Burgerinitiatief ‘Sterker fundament Geitenkamp door betere balans tussen sociale huurwoningen en koopwoningen’

Voorstel aan de gemeenteraad van Arnhem;

Inleiding

De Geitenkamp is van een volkswijk veranderd in een achterstandswijk. De wijk mist al tientallen jaren lang de middeninkomens-klasse. Voorzieningen in de wijk, zoals de supermarkten, verdwijnen in rap tempo.
Door het ongezond hoge percentage sociale huurwoningen staat de leefbaarheid ernstig onder druk. Al decennialang worden door de gemeente Arnhem plannen gemaakt, zoals het verkopen van 50% van de sociale huurwoningen in de jaren ‘80. Echter wordt dit tot nu toe nooit omgezet in concrete acties die het fundament van de wijk ten positieve kunnen veranderen terwijl tegelijkertijd veel woningen worden toegewezen aan individuen met complexe problematiek. De bewoners voelen zich in de steek gelaten; alsof de Geitenkamp het afvoerputje van Arnhem moet zijn.

De verschillen tussen de wijken in Arnhem zijn erg groot. Het maakt nog steeds uit waar je wieg staat. Dat zou in deze tijd niet meer mogen bestaan. Het Nationaal Programma Arnhem Oost is erop gericht om kansengelijkheid in heel Arnhem te realiseren, maar dat vereist een actieve houding van de gemeente. De wethouder is bang voor precedentwerking; maar die precedenten zijn er al. Ook in andere Arnhem Oost wijken werden al verschillende impulsen gegeven aan het woonbeleid, werk en inkomen, en leefbaarheid. Om kansengelijkheid te bevorderen moet men soms ongelijk te werk gaan.

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 een percentage van maximaal 60% sociale huurwoningen voor een wijk gezond zijn; op de Geitenkamp is dit percentage maar liefst 83%. Hiermee is de Geitenkamp de enige Arnhemse wijk die boven de 80% sociale huurwoningen zit en indien de overige verhuurde woningen worden meegerekend is de verhouding huur/koop 89 tegen 11 % (* bron CBS: kerncijfers wijken en buurten 2024)

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 gaan worden. We zien helaas niet dat er actief gewerkt wordt aan een oplossing om versneld tot een betere verhouding in het woningaanbod te kunnen groeien. Daarbij is solidariteit uit de andere Arnhemse wijken onontbeerlijk. De gemeente wil daar sociale huurwoningen bij bouwen. Dat biedt weliswaar verlichting voor de gemeente als geheel, maar brengt geen verandering in de ongezonde structuur van de Geitenkamp. Om die ten goede te veranderen zal tot verkoop van een deel van de sociale huurwoningen overgegaan moeten worden. Op basis van de woonvisie heeft het Bewonersoverleg Geitenkamp een zienswijze ingediend. Echter wordt de pijn van de wijk niet gevoeld om ook echt op korte termijn concreet te worden en gehoor te geven aan de wens van de bewoners. Dit zorgt wederom voor een teleurstelling en verlies van vertrouwen in de

politiek; de bewoners van de Geitenkamp worden al tientallen jaren aan hun lot overgelaten en zijn massaal politiek afgehaakt.
Oplossingen die tot nu toe werden aangedragen, zoals passend toewijzen door de corporaties, hebben aangetoond een averechts effect in een achterstandswijk als de Geitenkamp. Dit wordt ook door de corporaties zelf erkend.

In de prestatieafspraken die het college heeft gemaakt met de woningcorporaties zijn uitsluitend afspraken gemaakt over verkoop van maximaal 30 woningen per jaar. Die woningen zijn al bekend tot in 2028. Daarna worden er nieuwe prestatie afspraken gemaakt.

In de woonvisie van de gemeente staan veel plannen over nieuwbouw; echter ontbreekt een plan voor bestaande bouw. Dat maakt het voor de Geitenkamp lastig en zorgt dat er maatwerk nodig is in het beleid ten aanzien van de Geitenkamp.

