

Zwartboek Vissenbuurt



Zwartboek Vissenbuurt

INHOUD

Voorwoord.....	blz. 3
1. Achtergrond van de Vissenbuurt.....	blz. 3
2. Ontwikkeling van de plannen.....	blz. 3
3. Rol van de betrokken partijen.....	blz. 4
4. Participatie en bewonersbetrokkenheid.....	blz. 6
5. Financiële en sociale impact.....	blz. 7
6. Conclusie en aanbevelingen.....	blz. 7
7. Tijdlijn.....	blz. 8
8. De achterblijvers.....	blz. 11
9. Conclusies.....	blz. 17
10. Schriftelijke vragen.....	blz. 18
11. Nawoord de Vijveur.....	blz. 19

*De Sloop van de Vissenbuurt in Arnhem, een verhaal van onvoldoende luisteren,
financiële onzekerheden en sociale ontwrichting.*

Zwartboek Vissenbuurt

Voorwoord

Dit zwartboek belicht de gang van zaken rondom de sloop en herontwikkeling van de Vissenbuurt in Malburgen, Arnhem. Het is een kritische analyse gebaseerd op beschikbare documenten, raadsstukken, nieuwsbrieven en bewonersinbreng. De focus ligt op de rollen van de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders (B&W), de wethouder en Volkshuisvesting Arnhem. Hoewel de plannen worden gepresenteerd als een kans voor vernieuwing, onthult een diepere blik een patroon van onvoldoende participatie, genegeerde bewonerszorgen, financiële risico's en een eenzijdige focus op nieuwbouw ten koste van een bestaande gemeenschap.

Dit document pleit voor meer transparantie en alternatieven, zoals renovatie, om onnodige ontwrichting te voorkomen.

1. Achtergrond van de Vissenbuurt

De Vissenbuurt is een woonwijk in Malburgen-Oost met 186 eengezinswoningen (100% sociale huur), gebouwd in de jaren '30. De woningen zijn eigendom van Volkshuisvesting Arnhem en gelegen aan de Grondelstraat (49-122), Goudwindestraat (49-122) en Forelstraat (51-125, oneven nummers). De buurt kampt met veroudering, vocht- en schimmelproblemen, en een eenzijdig woningaanbod. Volgens Volkshuisvesting zijn de huizen niet toekomstbestendig, met hoge energiekosten en gebrek aan duurzaamheid.

Kritiekpunt

Jarenlang is de buurt gebruikt als 'afvoerputje' voor kwetsbare groepen, zoals statushouders en mensen met problemen, zonder adequaat onderhoud (15 jaar lang geen groot onderhoud). Dit heeft geleid tot achteruitgang, dat nu als excuus dient voor sloop. Bewoners wijzen op bewuste verwaarlozing door Volkshuisvesting, die vochtmeldingen registreert maar niet oplost, ondanks prestatieafspraken met de gemeente.

2. Ontwikkeling van de Plannen

Een tijdlijn van besluiten en onrust.

De plannen begonnen in 2023 met verkennende gesprekken van Volkshuisvesting met bewoners over leefbaarheid en veiligheid. Al snel stond sloop centraal, ondanks alternatieven zoals renovatie.

- 2023

Volkshuisvesting start huis-aan-huis gesprekken via Woonsupport Plus (bij ~80% van de huishoudens).

Juli: eerste raadsbrief over herstructurering; bewoners geïnformeerd over 'voorgenomen sloop'. December: bewoners demonstreren bij en overhandigen petitie aan Volkshuisvesting vanwege onrust over de toekomst. Het college

Zwartboek Vissenbuurt

informeert de raad over de uitkomsten, maar erkent weerstand bij ~1/3 van de bewoners.

- 2024

Maart: bewoners spreken in bij de raad; kritiek op participatie. Juli: startnotitie naar de raad, met ruimtelijke kaders. September/Okttober: Raad bespreekt en stelt de notitie vast, met amendementen voor behoud van ambities (aantal woningen) en divers woningaanbod. Sociaal plan treedt in werking; 112 huisbezoeken, 45 bewoners herhuisvest.

- 2025-2030

Uitwerken nieuwbouwplan (2025), procedure (2026), sloop (2027), start bouw (2028), oplevering (2030). Toevoeging van max. 75 woningen (totaal 210-260), mix van een- en meergezinswoningen, groen en ontmoetingsplekken.

