormen van ondernemerschap. Samenwerkingen en verbindingen zorgen voor een innovatieklimaat en voor waardecreatie.

Trots op Oost
Arnhem Oost is een stadsdeel om trots op te zijn en waar mensen met verschillende achtergronden zich mee verbonden voelen. We zorgen voor een nog betere verbondenheid in de wijk door substantiële vergroting van het groen langs het spoor. Op de manier ontstaat er een groen Spoorpark van formaat – de leeflijn van Oost. Het gevolg is een betere verbinding tussen de omliggende buurten, hogere verblijfskwaliteit, ruimte voor bewegen en ontmoeten, en meer biodiversiteit. We scheppen ook meer ruimte voor dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand: scholen, gezondheidscentra en supermarkten waar ook de bestaande wijken gebruik van kunnen maken.

Thematische uitwerking

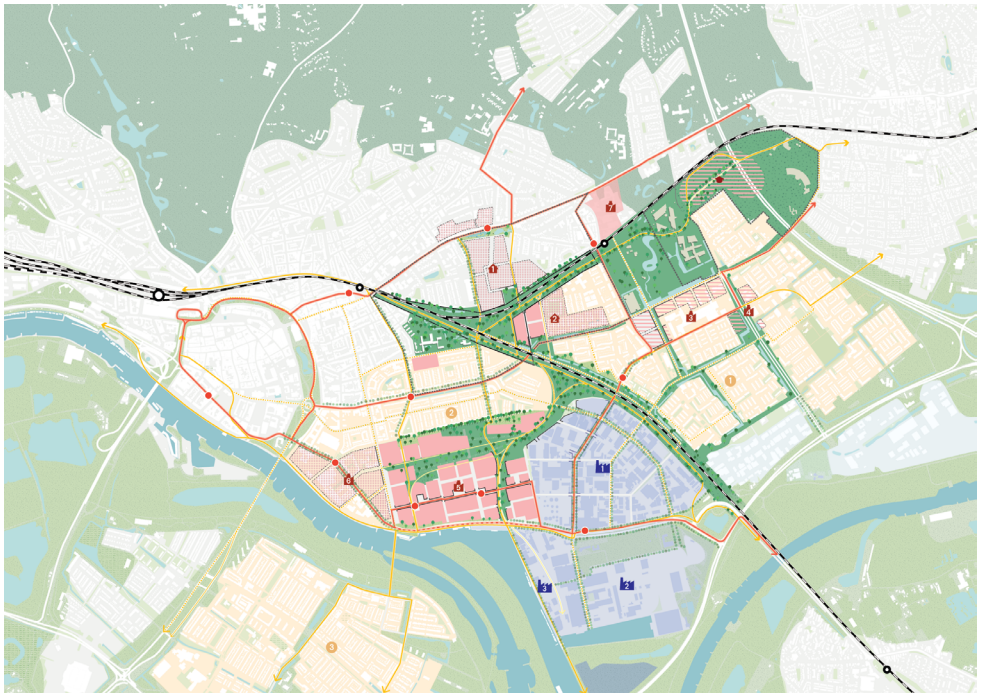
Leidende principes

Een gebiedsontwikkeling zoals Spoorzone Arnhem-Oost is een langjarig proces met vele kruispunten en beslismomenten waar afwegingen worden gemaakt en beslissingen genomen moeten worden door gemeenteraad, college en samenwerkende partijen in het gebied. Veel van deze besluiten vinden de komende jaren plaats in de deelgebieden waarbij de vier ambities uit het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost fase 1 worden vertaald naar leidende principes op onderstaande onderdelen.

In dit hoofdstuk worden leidende principes geformuleerd die nog niet in eerdere besluitvorming een plek hebben gekregen. Er zijn leidende principes geformuleerd op de onderdelen:

- Leefomgeving
- Mobiliteit
- Wonen
- Economie
- Energie, Duurzaamheid en Circulariteit

Deze principes geven richting bij de vele afwegingen en besluiten die de komen jaren langskomen en vormen daarmee een kader voor de verdere ontwikkeling van de spoorzone. De acties in het spoorboekje geven uitvoering aan de leidende principes en landen in de verschillende deelprojecten van de Spoorzone. De leidende principes in dit document vormen een set van uitgangspunten waar in de besluitvorming bij startnotities, grondexploitaties en gebiedsvisies in de verschillende deelprojecten invulling aan wordt gegeven, uiteraard met in achtneming van de gebiedsspecifieke opgave en omstandigheden. Hiermee worden de deelprojecten binnen de Spoorzone vanuit een gedeelde visie van de opgave en bijdrage aan de stad bekeken.



Perspectiefkaart Spoorzone Arnhem-Oost

Nationaal Programma Arnhem-Oost

Met de ambities voor de Spoorzone sluiten we aan op het Nationaal Programma Arnhem-Oost, waarin ambitieuze doelen op diverse gebieden zijn geformuleerd. In de programmalijn Wonen en Leven raakt het Nationaal Programma Arnhem-Oost de ontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost direct. In de programmalijn staan acties waarvan een deel verband houdt met de ingrepen die we doen in het kader van Spoorzone Arnhem-Oost. Het gaat om de volgende onderdelen uit de uitvoeringsagenda:

- Voldoende doorstroommogelijkheden in de wijken te creëren.
- De aanblik van de wijken meer groen te laten kleuren en dus minder versteend te laten zijn.
- Meer kinderen, jongeren en volwassenen te stimuleren om dagelijks binnen of buiten te bewegen en te sporten.
- Te investeren in voldoende geschikte en toereikende voorzieningen in de wijk om elkaar te ontmoeten en te werken aan persoonlijke ontwikkeling.
- De verkeersaders aan te pakken omdat we voetgangers en fietsers op één zetten.

De aanpak in de Spoorzone draagt bij aan de sociale omgeving door realisatie van fysieke verbinding door het opheffen van barrières en het aanleggen van bijvoorbeeld grootschalig groen en daarmee betrokkenheid tussen bestaande en nieuwe wijken in Arnhem-Oost. Het vertrekpunt is dat het bouwen van meer woningen altijd onderdeel is van een duurzame leefomgeving met investeringen in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Daarmee dragen we bij aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar het goed wonen en leven is. De sociale opgave wordt onderdeel van de omgevingsdialoog en integraal meegenomen in de vervolgfase van het project.

De leidende principes die bijdragen aan de uitvoeringsagenda van het Nationaal Programma Arnhem-Oost zijn herkenbaar aan het volgende icoon: .







Leefomgeving

In de Spoorzone streven we naar het ontwikkelen van een groenblauw raamwerk met groen in en om het stedelijk gebied. De Groene Wig Spoorzone Arnhem-Oost maakt onderdeel uit van de gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem-Oost van de verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley.

Ontwikkelingen in de Spoorzone Arnhem-Oost leveren een bijdrage aan de omliggende wijken en buurten. Hiermee leveren we een bijdrage aan de leefbaarheid van de bestaande stad. Dit doen we door nieuwe verbindingen te creëren en door een nieuwe leefomgeving te creëren waar ook bestaande bewoners gebruik van maken. Dat kan door het stimuleren van ontmoetingsplekken in het groen, het doorbreken van fysieke barrières en het toevoegen van voorzieningen in de deelgebieden waar de omgeving gebruik van kan maken.

Een groene en klimaatadaptieve leefomgeving is een gezonde leefbare omgeving; dit is essentieel voor bestaande en nieuwe inwoners van de Spoorzone. Verdichting in de bestaande stad vergroot de urgentie om slimme oplossingen te vinden voor milieubelemmeringen rondom het spoor en spooremplacement, industrielawaai en bodemvervuiling. Het creëren van een gezonde en aantrekkelijke plek voor sport, ontspanning en ontmoeting voor bestaande en nieuwe bewoners in dit deel van de stad.