De aandacht voor de problemen van de Geitenkamp is groot zie linkjes in de bijlage*:

In de Tweede Kamer zijn er zelfs Kamervragen gesteld. We hopen dan ook op brede steun binnen de raad om de wijk weer gezond te krijgen en de bewoners betere kansen te geven

Voorstel

In aanvulling op de vastgestelde Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034 ten aanzien van de wijk Geitenkamp de volgende kaders vast te stellen:

1. In te zetten op het versneld terugbrengen van het aandeel sociale corporatie huurwoningen naar een maximum van 65% in een periode van 14 jaar en hierbij desnoods vooruit te lopen op de realisatie van nieuwe sociale corporatie huurwoningen om het stadsbrede aandeel op 35% te houden;

2. minimaal 35% van het aanbod sociale corporatiewoningen toe te wijzen aan een doelgroep met een hoger inkomen.

Toelichting

In de woonvisie bevestigt de gemeente dat in geen enkele wijk in Arnhem het percentage sociale corporatie huurwoningen boven de 65% moet zijn. Het huidige aandeel in Geitenkamp, van 83%, is simpelweg te hoog, met alle sociale gevolgen van dien.

Er zijn 2220 woningen op de Geitenkamp waarvan dus 83% een sociale huurwoning is. Dat zijn 1821 woningen. Het aandeel daarvan dat versneld verkocht dient te worden is 378 woningen. Indien hier een periode van 14 jaar voor wordt genomen dan betekent dat ongeveer 27 woningen per jaar. 27 woningen per jaar betekent geen noemenswaardige toename van de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in de gemeente Arnhem.

Naast de versnelde afbouw van de sociale corporatiewoningen is het voorstel om binnen het resterende aanbod 35%, alleen toe te wijzen aan een doelgroep met een hoger inkomen. Ook

als dit betekent dat een woning wordt verhuurd voor een hogere huurprijs, of aan een huurder die eigenlijk te veel verdient volgens het landelijke beleid passend toewijzen.

Beide maatregelen hebben als doel om de samenstelling van de wijk te veranderen en daarmee een antwoord te geven op de sociale problemen in Geitenkamp.

Argumenten

Als ons voorstel aangenomen wordt, dan zal de fundering van de wijk Geitenkamp opnieuw gelegd kunnen worden en zal de onderlinge diversiteit en sociale veerkracht zienderogen verbeteren;

Op een aantal thema's heeft dit een effect:

<u>Koopwoningen in eigendom</u>

- Doordat er meer mensen met koopwoningen in de wijk zijn, zal er meer onderlinge betrokkenheid ontstaan.
- Doordat huiseigenaren zelf verantwoordelijk voor hun woningen en tuinen zijn, zal het onderhoud hiervan , in hun eigen belang, beter zijn en zullen de eigenaren zich ook sneller aansluiten bij wijkinitiatieve.
- Omdat er nu weinig tot geen woningen te koop zijn op de Geitenkamp, verdwijnen de sterke schouders voortdurend naar andere wijken en stroomt er aan de onderkant weer multiproblematiek binnen.
- Doordat er, als gevolg van het voorstel, elk jaar meer koopwoningen in de wijk beschikbaar komen, zal ook de politieagent en de leraar (middeninkomens) weer in de wijk komen wonen;

<u>Samenstelling van de wijk</u>

- De verkoop van sociale corporatiewoningen en het anders toewijzen van het resterende aanbod zorgt voor een meer diverse samenstelling van de wijk met meer middeninkomens en gezinnen. Die middeninkomens en gezinnen zorgen voor een betere sociale binding met de wijk en dat bevordert het gevoel van eigenaarschap van de wijk.
- De middeninkomens zullen in de wijk blijven, waardoor er meer geld in de wijk wordt uitgegeven en meer winkels en supermarkten een eerlijke kans hebben op hun voortbestaan;
- Doordat er minder ongewenst gedrag zal plaatsvinden, zal de leefbaarheid van de wijk stijgen. Hier werkt het principe van wat wordt voorgeleefd doet volgen.

- De Geitenkamp kan eindelijk de krachtwijk worden waar het alle potentie voor heeft en het achterstands-label trots van zich afschudden.