Kritiekpunt

De tijdlijn is te strak en eenzijdig gericht op sloop.

Bewoners ervaren onzekerheid sinds 2023, met halve informatie en gedwongen acceptatie. Alternatieven zoals verduurzaming of onderhoud worden genegeerd, ondanks onrendabele sloopkosten.

De planning kan nog wijzigen, wat extra stress veroorzaakt.

3. Rol van de Betrokken Partijen

Verantwoordelijkheden en falende toezicht

3.1 Volkshuisvesting Arnhem

Als eigenaar en initiator leidt Volkshuisvesting het proces. Ze namen het sloopbesluit (goedgekeurd door de Raad van Commissarissen na raadsbesluit), ontwikkelde het sociaal plan (met terugkeergarantie bewoners, verhuisvergoeding) en coördineerde participatie via de 'Malburgse Manier' (driehoek met gemeente en bewoners). Ze contracteerde bureau OD205 voor ontwerpen en beloven duurzame, gasvrije nieuwbouw.

Kritiekpunt

Volkshuisvesting forceert sloop, negeert wensen die niet passen (bijv. renovatie), en communiceert geheimzinnig (geen uitkomsten van gesprekken, ontransparant technisch rapport). Ze dragen niet volledig de kosten voor openbare ruimte, ondanks financieel onrendabele exploitatie. Bewoners voelen zich gedwongen, met participatie beperkt tot een kleine groep (5 huurders op 186 huishoudens).

Demonstratie en petitie overdracht in december 2023 tonen onvrede over gebrek aan dialoog.

Zwartboek Vissenbuurt

3.2 Het College van Burgemeester en Wethouders

Het college (B&W) werkt samen met Volkshuisvesting aan de startnotitie en participatie. Ze informeren de raad via brieven (juli/december 2023, juli 2024) en zien de herontwikkeling als kans voor meer woningen en gezondheidswinst (groen, duurzame huizen). Ze stellen de startnotitie voor aan de raad en benadrukken balans in ambities (woningen, parkeren, groen).

Kritiekpunt

Het college dringt sloop op ondanks bewonersweerstand, forceert aanpassing van het omgevingsplan en negeert zorgplicht. Ze erkennen onzekerheid maar voorkomen deze niet, en dragen bij aan een verdienmodel (meer woningen, hogere huren) ten koste van sociale cohesie. Kosten voor herinrichting blijven onduidelijk, met risico's voor de gemeentebegroting.

3.3 De wethouder

Wethouder Paul Smeulders (Wonen, Financiën, Vluchtelingen) is portefeuillehouder. Hij gaat één keer op huisbezoek na uitnodiging huurders, maakt commitments (bijv. sociaal plan delen met raad na 30 september 2024) en leidt het kernteam. Tijdens raadsbijeenkomsten (maart/september 2024) reageert hij op zorgen.

Kritiekpunt

Wethouder Smeulders draaft door met plannen ondanks kritiek in de raad (maart 2024). Hij belooft transparantie maar handelt niet naar bewonersinbreng, zoals genegeerde alternatieven. Zijn rol in huisbezoek lijkt symbolisch, terwijl echte dialoog ontbreekt.

3.4 De gemeenteraad

De raad bespreekt en stelt de startnotitie vast (oktober 2024), na informatieve (september) en oordeelsvormende discussies. Ze ontvangen inbreng van bewoners (maart 2024) en passen amendementen toe (bijv. van VVD, D66, PvdA, GroenLinks voor ambities; VVD en ChristenUnie voor divers aanbod). Partijen als SP, PVV en FvD steunen petitie tegen sloop.

Kritiekpunt

De raad negeert kritische inbreng (bijv. maart 2024), forceert besluiten ondanks demonstratie en petitie. Participatie is niet representatief, en de raad laat na om alternatieven af te dwingen. Dit toont falend toezicht op college en Volkshuisvesting.

Voorbeeld: raadslid Loor (D66) geeft tijdens commissievergadering aan: “funderingen zo slecht dat ze kunnen instorten”. De Raad accepteert deze uitspraak als feit op dat moment. Nu blijkt uit funderingsonderzoek dat er geen structurele, ernstige problemen zijn met de fundering van de huizen in de Vissenbuurt.

Zwartboek Vissenbuurt

4. Participatie en bewonersbetrokkenheid

Schijninspraak?