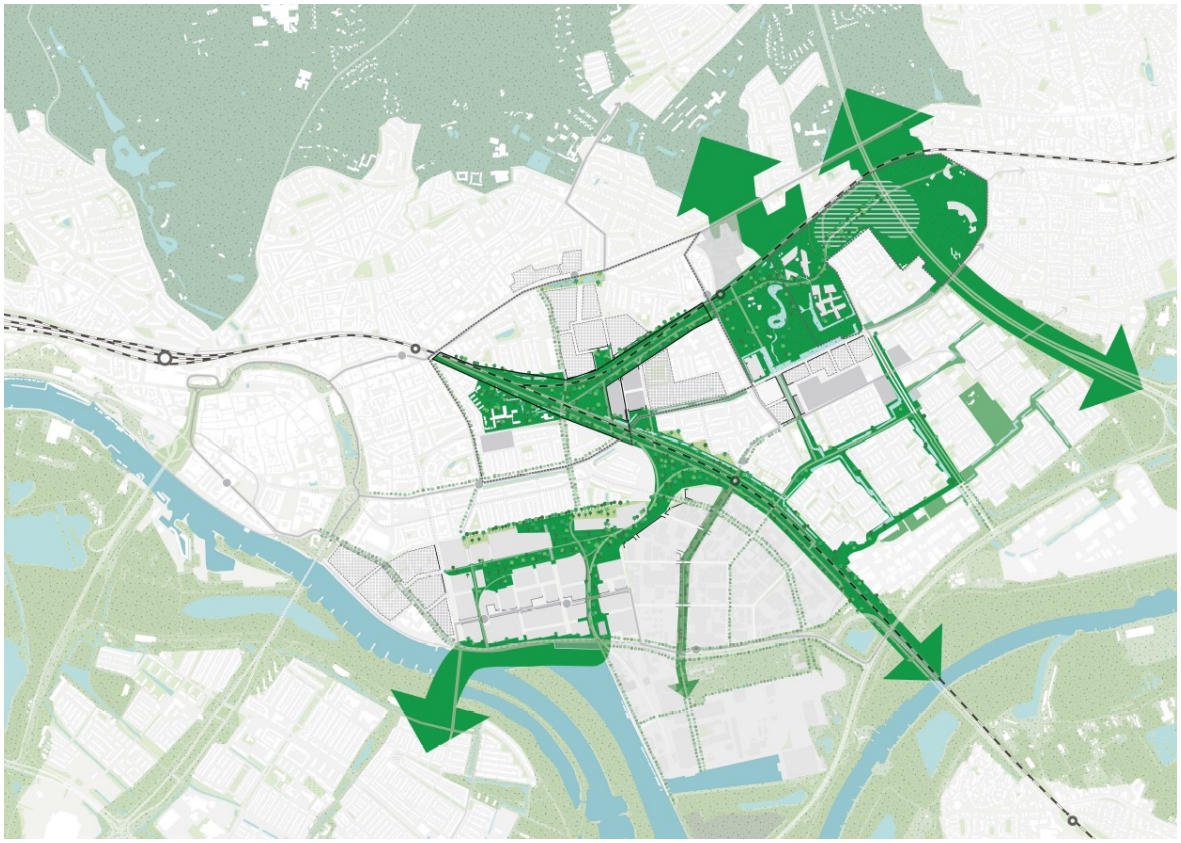
De ontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost wordt over een langere periode tot stand gebracht en gerealiseerd. Conjuncturele en maatschappelijke ontwikkelingen vergen een adaptieve manier van gebieds- en planontwikkeling. Dit vergt een passende manier om de leef- en omgevingskwaliteit van de gebouwde en ongebouwde ruimte in de Spoorzone te borgen. Het borgen van omgevingskwaliteit in de deelgebieden, in de onderlinge samenhang en in samenhang met de omgeving is een belangrijke opgave. Met de instelling van een kwaliteitsteam en omgevingskwaliteitsplannen kan de regievoering vorm krijgen.

Leidende principes

- De planontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost draagt bij aan de gefaseerde en stapsgewijze ontwikkeling van de ‘Groene Wig Arnhem-Oost’. Onder het motto ‘groen groeit mee’ ontwikkelen we de ecologische en groene verbindingen tussen de regionale groengebieden Veluwezoom, het Rivierklimaatpark IJsselpoort en Meinerswijk aan de Rijn binnen de Spoorzone.
- Elke gebiedsontwikkeling draagt bij aan de groene leefomgeving.
- De Groene Wig draagt bij aan de verbinding tussen wijken en mensen in de Spoorzone Arnhem-Oost door ruimte te bieden voor gezond leven (bewegen, rust en ontmoeting). De inrichting van deze groene ruimte geeft hiervoor ruimte. Daarmee dragen we bij aan de leefbaarheid in de omliggende wijken.
- We hanteren het 3-30-300 principe: elke woning heeft zicht op minimaal 3 bomen, 30 procent bladerdak in de wijk en binnen 300 meter is een park of stuk groen van minimaal één hectare aanwezig en toetsen dit in de wijkgroenplannen.
- De Spoorzone Arnhem-Oost wordt klimaatadaptief ontwikkeld. Er worden klimaattoetsen uitgevoerd om de gevolgen voor hitte, droogte en waterveiligheid te bepalen. In de openbare ruimte zal alleen dat verhard worden wat echt noodzakelijk is. Hiermee draagt het gebied bij aan het tegengaan van hittestress, biedt het ruimte voor verkoeling en wordt droogte of juist het teveel aan water voorkomen. De maatregelen die hierbij horen worden in de gebiedsontwikkeling meegenomen.
- Omgevingskwaliteit is niet alleen een groene leefomgeving maar ook een omgeving die nu en in de toekomst kwaliteit heeft en bijdraagt aan de trots van inwoners en ondernemers in het gebied. Om de omgevingskwaliteit vorm te geven en te borgen wordt een kwaliteitsteam ingericht voor de plan-ontwikkeling in de Spoorzone Arnhem-Oost.

Spoorboekje

- De gemeente start de verkenning om de Groene Wig Arnhem-Oost uit te werken in samenhang met het versterken van de regionale groenblauwe structuur.
- Hanteren van het 'puntensysteem' natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in de planontwikkeling.
- Het opstellen van één (of meerdere) omgevingskwaliteitsplannen om een integraal beeld op het gebied leefomgeving en in samenhang met de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de gebouwde omgeving te creëren.
- In kader van de ecologische verbinding met Rivierklimaatpark IJssel het knelpunt bij IJsseloord II agenderen in de regionale aanpak van de groenblauwe structuur.
- Het ontwikkelen van wijkgroenplannen.





Mobiliteit

Stadsbreed werken we aan nieuw Duurzaam Mobiliteitsplan, waarin naast de bereikbaarheid van de stad, het tegengaan van verkeersoverlast en schone lucht uitgangspunten zijn. Belangrijke uitgangspunten uit het nieuwe Duurzaam Mobiliteitsplan zijn opgenomen in de startnotitie Duurzaam Mobiliteitsplan. Deze uitgangspunten zijn vertaald in de leidende principes die hieronder zijn weergegeven.

De verstedelijkingsopgave van Arnhem en de Spoorzone in het bijzonder vergt een integrale en samenhangende aanpak van het mobiliteitsnetwerk in de stad en de regio. Een goede, duurzame bereikbaarheid van de Spoorzone Arnhem-Oost is van groot belang om de verstedelijkingsopgave te kunnen realiseren. Mobiliteit staat daarbij niet op zichzelf. Enerzijds kunnen keuzes in het domein van mobiliteit (lage parkeernorm, bereikbaarheid conform het STOMP [1] principe) ervoor zorgen dat er in het gebied met hoge dichtheden kan worden gebouwd, anderzijds leidt een goede ruimtelijke inrichting (15-minutenstad met voorzieningen en werk dichtbij) er ook toe dat er relatief weinig ruimte nodig is voor infrastructuur.

Leidende principes

- We werken in de Spoorzone Arnhem-Oost aan de 15-minutenstad, en passen het STOMP-principe toe. Met het bijpassende pakket maatregelen duurzame mobiliteit (loop- en fietsroutes, hubs, HOV en deelmobiliteit) verlagen we de parkeernorm in de Spoorzone
- We gaan barrière-werking van infrastructuur tegen. Met de mobiliteitsmaatregelen streven we de vermindering van de barrière-werking tussen wijken onderling na of dragen bij aan de verbinding daarvan. Het vergroten van de verblijfskwaliteit en ruimte voor lopen en fietsen staat daarbij voorop. Naast het pakket duurzame mobiliteitsmaatregelen gaan we bij de planvorming uit van een gefaseerde uitplaatsing van het emplacement Arnhem-Oost, streven we naar een nieuwe oeververbinding over de Rijn in Arnhem-Oost en onderzoeken we op welke wijze de barrière-werking van de spoordijken en -taluds in dit deel van de stad verminderd kunnen worden. Hiervoor werken we samen met regio en Rijk.
- Binnen de Spoorzone vindt mobiliteit zoveel als mogelijk plaats met ‘netto-nul emissie’. Verschillende maatregelen hiervoor worden in de gebiedsontwikkeling opgepakt. Voor het succes van dit streven is de Spoorzone in hoge mate afhankelijk van maatregelen die op stedelijk of zelfs op regionaal schaalniveau worden genomen.