Sociale cohesie

- Doordat er meer betrokkenheid in de wijk is, zal de leefbaarheid aanzienlijk verbeteren. Veel initiatieven in de wijk worden nu vaak getrokken door zogenoemde dragers. Zij krijgen bewoners ook mee en zijn dus spillen in de wijk. Meer spillen in de wijk maakt dat de olievlek van participatie zich beter kan uitspreiden.
- Het noaberschap dat nu al sterk aanwezig is in de wijk zal alleen nog maar verder toenemen. Samen leven we voor hoe je een goede buur bent.
- Doordat er minder multiproblematiek in de wijk is, zal er op inzet van professionals bespaard kunnen worden.
- Doordat de nieuwe generatie opgroeit in een milieu van mogelijkheden, kunnen intergenerationele kansenplafonds worden doorbroken en kan men eindelijk worden wie ze zelf willen zijn!

Kanttekeningen en risico's

1. Verdwijnen sociale huurwoningen uit het stadsbrede bestand

De hoeveelheid huurwoningen die verkocht zouden worden op de Geitenkamp is in het grote geheel zeer marginaal te noemen. Elders in Arnhem wordt al volop gebouwd. De verkoop van 27 woningen per jaar in de Geitenkamp zal de wachttijd voor een sociale huurwoning niet doen toenemen. De Geitenkamp heeft zo wel een kans om de achterstand, die al 30 jaar bestaat ; versneld in te lopen.

Participatie

Het voorstel is opgesteld door de bewoners van Geitenkamp, via het bewonersoverleg Geitenkamp/Monnikenhuizen. Ook is hierover gesproken met bestuurders van o.a. Volkshuisvesting Arnhem, bestuurders van andere woningcorporaties en andere betrokkenen. Ook is er gesproken met fractievoorzitters en vertegenwoordigers van verschillende politieke partijen uit de gemeenteraad.

Financiën

De verwachting is dat dit voorstel geen extra financiële bijdrage behoeft.

Uitvoering

De uitvoering zal vooral bij de gemeente, Vivare, Portaal, Volkshuisvesting en het Nationaal programma Arnhem Oost liggen. Uiteraard wensen wij als bewonersoverleg aangesloten te blijven en van iedere stap op de hoogte te worden gebracht. Misschien moet hier zelfs wel een vast overlegorgaan voor komen, waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn en waarin de samenwerking gezocht wordt om de Geitenkamp samen op een hoger plan te brengen.

Communicatie

Dit plan is samengesteld door het bewonersoverleg Geitenkamp. Dat is een afvaardiging van bewoners uit de wijk(en). Het plan zal, als het helemaal af is, worden gepresenteerd aan de wijk tijdens een informatieavond en te vinden zijn op de nieuwe wijkwebsite. Ook zijn er gesprekken gevoerd met alle partijen uit de Arnhemse politiek. Als het aangenomen wordt gaan we een groot wijkfeest houden, waarmee we de onderlinge cohesie nog meer willen voeden en de overwinning met z'n allen willen vieren! Daarnaast verzoeken we de gemeente en de corporaties om alle huurders in de wijk Geitenkamp hierover op de formele wijze te informeren.

Bijlagen

Interview Liesbeth van Asten

Interview NPAO; Monaim Benrida

Interviews bewoners

Handtekeningenlijst

Allerlei artikelen en andere mediauitingen, die over de jaren over de Geitenkamp

gemaakt zijn

Cijfers van het CBS: wijken en buurten 2024

Trendbeeld stichting visitatie woningcorporaties Nederland

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het burgerinitiatief ‘Woonvisie Geitenkamp’ van DD/MM/YYYY;

gelet op de Verordening Burgerinitiatief en Burgeragendering 2019;

besluit:

In aanvulling op de vastgestelde Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034 ten aanzien van de wijk Geitenkamp de volgende kaders vast te stellen:

1. In te zetten op het versneld terugbrengen van het aandeel sociale corporatiehuurwoningen naar een maximum van 65% in een periode van 14 jaar en hierbij desnoods vooruit te lopen op de realisatie van nieuwe sociale corporatiehuurwoningen om het stads brede aandeel op 35% te houden;

2. minimaal 35% van het aanbod sociale corporatiewoningen toe te wijzen aan een doelgroep met een hoger inkomen.

De griffier, De voorzitter,