Het proces volgt de 'Malburgse Manier': open dialoog in een kernteam met afvaardigingen (projectcommissie huurders, klankbordgroep omwonenden). Niveau: 'adviseren'. Bijeenkomsten (maart/augustus/september 2024) bespreken ontwerpen; nieuwsbrieven updaten bewoners.

Kritiekpunt

Participatie is onecht, gesprekken afgekapt, wensen genegeerd als niet pro-sloop, kleine afvaardiging niet representatief. Bewoners voelen zich met 'het mes op de keel' gezet, zonder info over alternatieven. Demonstratie en petitie (ondersteund door SP) tonen frustratie. Sociaal plan biedt garanties, maar dwingt verhuizing en verlies van tuinen/karakter.



Zwartboek Vissenbuurt

5. Financiële en sociale impact

Geldverspilling en ontwrichting

Financieel: sloop/nieuwbouw onrendabel; Volkshuisvesting draagt niet alle kosten (openbare ruimte). Gemeente riskeert begrotingsgaten. Sociale impact: verlies sociale cohesie, hogere huren, gedwongen flats, gezondheidsrisico's door stress. Groen verdwijnt tijdelijk (definitief), energievisie forceert gasvrij zonder keuze.

Kritiekpunt

Plannen dienen verdienmodellen (meer woningen), niet bewoners. Alternatieven zoals renovatie zouden goedkoper en minder ontwrichtend zijn, maar worden genegeerd.

6. Conclusie en aanbevelingen

De sloop van de Vissenbuurt illustreert een falend proces: eenzijdige besluiten, schijnparticipatie en genegeerde alternatieven. Volkshuisvesting, college, wethouder en raad prioriteren nieuwbouw boven bewonerswelzijn, met onnodige onrust en kosten.

Aanbevelingen

1. **Stop sloop** en onderzoek renovatie.
2. **Echte participatie**: alle bewoners horen, transparante rapporten.
3. **Onafhankelijk onderzoek** naar kosten en impact.
4. Raad: strengere toetsing van collegevoorstellen.
5. Volkshuisvesting: prioriteer onderhoud en bewonersrechten.

“Dit zwartboek roept op tot heroverweging – voor een gezonde, leefbare buurt zonder ontwrichting.”



Zwartboek Vissenbuurt

7. Tijdlijn

08-02-2023 Brief gemeente Arnhem aan kopers in de Forelstraat. ‘Start onderzoek funderingen Malburgen’. De huurders werden niet op de hoogte gesteld.

15-03-2023 Brief Volkshuisvesting (Liesbeth van Asten, Directeur-bestuurder St. Volkshuisvesting Arnhem) aan College B&W.

Onderwerp Ontwikkelingen Malburgen:

“ook ligt er een forse opgave om de woningen in de Vissenbuurt te verduurzamen. Er zijn verschillende opties om dat aan te pakken. Op het gebied van leefbaarheid zijn we al langere tijd in gesprek met bewoners van deze buurt om te horen hoe de kwaliteit van de leefbaarheid kan worden verbeterd, Op 3, 4, 5 en 6 april hebben we bijeenkomsten ingepland waarin wij als VhV met bewoners verder het gesprek voeren over ontwikkelingen in hun wijk.”

23-03-2023 Brief Gerda Koopmans (VHV) aan 196 adressen betreft uitnodiging bewonersbijeenkomst (RE-005961) op 5 april. Plan voor de toekomst, 49 bewoners aanwezig. Toezegging: in juli komt verslag.

09-05-2023 Brief VHV aan college B&W.

Uitkomst bewonersgesprekken: 74% is voorstander sloop, 7% wil verduurzamen en 19% twijfelt.

Conclusie VHV: wens tot nieuwbouw.

Het is onduidelijk waarop waarop de genoemde percentages zijn gebaseerd, de betrouwbaarheid is oncontroleerbaar.

Toezegging dat er uiterlijk in juli een scenario wordt gepresenteerd aan de bewoners.

04-07-2023 Collegenota wethouder Smeulders

Kernboodschap: “Toezegging aan VHV om samen met hen gesprekken te voeren met de bewoners van de Vissenbuurt over de toekomst van hun woning en woonomgeving.

Argument: 1.1 “VHV, de eigenaar van het vastgoed is van mening dat de technische staat van de woningen dermate slecht is dat sloop-nieuwbouw voor de hand ligt.”