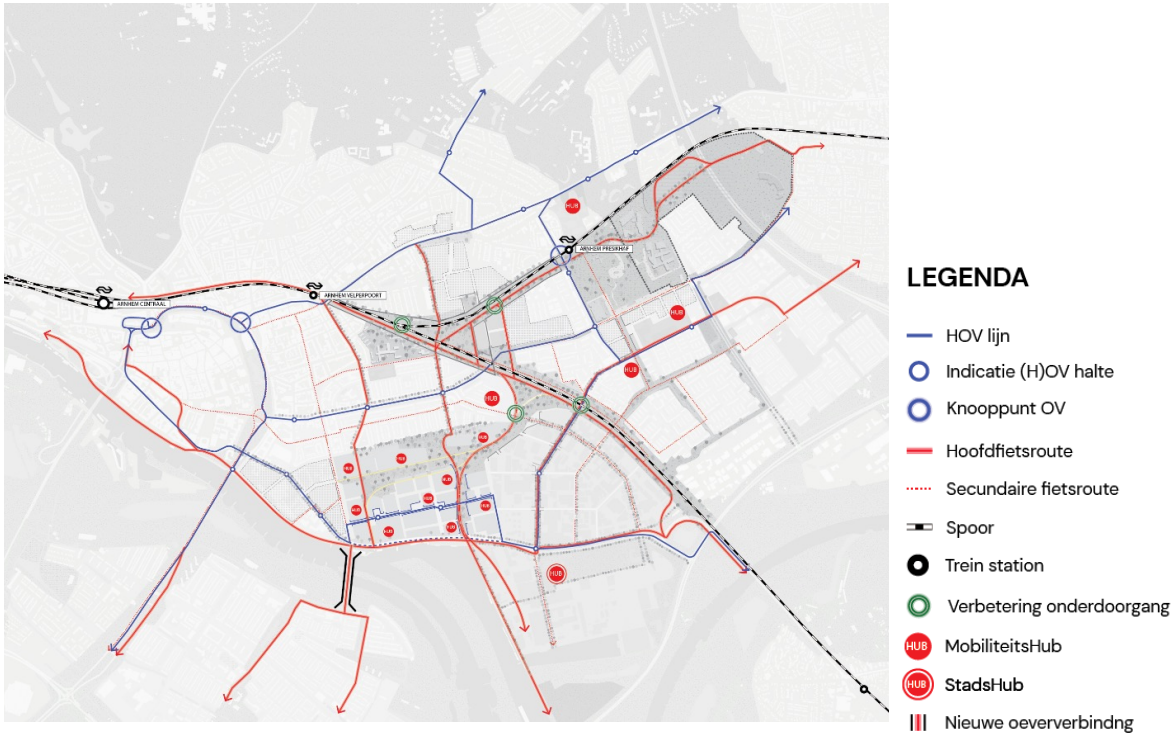




[1] Stappen, trappen, openbaar vervoer, mobility as a service (deelvervoer), personenwagen.

Spoorboekje

- We ontwikkelen een fijnmazig voetgangersnetwerk
- We zetten in op een aantrekkelijke, comfortabele, groenblauwe route naar de binnenstad
- We gebruiken de ontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost om het fietsnetwerk in dat deel van de stad compleet te maken. Onderdeel van dat netwerk is een verkenning naar een nieuwe fietsbrug over de Rijn tussen de Spoorzone Arnhem-Oost en Arnhem Zuid. We bieden topkwaliteit voor het parkeren van de fiets voor bewoners, maar ook voor werknemers en bezoekers.
- Onderzoek naar snellere en directere HOV- en fietsverbinding vanaf de Kenniscampus naar de campussen in Nijmegen als onderdeel van studie A325.
- We breiden ons hoogwaardig openbaar vervoer uit, met daarbij extra aandacht voor de relatie tussen station Presikhaaf en de kenniscampus en IPKW.
- We proberen de capaciteit van het spoor uit te breiden en tegelijkertijd het spoor beter in te passen om zo te proberen de barrièrewerking van het spoor in het gebied te verminderen.
- Haalbaarheidsonderzoek gefaseerde uitplaatsing Spooremplacement Arnhem-Oost.
- MIRT-onderzoek Spoorknoop Arnhem-Oost
- MIRT-onderzoek bereikbaarheid en mobiliteitstransitie 2030-2040; waaronder autoluw beleid, HOV/hubs, fiets en effecten op het bovenlokale systeem.
- We zetten actief in op deelmobiliteit.
- We bouwen diverse mobiliteitshubs op loopafstand van woningen, tot circa 250 meter.
- We streven naar parkeerregulering in en rond de Spoorzone Arnhem-Oost.



Maatregelpakket mobiliteit Spoorzone Arnhem-Oost 2020-2040

De maatregelen op deze kaart geven inzicht in het samenhangende pakket waarbij deze gefaseerd ontwikkeld, gefinancierd en uitgevoerd worden.

Wonen

De Spoorzone Arnhem-Oost biedt kansen 12.000 woningen toe te voegen. Hiermee creëren we voldoende aanbod om in de periode tot 2040 aan de gewenste vraag naar stedelijk wonen te voldoen.
Gelet op de Arnhemse woningbouwbehoefte is het van belang dat een groot deel van de woningen in de betaalbare segmenten wordt gerealiseerd. Aandachtspunt binnen de Spoorzone is dat dit in balans met de leefbaarheid en woningvoorraad van de bestaande wijken dient te gebeuren. Toevoegen van nieuwbouw in de Spoorzone Arnhem-Oost maakt het mogelijk nieuwe doelgroepen aan te trekken voor de stad of doorstroming in de bestaande wijken mogelijk te maken. Er is ook ruimte voor de huisvesting van verschillende aandachtsgroepen (zoals maatschappelijke opvang, kwetsbare jongeren en opvang van vluchtelingen).
Naast woningbouw is de aanpak van leefbaarheid en veiligheid in het Nationaal Programma Arnhem Oost van belang voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor bestaande en nieuwe inwoners van Arnhem.
Met de invulling van woningbouw in de Spoorzone Arnhem-Oost dragen we voor een belangrijk deel bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie Arnhem 2040 en de in ontwikkeling zijnde Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034.

Leidende principes

- We vinden het van belang dat, gelet op de Arnhemse woningbouwbehoefte, een groot deel van de woningen in de betaalbare segmenten landt. We zetten in het kader van de Woondeal in op ten minste 2/3 betaalbaar, waarvan ten minste 30% sociale corporatiehuur. Per deelgebied wordt gekeken naar een passende mix.
- We streven naar een passende woningvoorraad nu en in de toekomst.
- We willen verschillende woonmilieus aan de stad toevoegen, waardoor het gebied aantrekkelijk wordt voor senioren, studenten, starters en stedelijke gezinnen. Hiermee vergroten we o.a. de voorraad (of beschikbaarheid) van levensloopgeschikte woningen voor senioren. Op die wijze kan de nieuwbouw in dit gebied een antwoord geven op de vergrijzing en kan doorstroming in Arnhem op gang worden gebracht.
- Nieuwbouw draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de woningmarkt/ toegankelijkheid in Arnhem-Oost door verschillende woonmilieus aan te bieden- en zo ruimte te bieden om binnen de bestaande wijken wooncarrière te maken of meerdere generaties een plek te geven. Daarnaast kan met het volkshuisvestelijk instrumentarium (doelgroepenverordening etc.) ook de bestaande (sociale) voorraad slimmer benut worden.
- Voor de leefbaarheid van de stad en onze wijken dient het voorzieningenaanbod mee te groeien met de groei van de stad.

Spoorboekje

- Realisatie van 12.000 woningen in de periode 2020-2040, waarvan 5.400 t/m 2030.
- In deelgebieden wordt een visie op doelgroepen en passende mix op het gewenste woningbouw-programma ontwikkeld
- Streven naar flexibiliteit en toekomstige aanpasbaarheid van woonconcepten.



Economie

De Economische Agenda 2021-2025 markeert 2 opgaven voor de stad, namelijk; aantrekkelijke stad zijn en blijven én versterken van het Energie-cluster in de stad. Om dit te realiseren wordt ook ingezet op een aantal randvoorwaarden te weten; human capital, werklocaties, en het beter verbinden van de campussen in Arnhem. In de Visie Werklocaties Arnhem 2040 zijn de formele werklocaties en werkmilieus in Arnhem beschreven; een deel daarvan ligt in de Spoorzone Arnhem-Oost.

Werk is een belangrijke factor om inwoners van Arnhem gelijke kansen te bieden en de tweedeling in de stad te verkleinen. De groei van de werkgelegenheid dient dan ook gelijkmatig op te lopen met de groei van het aantal inwoners, zodat er sprake is van een evenwichtige en duurzame groei van de stad. De Spoorzone Arnhem-Oost draagt bij aan deze ambitie. In een 15-minutenstad is de nabijheid van werk en voorzieningen van groot belang. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat met name praktisch geschoolden minder ver naar werk kunnen en willen reizen.