Financiën: “Vissenbuurt: we zeggen toe voor deze fase een externe begeleider te willen inzetten met als focus de relatie tussen de plannen van VHV en de openbare ruimte in samenhang met het sociaal weefsel. Op deze manier zijn we er zeker van dat we een goed proces doorlopen met elkaar met expliciet draagvlak binnen de buurt voor de uiteindelijk gekozen aanpak.”

Zwartboek Vissenbuurt

Drie straten in Arnhemse buurt moeten plat: 'Huizen uit 1947 zijn gewoon op'

De huizen in de Grondelstraat, de Goudwindestraat en de Forelstraat in Arnhem zijn zo slecht dat er niets anders op zit dan ze te slopen en er nieuwe te bouwen. De 186 woningen, gebouwd in 1947, zijn klein, hebben een onwenselijke indeling en kampen met vochtproblemen. „Ze zijn gewoon op.”

Marco Bouman 16 juli 2023, 13:30 (Bron: de Gelderlander, juli 2023¹)

04-07-2023 Raadsbrief ‘Ontwikkelingen Malburgen en Vissenbuurt.’
Aan de slag met verkenning.

04-07-2023 Brief college aan VHV.
“gezamenlijk (externe) expertise in te zetten.” Afspraken over rollen, taken en verantwoordelijkheden. Wethouders Smeulders (wonen), Bouwkamp (NPAO) en Lauriks (Leefbaarheid) treden hier gezamenlijk in op.

06-07-2023 Verslag bewonersbijeenkomst, opties slopen/ renoveren nog open?

10-07-2023 Brief VHV (Gerda Koopmans) aan bewoners.
“Geen andere mogelijkheid dan te slopen.”
In augustus maakt ‘Woonsupportplus’ een afspraak met bewoners voor huisbezoek in september.

30-11-2023 Actie Vissenbuurt, petitie (116 handtekeningen) aangeboden aan VHV. Geen hoogbouw, terugkeergarantie en betaalbare huur. Noodzaak tot sloop wordt betwist.

18-12-2023 Bewonersbijeenkomst in gebouw DWS (Veerpolderstraat 126)

27-03-2024 Inspreken Vijveur in gemeenteraad, nog geen besluit sloop/ renovatie.

22-05-2024 Mail Vijveur met wensenlijst sociaal plan naar wethouder Smeulders.

Reactie van Ursula van Wandelen (Ontwikkelmanager – cluster gebiedsrealisatie en vastgoed) namens wethouder Smeulders:

¹ <https://www.gelderlander.nl/arnhem/drie-straten-in-arnhemse-buurt-moeten-plat-huizen-uit-1947-zijn-gewoon-op~a764c0ee/>

Zwartboek Vissenbuurt

“als gemeente hebben wij geen rol bij het opstellen van het sociaal plan. Wij volgen dit proces en vinden het belangrijk dat er goede afspraken gemaakt worden tussen Volkshuisvesting en haar huurders. Mocht u iets mee willen geven voor het sociaal plan of het nieuwbouwplan, dan kunt u dit doen via de huurders die in de projectgroepen zitten”.

27-05-2024 Projectcommissie vergadering.

03-06-2024 Vergadering Vijveur
-hoe om te gaan met projectcommissie
-hoe om te gaan met sociaal plan
-technisch rapport op laten stellen?

10-06-2024 Projectcommissie vergadering afronding sociaal plan.

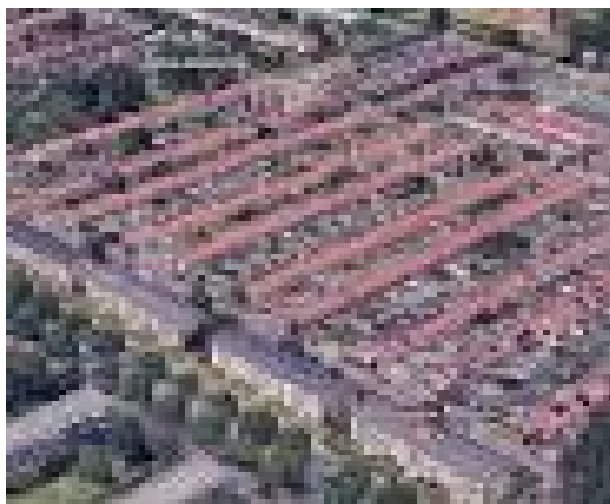
09-10-2024 Raad besluit genomen over de startnotitie Vissenbuurt.

25-11-2024 Bijeenkomst monitoring (KCAF). Eerste conclusie: “nergens direct herstel nodig.”

18-06-2025 Politieke avond, inspraak Annet en Sylvia (Vijfeur).

Het gemak waarmee VHV de technische staat van de huizen benoemt berust niet op objectief vastgestelde criteria. Zo zou er volgens VHV sprake zijn van:

1. een slechte fundering;
2. geen toekomstbestendige plattegrond en niet toegankelijk;
3. niet goed te verduurzamen;
4. geluid;
5. veiligheid.



Zwartboek Vissenbuurt

8. De ‘achterblijvers’

Er zijn bewoners van de Vissenbuurt die vertrokken zijn. Een nieuwe woning betrokken. Toch is er een relatief grote groep huurders die nog steeds in hun huis zitten en om diverse redenen niet vertrekken. Een inventarisatie:

Forelstraat

Hier woont Tanja. Zij is 53, betaalt € 483,48 huur en leeft van € 1300,- bijstand. Tanja vindt het onverteerbaar dat ze in maart '23 een brief krijgt van Volkshuisvesting voor een eerste uitnodiging voor een bewonersbijeenkomst en dat ze in april een “plan tot sloop” brief krijgt. Vooral dat renovatie niet zou kunnen omdat de technische problemen te groot zijn gaat er bij haar niet in. Ze gaat naar het juridisch loket en neemt contact op met de Woonbond. Vervolgens krijgt ze een brief over een afspraak met WoonSupportPlus. Deze afspraak weigert zij, omdat ze er niet mee eens is dat haar persoonlijke gegevens, buiten haar goedkeuring om, aan een externe organisatie worden verstrekt.

Zij richt, samen met anderen, de bewonerscommissie ‘de Vijveur’ op en dient een klacht in bij VHV over o.a. het verstrekken van de persoonsgegevens. Ze krijgt contact met de projectmanager van de gemeente. Ze spreekt in tijdens de politieke avond en maakt namens ‘de Vijveur’ bezwaar tegen de ‘AdHoc’ vergunning. Hier is een hoorzitting over geweest, maar deze werd geseponeerd omdat Tanja alleen was. De projectmanager heeft gesprekken met VHV georganiseerd. Uiteindelijk overleg VHV, projectleider gemeente, wijkregisseur vanuit VHV en de projectleider VHV.

De Huurwet zegt:

“Belangrijk: Je verhuurder mag je niet zomaar uit je huis zetten; er moet een wettelijke basis zijn (zoals sloop), en er zijn regels die je beschermen. Vraag advies aan de [Woonbond](#) als je er niet uitkomt.”

Ga niet zo maar akkoord

Je belangrijkste recht bij sloop is dat je kunt weigeren akkoord te gaan met de huuropzegging. Zet dus niet zo maar je handtekening voor akkoord, ook niet als je verhuurder je onder druk zet. Als je niet akkoord gaat, moet je verhuurder naar de rechter. Om daar te onderbouwen waarom hij je woning ‘nodig heeft’ om te slopen.

Als het om een complex gaat is er een onderbouwing nodig voor iedere individuele huurder die niet akkoord gaat. Dat levert juridische rompslomp op die verhuurders liever vermijden. Ga daarom pas akkoord met de huuropzegging als al je vragen zijn beantwoord, en je wensen zijn ingewilligd.

Dit lukt het beste als je bij een slooproject samen optrekt in een bewonerscommissie.²

Tanja heeft de lijn van de Woningbond gevolgd en wacht nu op een uitspraak van de rechter.

“ze krijgen mij niet bang!”

Tanja zegt dat wat ze nu heeft, ze nooit meer terugkrijgt. Ik heb al die tijd netjes mijn huur betaald en ik veroorzaak geen overlast. In dit huis kan ik muziek maken en genieten van mijn grote, mooie tuin. Tanja heeft zich wel ingeschreven bij Entree (door een eerdere verhuizing binnen Arnhem) in

² Bron: <https://www.woonbond.nl/thema/goed-en-veilig-wonen/rechten-huuropzegging-wegens-sloop-of-renovatie/>