Arnhem kent daarnaast een sterk profiel rond energie en campusontwikkeling, deze willen we als stad verder uitbouwen. In de Spoorzone betekent dit niet alleen het versterken van de huidige campussen (Kenniscampus Regio Arnhem en Industriepark Kleefse Waard) maar ook de verbinding maken met de omliggende werkgebieden. Het bouwen aan ketens tussen bedrijven en instellingen (leren, innoveren en maken) versterkt het economisch ecosysteem van Arnhem en draagt bij aan de circulaire economie van de toekomst.

Daarnaast biedt de Spoorzone ruimte voor gemengde woon-werkmilieus, betaalbaar werk en voorzieningen. Niet alleen in de nieuw te ontwikkelen gebieden, maar ook door meer ruimte voor werk in de wijk toe te staan. Het streven naar meer menging van wonen en werken betekent dat we op zoek moeten naar een nieuwe balans tussen reuring en rust in een veilige en gezonde leefomgeving.

Leidende principes

In de economische agenda is aangegeven dat we streven naar een toename van 0,5 fte per woning. Regionaal is de afspraak gemaakt dat bij 1 extra woning ook 1 extra baan hoort. Vertaald naar het aantal nieuwe woningen in de Spoorzone zou dit betekenen dat er stadsbreed ruimte zou moeten zijn voor 6000 tot 8600 FTE's.
Omdat werkgelegenheid in veel verschillende vormen voorkomt bestaat er geen eenduidige vertaalsleutel van aantal banen naar aantal vierkante meters in een ruimtelijk plan. De opgave geldt stadsbreed en wordt mede ingevuld door de autonome ontwikkeling van werkgelegenheid.

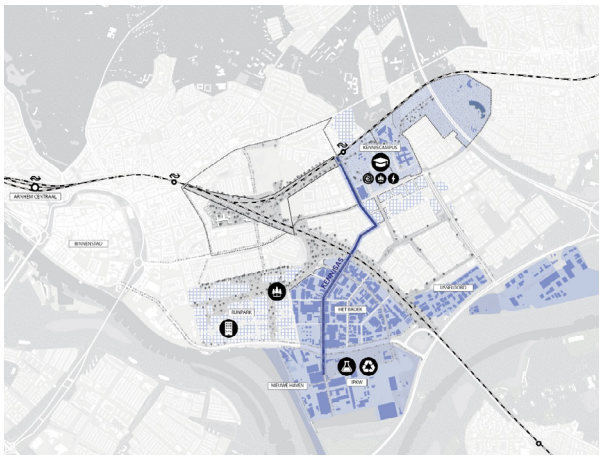
- De Spoorzone Arnhem-Oost draagt bij aan de ambitie om in werk te kunnen (blijven) voorzien voor inwoners van Arnhem en in de regio, waarbij in de gebiedsontwikkeling naar de gewenste balans in de ontwikkeling wordt gezocht.
- We ontwikkelen deelgebieden in de Spoorzone passend bij de ambities rond het energiecluster, de campussen, werklocaties en werkmilieus in Arnhem-Oost. We streven naar efficiënt ruimtegebruik met ruimte voor werken in compacte en gemengde gebieden met ruimte voor ontmoeting tussen bewoners, gebruikers en werknemers. Voldoende ruimte voor betaalbaar werk passend bij het DNA van onze stad is een belangrijke randvoorwaarde.
- We onderzoeken op welke wijze we bestaande bedrijventerreinen kunnen verdichten om meer banen in de stad te creëren.
- We behouden voldoende ruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën op de werklocaties Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven. Op die manier kunnen deze locaties ruimte blijven bieden aan de circulaire economie, het energiecluster en watergebonden bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid draagt eraan bij dat werkgelegenheid op alle niveaus passend bij de Arnhemse beroepsbevolking behouden blijft.
- We laten de benoemde werkmilieus in de Visie Werklocatie meer tot uiting komen door het juiste bedrijf op de juiste plek in de stad te huisvesten.
- We zetten in op wijkeconomie in bestaande wijken in de spoorzone om een stad in balans te laten groeien.
- We versterken en bouwen de HotSpotEnergy-strategie en de campusontwikkeling uit met Arnhems Buiten, Kenniscampus en IPKW in combinatie met de maritieme maakindustrie in de Nieuwe Haven.
  Daarbij creëren we een keten van leren, innoveren en maken rondom circulariteit, duurzaamheid, energie en waterstof tot een beter en groeiend ecosysteem.

Spoorboekje

Omdat werkgelegenheid in veel verschillende vormen voorkomt bestaat er geen eenduidige vertaalsleutel van aantal banen naar aantal vierkante meters in een ruimtelijk plan. Duidelijk is wel dat in dit plan geen ruimte beschikbaar zal zijn voor 6000 FTE's. We schatten in dat er ruimte gemaakt kan worden voor 2.000 – 2.300 FTE, bovenop het aantal dat er in het gebied al bestaan. Daarnaast schatten we door intensivering en kwaliteitsverbetering op de omliggende bedrijventerreinen zo'n 10% verhoging van aantal banen te kunnen realiseren. Dat komt overeen met 950 tot 1.100 FTE. Dit is aanvaardbaar omdat de opgave van 'Stad in Balans' stadsbreed geldt en mede ingevuld wordt door de autonome ontwikkeling van werkgelegenheid. De meest recente cijfers laten al een groei van duizenden banen zien, vele malen meer dan de huidige toename van het aantal woningen in Arnhem.

- We streven naar de realisatie van 3.650 FTE in Rijnpark, het uitbreiden van de werkgelegenheid op de formele werklocaties en het toevoegen van banen in woon-werkmilieus.
- We stellen ambitiedocumenten op voor:
  - o Kenniscampus
  - o IPKW
  - o Het Broek/kennis-as
  - o de Nieuwe Haven.

  Vervolgens maken we één gebiedsvisie voor Het Broek – Nieuwe Haven – IPKW.
- We creëren voldoende schuifruimte voor milieuhinderlijke bedrijvigheid. In principe binnen de bestaande stad en als dat niet mogelijk is, zetten we in op slimme clustering in de regio.









Energie, circulariteit en duurzaamheid

Een klimaatneutraal en duurzaam Arnhem, dat is waar we naartoe willen. Een groene en gezonde stad met schone lucht, waarin het ook voor onze kinderen en kleinkinderen goed wonen is. Om daar te komen, zetten we de komende jaren vol in op de energietransitie: de strategie om Arnhem in 2050 onafhankelijk te laten zijn van fossiele brandstoffen. Arnhem heeft grote ambities als het gaat om het terugdringen van de CO2-uitstoot in de stad, energiebewust wonen en ondernemen én andere maatregelen om te verduurzamen. In het Programmaplan New Energy Made in Arnhem staan onze doelstellingen weergegeven.

In de Spoorzone Arnhem-Oost sluiten we aan bij de doelen die zijn geformuleerd in het Plan van aanpak 'Op weg naar een circulair Arnhem' en het bijbehorende uitvoeringsplan. In 2030 willen we minimaal 50% circulair bouwen om in 2050 te komen tot een 100% circulaire leefomgeving. In de woondeal is voor Arnhem het volgende opgenomen over circulair bouwen:
In de nieuwe woningbouwplannen spannen we ons in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 willen we minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een 100% circulaire leefomgeving. In de gebiedsontwikkeling wordt uitgewerkt op welke wijze aan deze doelen kan worden bijgedragen.

Op het gebied van energie en warmte zijn integrale energieoplossingen en netcongestie thema's die zowel stadsbreed als in de Spoorzone Arnhem-Oost aandacht vragen. Onze ambities zijn vastgelegd in de Transitievisie Warmte Arnhem.

Leidende principes

- We passen bewezen technieken toe en schalen die op in onze gebiedsontwikkelingen.
- We geven ruimte aan kleinschalig pionieren en experimenteren in living labs met nieuwe energie-concepten in de deelgebieden.
- We bepalen per deelgebied onze strategie op de gewenste energieaanpak; uitwerking via verschillende gebiedsprocessen in de woongebieden en de werkgebieden.
- We profileren ons binnen de Spoorzone Arnhem-Oost als Energiestad.
- We (her)gebruiken materialen en grondstoffen van zo dichtbij mogelijk en zoveel mogelijk, biobased. Duurzame energie voor de Spoorzone Arnhem-Oost wordt lokaal geproduceerd en opgeslagen.