Zwartboek Vissenbuurt

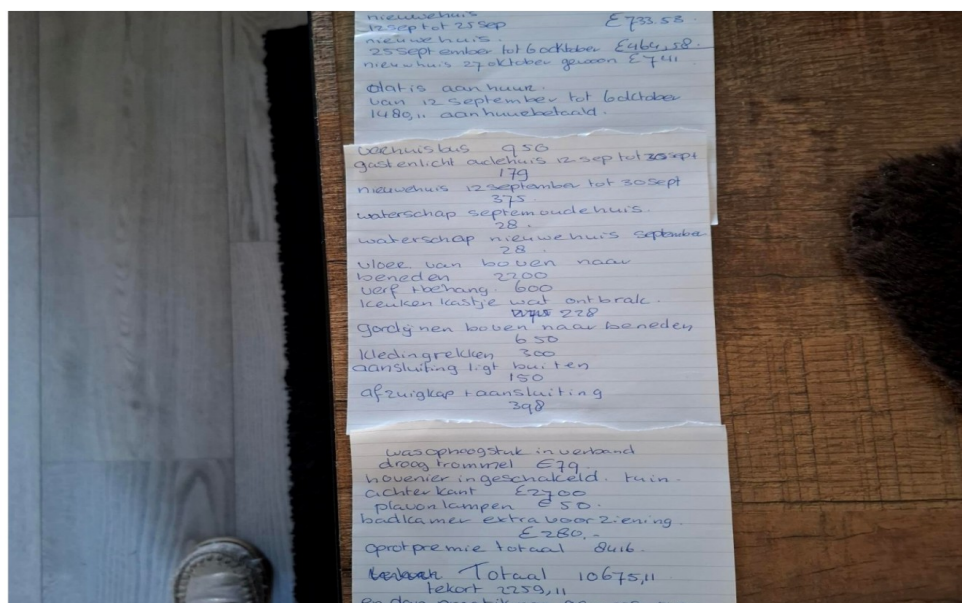
de regio Utrecht (toenmalig werkzaamheden aldaar). Van Volkshuisvesting heeft zij, tot op heden, geen enkele woning aangeboden gekregen.

Goudwinde

May is 76 en woont 51 jaar op dit adres. May betaalt € 398,- huur en haar inkomen is AOW (deels gekort door verblijf in Engeland) en ze krijgt een aanvulling van € 90,- van de Engelse overheid. May is heel erg geschrokken van de vijandigheid naar haar toe door huurders die graag de verhuisvergoeding wilden hebben. May was gewoon niet blij met de aankondiging van sloop, maar heeft toch meegewerkt. Ze staat positief tegenover de huurders van Ad Hoc die in haar straat zijn komen wonen en heeft leuke, nieuwe contacten. Ze bekijkt een aanleunwoning (Eilandstate) en is enthousiast. Dan krijgt ze te horen dat ze met haar 'sloopurgentie' niet in aanmerking komt, maar dat zij een 'indicatie' moet hebben. De beheerder van de aanleunwoning zegt met een lijst te werken en niet meer met Entree. De medewerker VHV zegt niks te kunnen doen. May heeft 3 keer in de week dialyse. Ze moet de taxichauffeur door het raam direct naast de voordeur kunnen zien aankomen, want anders rijdt hij zonder haar weg. May kan geen telefoonabonnement betalen, dus heeft ook geen telefoon. De medewerker VHV blijft maar langskomen. May voelt dit als onder druk zetten. May had het altijd heel erg naar haar zin, nu is dat alles weg.

“Ik ben gewoon bang...”

Een vertrekker



Er is mij van alles toegezegd. Natuurlijk hoefde ik geen twee maanden huur te betalen bij verhuizen, maar uiteindelijk dus toch. Dit omdat ik binnen twee weken moest kiezen en verhuizen. Mijn kosten waren veel hoger dan de verhuisvergoeding die ik kreeg en ik mocht ook nog eens twee keer gas, water en licht betalen. Ik heb het niet breed en dit is een aanslag op mijn portemonnee. Toen bleek dat een keukenkastje kapot was in mijn nieuwe woning moest ik de reparatie daarvan

Zwartboek Vissenbuurt

meteen betalen anders werd het niet hesteld. Mijn huur in de Vissenbuurt was € 464,58 en is nu € 741,- geworden. Bedoelen ze hiermee de “huurwenning”?

Forelstraat

Ellen heeft dit huis 18 jaar geleden gekocht. Ze is pas laat, na de publicatie in de Gelderlander geïnformeerd over de sloopplannen. Ze snapt de verhalen over de slechte funderingen niet, want bij haar is niks aan de hand. Ook tijdens de koop is hier niks over gemeld. Ze begrijpt niet dat de ene kant van de straat niet gerenoveerd kan worden, terwijl de andere kant van de straat met dezelfde woningen prima verkoopbaar blijken te zijn. Dit roept vragen bij haar op. Ze heeft zelf VHV moeten benaderen om geïnformeerd te worden over de plannen. Uiteindelijk ontvangt ze de nieuwsbrieven, maar dit maakt haar niet wijzer. Ze gaat naar de bijeenkomst klankbordgroep waar drie presentaties zijn van aannemers, maar daar zijn maar zeven mensen aanwezig. Ze verbaast zich over de hoogbouw en parkeerplaatsen, terwijl gezegd werd dat het groener zou worden. Dit is absoluut niet het geval. Ook maakt zij zich zorgen over het bouwverkeer dat tijdens de sloop/ nieuwbouwvdoor de Forelstraat gaat, terwijl dit de smalste straat is. Ellen heeft subsidie aangevraagd op de verduurzaming van haar woning en deze zijn ook aan haar toegekend voor een totaalbedrag van € 30.000,- (Sewa+ISDE). Dit is voor nieuwe kozijnen triple glas, voor- en achterdeur en kierdichting. Ellen heeft nooit vochtproblemen ervaren.

“Inspraak? Dat gevoel heb ik niet” .

Forelstraat

Hier woont René. René is hier 10 jaar geleden via Entree komen wonen. René heeft twee linkerhanden. Toen hij de woning toegewezen kreeg kon hij een extra bedrag in het huurcontract laten opnemen, speciaal voor mensen zoals René, met twee linkerhanden. Toen René ging bewonen heeft hij gelijk doorgegeven dat het heel erg tocht bij de voordeur en de bovenverdieping en keuken heel erg koud bleven. Ook werd er gevraagd om een deur van de keuken om zo de warmte van de woonkamer te beschermen tegen de koude keuken. Er is in de kast van een van de kamers behang op de muur. De muur achter het bang is kapot. Bij de oplevering van het huis zeiden de werklui dat ze geen behang mochten verwijderen om de muur te herstellen. Dat moest René zelf doen, maar dan zou hij ook opdraaien voor de kosten van herstel. Er is ook aangegeven dat er een daklekkage is, want er zijn vochtplekken te zien aan het plafond (tot de dag van vandaag) aan de voorzijde van het huis. Er is ooit iemand wezen kijken van VHV (die zei dat het kwam doordat het huis oud was) en er is vervolgens nooit iets aan verbetering gedaan.

“Waarom geven ze me een afgeschreven woning, ben ik soms afgeschreven?”

René zijn Entree account bleek te zijn verwijderd. Op het moment dat het sociaalplan in werking trad maakte VHV bij Entree een nieuw account voor hem aan (hij kreeg usernaam en password toegestuurd). Ook werden zijn persoonsgegevens doorgegeven, zonder zijn toestemming, aan Woonsupportplus. Hier heeft hij over geklaagd, maar heeft nooit een antwoord van VHV gekregen. René wil absoluut niet uit zijn huis. Ondanks het achterstallige onderhoud houdt hij van de buurt en van zijn huis. Hij vindt het wel erg dat hij in een slecht onderhouden huis woont.

Zwartboek Vissenbuurt

“Jullie hebben niet het beste met mij voor!”

René was deelnemer van de projectcommissie, in het leven geroepen door Volkshuisvesting. Heel vervelend was dat de projectleider (ingehuurd door VHV) alles steeds heel persoonlijk maakte, en het werd René al snel duidelijk dat dit overleg alleen voor de vorm was. Er werd niet geluisterd naar de huurders en na het doordrukken van VHV van het sociaalplan is hij uit de projectgroep gestapt, het had toch geen zin. Ook herkende hij zich helemaal niet in het beeld dat er van de buurt werd geschetst al zou de buurt crimineel zijn. Het enige wat René zou verbeteren is verbreding van de stoep zodat bewoners elkaar makkelijker kunnen ontmoeten en begroeten.