Spoorboekje

- Onderzoek energiestrategie op deelgebieden Rijnpark en Schaapsdrift.
- We benutten de circulaire impactladder bij de uitwerking van gebiedsontwikkelingen.
- We hanteren minimaal 25% hergebruik van materiaal in nieuwe gebiedsontwikkelingen en bouwen dit uit naar 50% in 2030 en 100% in 2050. Uitwerking loopt via verschillende gebiedsprocessen in de woongebieden en de werkgebieden.
- Het afkoppelen van gebouwen en vergroenen van wijken zorgt er bijvoorbeeld voor dat er meer regen-water in de grond zakt en wordt vastgehouden.
- In droogtegevoelige gebieden wordt de bodem verbeterd om de 'sponswerking' van de stad te versterken. Verder worden er klimaatbestendige bomen en planten aangeplant.



Omgevings- en Onwikkelstrategie

Het succes van een langjarige gebiedsontwikkeling vraagt een lange adem en staat of valt met het vermogen om continu te bouwen aan relaties met de omgeving, met eigenaren en ontwikkelaars en tussen overheden onderling. We hebben immers stevige ambities voor dit deel van de stad. Het gebied krijgt een hoge dichtheid, met ruimte voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, huisvesting van diverse bedrijven, sport en spelvoorzieningen en een groot park. Ook zijn er ambities op het sociaal-maatschappelijk vlak, waarbij het de bedoeling is dat bestaande buurten in het gebied maar ook omliggende buurten kunnen meeprofiteren van de ontwikkeling in de Spoorzone. Het gebied zal een grote verandering ondergaan, die ook van invloed zijn op huidige gebruikers en eigenaren. Die verandering maken we samen en vraagt zorgvuldigheid over en weer. Dit vraagt ook om het maken van moeilijke keuzes. Inpassing in bestaand gebied vraagt per locatie om keuzes over behoud, transformatie en ontwikkeling. Dit vraagt omgevingsmanagement maar ook scherpe keuzes op inhoud ambities.

Omgevingsstrategie

De strategie voor het omgevingsmanagement en de communicatie voor de Spoorzone is een volwaardig onderdeel van de gebiedsontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost. De omgevingsstrategie betreft het gehele ontwikkelgebied, maar minstens zo belangrijk zijn de aangrenzende woon- en werkgebieden.

Op deelgebied niveau zal op basis van de participatieladder in de startnotitie afspraken worden gemaakt over de participatie rondom een deelgebied. Op Spoorzone als totaal creëren we een continue dialoog met verschillende groepen en mensen uit de stad, maar ook uit den lande en in de regio om deze langjarige beweging in gang te zetten en te houden. Publieke partijen als het rijk, waterschap, regio en provincie zijn cruciaal, maar zeker zo belangrijk is een samenwerking met allerlei groepen die uiteindelijk in dit nieuwe staddeel een plek krijgen zoals scholen, zorginstellingen, cultuur, sport en allerlei ondernemingen.

Met een continue dialoog, wisselende samenwerkingsverbanden, stevige branding van het gebied en placemaking tijdens de ontwikkeling gaan we in en met de stad op weg naar een nieuw stuk stad.

Ontwikkelstrategie

Binnen de omgevingsstrategie is een bijzonderheid als het gaat om samenwerking met andere overheden en huidige- en toekomstige eigenaren/gebruikers. De gemeente is uiteindelijke niet degene die bouwt, eigenaar is van alle gronden en financierder van alle onrendabele kosten. Samenwerking en het komen tot afspraken over verantwoordelijkheden zoals financiering, kostenverhaal, verevening noodzaken tot samenwerking met huidige gebruikers, eigenaren en gezien het belang van sociale huur ook met woningbouwcorporaties en de vele maatschappelijke partijen die uiteindelijk voorzien in de onderdelen die dit gebied laat leven.

Het gaat om een stuk Arnhem waar grote maatschappelijke opgaven liggen en de raad van Arnhem is dus ook aan zet om publieke kaders vast stellen voor de ontwikkeling en de rolneming van de gemeente binnen de samenwerking om deze doelen te bereiken. In onder andere de regionale afspraken, omgevingsvisie, diverse beleidsvelden, de gemeentelijke begroting, maar ook in de recent vastgestelde nota grondbeleid heeft Arnhem het instrumentarium benoemd dat vanuit gemeentewege ingezet wordt bij ontwikkelingen in de Spoorzone Arnhem-Oost.

Vanuit het besef dat de opgave groot en langjarig is zal, in de Spoorzone op het totaal en per deelgebied, gebruik gemaakt moeten worden van al dit instrumentarium in wisselende verbanden. Hieronder worden twee belangrijke samenwerkingen benoemd die van belang zijn om tot (financiële) afspraken te komen met samenwerkende partijen, die uiteindelijk nodig zijn als de gemeenteraad met het Omgevingsplan de verdere ontwikkeling mogelijk maakt en waarbij financiële haalbaarheid uiteindelijk verzekerd moet zijn door afspraken dan wel met een exploitatieplan:

- Publiek - publieke samenwerking
- Publiek - private samenwerking

Publiek – Publieke samenwerking
De maatschappij staat voor grote uitdagingen die regie en samenwerking vragen. Grootschalige ontwikkelingen zoals de Spoorzone Arnhem-Oost kunnen dan ook niet succesvol zijn zonder langjarige afspraken tussen Rijk, provincie, regio en waterschappen. Publieke agenda's moeten worden uitgelijnd en vraagt meer gezamenlijke uitlijning op maatschappelijke relevante vraagstukken en de invloed daarop vanuit alle overheden.

De onrendabele top binnen de Spoorzone Arnhem-Oost kent vele miljoenen. Het Rijk heeft een eerste omvangrijke bijdrage toegezegd en in de gemeentelijk begroting 2024-2027 worden voorstellen gedaan om een deel van de regionale cofinanciering mogelijk te maken. Daarmee kunnen we doorontwikkelen, maar is ook duidelijk dat langjarige vervolgafspraken met Rijk en regio nodig zijn. Zowel op een uiteindelijk sluitende businesscase Spoorzone breed en fases daarbinnen, maar ook over de risicoverdeling tussen overheden de komende jaren.

Risicomanagement

Een langjarige en omvangrijke ontwikkeling als Spoorzone Arnhem-Oost brengt nieuwe risico's met zich mee. Het uitvoeren van goed risicomanagement is daarbij van groot belang zoals ook is afgesproken in de financiële verordening (artikel 11). De grondexploitaties van de deelgebieden worden elk afzonderlijk aangemerkt als een groot, risicovol project. Dat betekent dat in het investeringsvoorstel voor de verschillende grondexploitaties steeds de uitkomsten van een onafhankelijke risicoanalyse zullen zijn opgenomen. Bij de risicoanalyse worden zowel de inhoudelijke risico's in kaart gebracht als het proces van risicomanagement zoals dat binnen het project wordt uitgevoerd. Daarnaast zal de omvang van het risicoprofiel gekwantificeerd worden, wat zich vertaalt in een beslag op de beschikbare weerstandscapaciteit.

Naast financiële afspraken heeft iedere overheid op basis van zijn of haar rol invloed op de vele belemmeringen, dillema's en inhoudelijke stagnaties. Variërend van regelgeving en inzet van publiek instrumentarium tot doorzettings- en overtuigingsmogelijkheden bij besluitvorming. Deze samenwerking zal langjarig verder worden geborgd.

Publiek – private samenwerking
Vanuit het belang van de opgave maar ook het besef van de noodzaak tot samenwerking neemt de gemeente Arnhem een actieve rol in de ontwikkeling en speelt een voortrekkersrol bij het coördineren en faciliteren van de verschillende betrokken partijen. Een actiever grondbeleid dan in de afgelopen jaren is toegepast past hierbij zoals recent in nota grondbeleid is vastgesteld. Dat maakt het ook mogelijk om strategisch grond in de Spoorzone te verwerven.

Niet overal binnen de Spoorzone is sprake van een zogenaamde plot ontwikkeling waar slechts met een individuele eigenaar tot afspraken hoeft te worden gekomen. Veelal gaat het om een gebiedsontwikkeling waar met meerdere eigenaren tot afspraken moet worden gekomen met als uitgangspunt een eerlijke verdeling van de noodzakelijke onrendabele investeringen, zoals in de openbare ruimte, de ontsluiting van het gebied en andere gemeenschappelijke voorzieningen die gemeenteraad in de gebiedsvisie vaststelt. Deze kosten moet ook eerlijk worden verdeeld onder alle betrokken partijen om te voorkomen dat de lasten eenzijdig worden gedragen (een eigenaar die weinig verdienprogramma of een hoge kostenposten op zijn/haar terrein accommodeert) en zorgt daarmee voor een rechtvaardige en evenwichtige ontwikkeling van het gebied.

De gemeente onderstreept daarbij het belang van samenwerking met marktpartijen bij de ontwikkeling van de Spoorzone. Door gezamenlijk op te trekken kunnen expertise, financiële middelen en draagvlak worden gebundeld, wat bijdraagt aan een succesvolle en duurzame ontwikkeling. De ontwikkeling van de Spoorzone zal gefaseerd plaatsvinden. Dat betekent dat per deelgebied specifieke ontwikkelaanpakken passen die aansluiten bij de specifieke kenmerken en kansen van dat gebied.

BEHANDELRESULTAAT

19.45 – 21.00 uur: Informatief/meningsvormend

Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Zaaknummer:	3929660
Portefeuillehouder:	Paul Smeulders & Nermina Kundic

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Neutkens (Volt), Heemskerk (D66), Prinsen (GroenLinks), Nede (ChristenUnie), Manders (Arnhem Centraal), Van den Broek (CDA), Van Engelenburg (VVD), Lukkassen (Forum voor Democratie)
De fracties van Partij voor de Dieren, PvdA, SP, DENK, BurgerBelang Arnhem en PVV waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: wethouders Smeulders en Kundic. Van Hoof, Nijs en Van Rijen (ambtelijke ondersteuning).

Bespreking
Omdat er geen insprekers waren is direct gestart met de meningsvormende fase. Daarin heeft de raadskamer in eerste termijn vragen gesteld en het college is gestart met de beantwoording in eerste termijn. Wethouder Smeulders heeft antwoorden gegeven, wethouder Kundic is daarmee gestart.

Conclusie
De meningsvormende fase 1 is nog niet afgerond. De voorzitter concludeert dat een hervatting nodig is, waarbij gestart kan worden met de beantwoording van wethouder Kundic in eerste termijn.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

W. de Boef

BEHANDELRESULTAAT

20.30 – 21.45 uur: Meningsvormend

Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Zaaknummer:	3929660
Portefeuillehouder:	Paul Smeulders & Nermina Kundic

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Zijlstra (ChristenUnie), Meyer (Arnhem Centraal), Van Engelenburg (VVD), Koorn (CDA), Lukkassen (Forum voor Democratie), De Groot (Partij voor de Dieren), Prinsen (GroenLinks), Aydemir (DENK), Ait Chrif (PvdA), Brandts (D66), Snelting (Volt).
De fracties van SP, BurgerBelang Arnhem, PVV waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: wethouders Smeulders en Kundic. Nijs en Van Hoof (ambtelijke ondersteuning).

Bespreking
De vergadering is gestart met de tweede termijn van de meningsvormende fase 1. Diverse fracties hebben vragen gesteld aan het college en deze zijn beantwoord. Aan het einde van de vergadering is de meningsvormende fase 1 afgerond. Diverse partijen hebben in hun bijdragen moties of amendementen aangekondigd:

- CDA overweegt met een verandervoorstel te komen
- DENK overweegt een amendement over mobiliteit
- ChristenUnie overweegt verandervoorstellen over de paragraaf wonen
- D66 overweegt verandervoorstellen in te dienen over de paragraaf economie

Conclusie
De meningsvormende fase 1 is afgerond. De voorzitter concludeert op basis van de aangekondigde wijzigingsvoorstellen dat een meningsvormende fase 2 nodig is.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

G. van der Laak

BEHANDELRESULTAAT

17-01-2024 - 22.15 – 23.15 uur: Meningsvormend 2

Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief

Zaaknummer:	3929660
Portefeuillehouder:	Paul Smeulders & Nermina Kundic

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Zijlstra (ChristenUnie), Brandts (D66), Ait Chrif (PvdA), Prinsen (GroenLinks), Aydemir (DENK), Manders (Arnhem Centraal), Van Engelenburg (VVD), Snelting (Volt), Groot (CDA).
De fracties van Partij voor de Dieren, SP, BurgerBelang Arnhem, PVV en Forum voor Democratie waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: wethouders Smeulders en Kundic. Nijs en Van Hoof (ambtelijke ondersteuning).

Bespreking
Voor deze meningsvormende fase 2 bespreking zijn er in totaal 6 moties ingediend, die op volgorde van indiening behandeld kunnen worden.

De volgende moties zijn voldoende besproken tijdens de behandeling:
- motie 'Actief betrekken raad bij onderhandelingen markt partijen programma Arnhem Oost' (24M01) van de fractie ChristenUnie
- motie 'Stimuleren ontwikkeling betaalbare woningen programma Arnhem Oost' (24M02) van de fractie ChristenUnie
- motie 'Keuzes maken in economische functies' (24M03) van de fractie D66

De volgende moties zijn nog niet besproken en moeten op een later moment behandeld worden:
- motie 'Meer uit onze bedrijventerreinen halen' (24M04) van de fractie D66
- motie 'Bereikbaarheid, toch geen luxe?' (24M05) van de fracties CDA, VVD en DENK
- motie 'Grootschalige Woningbouw met behoud van parkeernorm en stimulering van innovatieve oplossingen ' (24M06) van de fracties DENK en CDA

Toezeggingen
- Wethouder Smeulders zegt toe om bij het project ‘spoorzone Arnhem Oost’ de raad actief op de hoogte te houden van ontwikkelingen met betrekking tot belangrijke marktpartijen zoals Prorail en NS.
- Wethouder Smeulders zegt toe te onderzoeken in hoeverre een landelijk opkoopfonds, waar vanuit Den Haag aan gewerkt wordt, kansen biedt voor Arnhem.

Conclusie
De voorzitter concludeert dat de moties nog niet voldoende besproken zijn, omdat de helft nog niet besproken is. De raadskamer verzoekt een hervatting van de meningsvormende fase 2 op een later moment.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

G. van der Laak

RAADSKAMERADVIES

Raadsvoorstel ' Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief' op 31-01-2024

Raadsvoorstel ' Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief'

Zaaknummer:	3929660
Portefeuillehouder:	Smeulders, Kundic

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Hogenhout (Partij voor de Dieren), Manders (Arnhem Centraal), Gerretschen (GroenLinks), Snelting (Volt), Zijlstra (ChristenUnie), Ait Chrif (PvdA), Van Engelenburg (VVD), Brandts (D66), Groot (CDA).
De fracties van SP, DENK, BurgerBelang Arnhem, PVV en Forum voor Democratie waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: Smeulders en Kundic (wethouders), Borst (ambtelijke ondersteuning)

Bespreking
De vergadering was een hervatting van de meningsvormende vergadering 2 die niet is afgerond op 17 januari. De nog niet besproken en gewijzigde moties zijn besproken deze avond.

Nog niet eerder besproken:
- motie 'Meer uit onze bedrijventerreinen halen' (24M04) van de fractie D66
- motie 'Bereikbaarheid, toch geen luxe?' (24M05) van de fracties CDA, VVD en DENK
- motie 'Grootschalige Woningbouw met behoud van parkeernorm en stimulering van innovatieve oplossingen ' (24M06) van de fracties DENK en CDA
- motie 'Behoud van werkgelegenheid en bedrijventerreinen is óók uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem Oost (24M18) van de fractie VVD

Gewijzigd sinds vorige keer:
- motie 'Keuzes maken in economische functies' (24M03) van de fractie D66

Toezeggingen
Wethouder Kundic zegt toe om vroegtijdig stil te staan bij de bereikbaarheid van de stad bij werkzaamheden en zich maximaal in te spannen om overlast te beperken.

Conclusie
Aan het einde van de vergadering concludeert de voorzitter dat alle ingediende moties voldoende besproken zijn en dat daarmee de meningsvormende fase 2 bespreking is afgerond. De raadskamer stemt ermee in om het voorstel door te zenden naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

W. de Boef

Titel/onderwerp: **Raadsvoorstel ‘Arnhem investeert in padel – deel 2’**

Raadsadviseur: R. Oosthout Telefoonnr: 377 4941 robin.oosthout@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Thomas van der Sleen
Portefeuillehouder:	Bob Roelofs	Telefoonnr:	06-25776438
		E-mailadres:	Thomas.van.der.sleen@arnhem.nl
Doel activiteit	Informerend (I) & Meningsvormend (M1)		
Toelichting	**Inhoud** Met het raadsvoorstel ‘Arnhem investeert in padel – deel 2’ stelt het college voor het huidige investeringsbudget voor padelbanen van €700.000,- op te hogen tot €1.400.000,- in het MIP van 2024. Met het voornemen om vanaf 2024 maximaal 15 padelbanen bij tennisverenigingen te realiseren. **Historie** • In januari 2022 heeft de gemeenteraad met raadsvoorstel ‘Arnhem investeert in padel’ een investeringsbudget van € 700.000,- vrijgemaakt voor de eerste fase van het realiseren van padelbanen bij de Arnhemse tennisverenigingen. **Aandachtspunten** • De investering is kostenneutraal, omdat de investering wordt terugbetaald doordat de tennisverenigingen een kostprijs dekkende huurprijs betalen. Er wordt enkel om financiering gevraagd en niet om een bijdrage van de gemeente. Dit heeft daarom geen invloed op de gemeentelijke financiën en dus ook niet op de weerstandsfactor van de gemeente Arnhem. • De benodigde verhoging kent meerdere oorzaken: grotere behoefte aan padelbanen in Arnhem, hogere kosten voor de aanleg van de padel als gevolg van (hoge) inflatie, meer advies- en onderzoekskosten om de benodigde geluidstoetsen en vergunningen rond te krijgen vanwege de gewenste zorgvuldigheid in verband met mogelijke geluidsoverlast en op een aantal locaties hogere kosten vanwege ondergrond en daarmee samenhangende funderingswerkzaamheden • Indien alle vergunningen tijdig worden afgegeven, wordt verwacht in 2024 tussen de 5 a 10 extra padelbanen aan te leggen.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Start en afronding van de informatieve en de meningsvormende (M1) fase en besluit over vervolgbehandeling.		
Spreekrecht publiek	Ja		
Behandeladvies	Informatieve fase Ten tijde van het publiceren van de agenda is geen aanmelding ontvangen om in te spreken. Vergaderorde M1 Er wordt in twee termijnen vergaderd. - Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld. - De portefeuillehouder reageert na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouder beantwoordt de gestelde vragen, waarbij deze antwoorden kan samenvoegen waardoor herhaling van vrijwel overeenkomstige punten achterwege blijft. De voorzitter ziet erop toe dat de beantwoording van de wethouder ter zake is en in gaat op de gestelde vragen. - Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.		

	Uitkomst van de Meningsvormende (M1) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase Meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.
Bijlagen	
	Raadsvoorstel 'Arnhem investeert in padel – deel 2'
	Bijlage - Begrotingswijziging

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4012655

Onderwerp: Arnhem investeert in padel – deel 2

Kernboodschap

Arnhem investeert in padel: met de kostenneutrale investering realiseren wij een nieuwe toegankelijke beweegvorm voor de Arnhemse inwoners en investeren wij in de toekomstbestendigheid van de Arnhemse tennisvereniging. De investering is kostenneutraal omdat de investering wordt terugbetaald doordat de tennisverenigingen een kostprijs-dekkende huurprijs betalen.

Voorstel

1. De begroting te wijzigen conform de begrotingswijziging, zodat het bestaande investeringsbudget van € 700.000,- voor padelbanen wordt opgehoogd tot € 1.400.000,- in het MIP van 2024, en de bijbehorende baten en lasten vanaf 2024 in de begroting te verwerken.

Inleiding

Historie
In januari 2022 heeft de gemeenteraad met raadsvoorstel ‘Arnhem investeert in padel’ een investeringsbudget van € 700.000,- vrijgemaakt voor de eerste fase van het realiseren van padelbanen bij de Arnhemse tennisverenigingen.

De gemeente heeft er nadrukkelijk voor gekozen om de Arnhemse tennisverenigingen te ondersteunen en faciliteren in de wens om padel te realiseren in Arnhem. Zo investeren wij niet alleen in een nieuwe, populaire beweegvorm maar ook in de vitaliteit en toekomstbestendigheid van Arnhemse sportverenigingen.

Zie Raadsvoorstel Kostenneutraal investeren in padelbanen voor uitgebreide toelichting op de padelsport, de situatie in Arnhem en de werkwijze van kostenneutraal investeren. In het raadsvoorstel is aangegeven dat wij padel gefaseerd willen uitrollen over Arnhem. Wij zijn nu aanbeland in de volgende fase.

Op dit moment beschikken wij over 10 padelbanen in Arnhem: 3 bij TV Schuytgraaf, 3 bij ATV de Groene Kamer en 4 bij Sportcentrum Valkenhuizen. Zowel ATV de Groene Kamer en TV Schuytgraaf hebben een ledenstop voor padelleden. En ook op Valkenhuizen worden de banen veel gebruikt. Kortom, padel in Arnhem is een groot succes.

Om padel verder te verspreiden over Arnhem ziet het college de noodzaak van meer banen bij meer

GEMEENTE Arnhem

Arnhemse tennisverenigingen. Om dit te realiseren is het nodig om het investeringsbudget te verhogen. De benodigde verhoging kent meerdere oorzaken:

- Grotere behoefte aan padelbanen in Arnhem
- Hogere kosten voor de aanleg van de padel als gevolg van (hoge) inflatie
- Meer advies- en onderzoekskosten om de benodigde geluidstoetsen en vergunningen rond te krijgen vanwege de gewenste zorgvuldigheid in verband met mogelijke geluidsoverlast
- Op een aantal locaties hogere kosten vanwege ondergrond en daarmee samenhangende funderingswerkzaamheden

Arnhemse werkwijze padel in het kort

Wij zetten in op padel bij de Arnhemse tennisverenigingen. Hiermee houden wij de padelsport toegankelijk en investeren wij in de vitaliteit van de tennisverenigingen. De gemeente doet de initiële investering in de padelbanen en de tennisvereniging betaalt een kostprijsdekkende huur (tegen 2% rente). Hiermee is de investering voor de gemeente Arnhem kostenneutraal. De tennisverenigingen ondertekenen een huurcontract voor de padelbanen en leveren een business plan aan waarin ook wordt gekeken naar maatschappelijke gebruik van de banen in de daluren.

Voortgang tot nu toe

Tot nu toe zijn er zes banen gerealiseerd bij de tennisverenigingen: 3 bij ATV de Groene Kamer en 3 bij TV Schuytgraaf. De plannen bij TV Malburgen, TV Presikhaaf en TV Elden bevinden zich allen in een vergevorderd stadium van het vergunningsverleningsproces. Dit proces heeft langer geduurd dan op voorhand gedacht. Dit komt door de groeiende aandacht voor het geluid van padel en de mogelijke geluidsoverlast voor omwonenden. Daarom wordt het vergunningsproces zorgvuldig doorlopen.

Daarnaast heeft TV Schuytgraaf plannen om het aantal padelbanen uit te breiden van drie naar zes. Ook deze plannen bevinden zich nu in het vergunningsverleningsproces.

Vergunningsproces

Alle beoogde locaties van de padelbanen hebben de bestemming ‘sport’. Voor alle banen geldt dat het regulier vergunningsverleningsproces doorlopen moet worden. Thema’s als geluid, milieu en groen krijgen hierin aandacht.

Aantal padelbanen

In het raadsvoorstel van 2022 schreven wij:
“In totaal […] is er behoefte aan +/- 20 padelbanen. Uit gegevens van de KNLTB blijkt dat dit aantal banen vergelijkbaar is met bijvoorbeeld Enschede met 160.000 inwoners (21 banen; 11x TV en 10x commercieel) en Zwolle met 130.000 inwoners (18 banen; 4x TV en 14x commercieel). Opmerkelijk verschil hierin is dat in deze steden een groot deel van het aanbod van commerciële aanbieders is.”

Vanwege het succes van padel, de groeiende populariteit en de voorziene bevolkingsgroei van Arnhem stellen wij dit aantal bij naar 25 padelbanen. Met de huidige plannen benaderen wij dit aantal wanneer alles doorgang kan vinden.

TV Schuytgraaf	6 padelbanen; 3 gerealiseerd, 3 gepland
Sportcentrum Valkenhuizen	4 padelbanen: gerealiseerd
TV Elden	3 of 4 padelbanen: gepland

ATV Groene Kamer	3 padelbanen gerealiseerd
TV Malburgen	3 padelbanen gepland
TV Presikhaaf	3 padelbanen gepland

Ophoging investeringsruimte
In 2022 is € 700.000,- investeringsruimte vrijgemaakt voor maximaal 10 padelbanen. Het prijsniveau van € 65.000 - € 70.000 per baan is inmiddels gestegen naar minimaal € 100.000,- per baan. Dit maakt dat aanvullend investeringsbudget nodig is.

Daarnaast zijn de kosten hoger omdat er meer kosten worden gemaakt in het vergunningsverleningsproces. Mogelijke geluidsoverlast van padel is hierin een aandachtspunt. Om het proces zorgvuldig te doorlopen is onafhankelijk advies en onderzoek nodig; hiervoor worden meer kosten gemaakt dan verwacht. Ook vragen een aantal locaties extra funderingswerkzaamheden waardoor er extra kosten gemaakt moeten worden.

Kortom, het bestaande investeringsbudget is niet toereikend voor de huidige plannen. Een ophoging naar € 1.400.000,- is nodig om de gemeentelijk ambities op gebied van padel waar te maken. Padel blijft namelijk een razend populaire sport die steeds meer Arnhemmers in beweging krijgt.

Beoogd effect

Het realiseren van maximaal 15 extra padelbanen bij tennisverenigingen in Arnhem vanaf 2024.

Argumenten

1.1 Padel is een toegankelijke, populaire sport waarin geïnvesteerd moet worden.

Padel is een razend populaire, toegankelijke sport die blijft groeien. De tien huidige padelbanen in Arnhem worden intensief gebruikt en zijn bij lange na niet voldoende om de vraag naar padel op te vangen. Door de aanleg van extra padelbanen geven wij Arnhemmers een nieuwe sport om van te genieten en stimuleren wij hen te bewegen.

1.2 Een investering in padel is tevens een investering in de Arnhemse tennisverenigingen.

Door te investeren in padelbanen bij tennisverenigingen investeren wij ook in de Arnhemse verenigingen. De verenigingen willen padel-lidmaatschap, gecombineerd lidmaatschap (met tennis) en/of losse verhuur van banen aan gaan bieden. Hoe dan ook komen er meer Arnhemmers naar de verenigingen. De tennisverenigingen onderschrijven het belang van deze investering (zie steunbetuigingen bij het eerste raadsvoorstel: Politieke avond 19 jan. 2022 - 6.2. Vaststellen: Arnhem investeert in padel).

1.3 De investering is kostenneutraal.

Er worden geen padelbanen aangelegd zonder dat er een huurcontract is waarmee de investering wordt terugbetaald. Hiermee is de investering voor de gemeente kostenneutraal. Doordat het risico primair bij de tennisvereniging ligt, is financieel gezien het risico voor de

gemeente nihil. De verenigingen worden in principe aan hun (kostendekkend) huurcontract gehouden.

1.4 De regie ligt bij de gemeente

Door als gemeente te investeren in padel bij de tennisverenigingen houden wij regie over de aanleg van de padelbanen. Hiermee kunnen wij een wildgroei aan commerciële padelbanen voorkomen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De gemeente loopt risico bij faillissement of opheffing van een tennisvereniging.

Het risico voor de gemeente is zeer beperkt. Enkel wanneer een tennisvereniging niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen, zal de gemeente financiële schade ondervinden. Door goed te toetsen op (financiële) gezondheid van een vereniging wordt dit risico beperkt. Ten slotte zou exploitatie van gemeentelijke padelbanen bij een eventueel faillissement ook nog overgenomen kunnen worden door het Sportbedrijf Arnhem.

Participatie

Wij werken in dit traject samen met de Arnhemse tennisverenigingen en Sportbedrijf Arnhem.

Financiën

Er is vanaf 2024 een investeringsruimte van in totaal € 1.400.000,- nodig; dit is inclusief het bestaande budget van € 700.000,-. Het voorstel is dus om het bestaande investeringsbudget met €700.000,- op te hogen.

Dit komt bovenop de € 120.000,- die in de perspectiefnota van 2021 is gereserveerd voor padel bij TV Schuytgraaf. Dit budget is inmiddels ingezet voor de realisatie van baan 3 bij Schuytgraaf.

Het risico voor de gemeente op deze investering is zeer beperkt. Er wordt een huurcontract voor de padelbanen opgesteld en vervolgens wordt een factuur uitgereikt met de kostprijsdekkende huur. Hierdoor is het effect op exploitatie kostenneutraal. De gemeente is hiermee enkel financier van de investering, welke door middel van de in rekening te brengen huurpenningen wordt terugverdiend.

Omdat er enkel om financiering wordt gevraagd en dus niet om een bijdrage van de gemeente, heeft dit geen invloed op de gemeentelijke financiën en dus ook niet op de weerstandsfactor van de gemeente Arnhem.

Wel heeft dit invloed op de begroting van de gemeente Arnhem, omdat zowel de lasten als de baten worden verhoogd met het bedrag van afschrijving investering (lasten) en de opbrengst huurpenningen (baten) en op het MIP (meerjarig investeringsplan) waarin een investeringskrediet wordt opgenomen van € 700.000,- voor de initiële investering. Dit is financieel zichtbaar in onderstaande begrotingswijziging:

bedragen x € 1.000	Exploitatiebegroting	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
	Lasten				
Programma	S09 Sport en Gezondheidszorg			56	56
		0	0	56	56
	Baten				
Programma	S09 Sport en Gezondheidszorg			56	56
		0	0	56	56
	Exploitatieresultaat	**0**	**0**	**0**	**0**

	Meerjaren Investeringsplan (MIP)	Begroting 2023	Meerjarenraming 2024	2025	2026
Programma	IS09 Sport en Gezondheidszorg		700		
	Totaal Investeringen	**0**	**700**	**0**	**0**

Uitvoering

In 2022 is na een aanbestedingstraject door een werkgroep bestaande uit gemeente, Sportbedrijf Arnhem en de tennisverenigingen gekozen voor één leverancier van de padelbanen in Arnhem. Deze leverancier zal de banen bij de Arnhemse tennisverenigingen aanleggen.

Wij zullen het businessplan van de tennisverenigingen toetsen alvorens wordt overgegaan tot het afsluiten van een huurovereenkomst. De gemeente Arnhem (afd. Vastgoed) is opdrachtgever voor de aanleg van de padelbanen. Indien alle vergunningen tijdig worden afgegeven, verwachten wij in 2024 tussen de 5 a 10 extra padelbanen aan te leggen.

Communicatie

Wij hebben nauw contact met de tennisverenigingen en informeren hen over de ontwikkelingen.

Bijlagen

- Begrotingswijziging

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4012655

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2023, nummer: 4012655;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De begroting te wijzigen conform de begrotingswijziging, zodat het bestaande investeringsbudget van € 700.000,- voor padelbanen wordt opgehoogd tot € 1.400.000,- in het MIP van 2024, en de bijbehorende baten en lasten vanaf 2024 in de begroting te verwerken..

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

Concernwijziging / tabel voor in raadsvoorstel

	Nr.	**invullen door Concern (André)**
	Onderwerp	Arnhem investeert in padel – deel 2
	I / S	I
	Raad d.d.	dec-23
	Zaaknr.	4012655

bedragen	**Exploitatiebegroting**	Begroting	Meerjarenraming		
x € 1.000		2023	2024	2025	2026
	Lasten				
Programma	S09 Sport en Gezondheidszorg			56	56
		0	0	56	56
	Baten				
Programma	S09 Sport en Gezondheidszorg			56	56
		0	0	56	56
	Exploitatieresultaat	**0**	**0**	**0**	**0**
	Mutaties reserves				
	Toevoegingen	0	0	0	0
	Onttrekkingen	0	0	0	0
		0	**0**	**0**	**0**
	Totaal Resultaat	**0**	**0**	**0**	**0**

	Meerjaren Investeringsplan (MIP)	Begroting	Meerjarenraming		
		2023	2024	2025	2026
Programma	IS09 Sport en Gezondheidszorg		700		
	Totaal Investeringen	**0**	**700**	**0**	**0**

RAADSKAMERADVIES

Arnhem investeert in padel – deel 2
31-01-2024

Arnhem investeert in padel – deel 2

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	B. Roelofs
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Dayioglu (GroenLinks), Weijers (D66), Scholten (Volt), Aydemir (DENK), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), De Groot (PvdD), Nede (ChristenUnie), Kumas (VVD)

Niet aanwezig waren de fracties FvD, PVV, SP, PvdA, CDA, Burger Belang Arnhem.

Verder aanwezig: Bob Roelofs (wethouder).

Bespreking
Er waren geen insprekers, dus er is besloten direct door te gaan naar de eerste meningsvormende behandeling (M1). De aanwezige fracties hebben daarin vragen aan de wethouder gesteld. De wethouder heeft in zijn termijn die vragen beantwoord. Beide termijnen zijn afgerond.

Toezeggingen
- Wethouder Roelofs zegt toe navraag te doen naar het aantal Gelrepasleden van tennisverenigingen en de raad hierover te informeren.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de eerste meningsvormende behandeling (M1) is afgerond en dat het voorstel doorgeleid kan worden naar de besluitvorming (B) als hamerstuk.

De raadsadviseur,

R. Oosthout

De voorzitter,

M. Loor