Forelstraat

Klaas (67) en Mia (70) wonen hier sinds 1982. Ze wonen al 60 jaar in Malburgen. Huizen verzakken? Ze geloven er helemaal niks van. Nog nooit hebben ze iemand in de buurt hier over gehoord. Ze weten wel dat de gemeente in de loop van de jaren alle voorzieningen uit de buurt heeft gehaald. Ooit was er een fanfaregebouw, maar ook dit moest weg. Het buurthuis en speelgelegenheden zijn allemaal verdwenen. De burgerparticipatie is een wassen neus, alleen maar wanneer het hun uitkomt. Ik mag het eigenlijk niet zeggen, maar...

“de gemeente is corrupt”.

Als straks de boel gesloopt en weer opgebouwd wordt gaat het allemaal door de smalste (Forelstraat) straat. Klaas en Mia snappen daar helemaal niks van. Klaas is slecht ter been en maakt

Zwartboek Vissenbuurt

gebruik van een traplift. Een eventuele andere woning moet dan ook aangepast zijn. Dit hebben zij besproken met de wijkcoach en ze hebben € 2500,- toegewezen gekregen (toekenning maatwerkvoorziening met vergoeding) voor de verhuizing. Maar deze brief is zo ingewikkeld dat niet echt duidelijk wordt of ze het geld uiteindelijk wel zullen krijgen.

Forelstraat

Appie (61) zit in het huis van zijn ouders. Hij heeft nooit ergens anders gewoond. Vier jaar geleden overleed zijn moeder en drie jaar geleden zijn vader. Nadat zijn vader overleed werd bij Appie kanker vastgesteld. Hij zat ziek thuis en kreeg de brief van VHV met de mededeling dat de huur werd opgezegd en hij het huis moest verlaten, veegschoon. Appie zat in zak en as, kreeg geen gehoor bij VHV, maar toen kwam de buurt in actie. VHV werd bedreigd met inschakelen van de media en snel daarna kreeg hij toestemming in het huis te blijven. Nu tref ik Appie thuis aan tussen de spullen van zijn ouders, en hij laat de schilderijen zien die zijn vader verzamelde. Misschien zijn ze niet veel waard, maar voor Appie zijn ze alles. Nu, 70 bestralingen en 40 chemo's later krijgt Appie de brief dat hij weer zijn huis uit moet.

“Ze doen me hier heel veel pijn mee!”

Werken is geen optie meer voor Appie. Het enige dat hij kan is werken aan zijn herstel. Van de schuur heeft hij een geluidsdicht drumhok gemaakt. Hier staat zijn drumstel en het drummen zou hij graag weer willen oppakken. Maar hij heeft momenteel de energie nog niet. Het huis biedt hem een fijne omgeving, het idee van verhuizen vindt hij verschrikkelijk. Hij ziet het niet zitten om te verhuizen gezien zijn huidige situatie. Hij kan en wil het ook niet.

“Als het over is trek ik het niet”.

Ik hoor het Appie zeggen, het komt uit het diepste van zijn hart. Dit is voor hem het einde. Ik merk dat ik hem serieus moet nemen, niet moet proberen de situatie te verzachten. Het is wat het is. Als hij mij uitlaat kan ik alleen maar hopen dat er nog mensen bij de gemeente werken die zich sterk willen maken voor deze man. Willen luisteren naar Appie en vanuit empathie zaken voor hem willen gaan regelen, want alleen kan hij het niet.

Vertrekkers binnen Malburgen

Wij waren er klaar mee en wilden vertrekken. Via Entree woning toegewezen gekregen. Op laatste moment gaat de woning niet door, is namelijk toegewezen aan anderen. De medewerker VHV had ons het huis wel toegezegd, maar had zich vergist. Volkshuisvesting zegt dat we maar gewoon opnieuw in moeten schrijven. We hadden alles al ingepakt en weggegeven en nieuwe spullen gekocht voor het nieuwe huis. Door ook nog eens een scheiding bleef ik achter in het oude huis, op een klapstoeltje. Dan krijg ik weer een woning toegewezen, de huur gaat van € 550,- naar € 713,-. Maar uiteindelijk moet ik ook servicekosten en zonnepanelen betalen ter hoogte van € 49,51. Geen huurwenning.

Wat ook heel vreemd was dat VHV geen uitruil toestond. Er zijn huurders die kosten hebben moeten voor herstel, terwijl de nieuwe huurders er geen problemen mee hadden.

Zwartboek Vissenbuurt

“De wijkregisseur had zich vergist, geen huis...”

Ik blijf het raar vinden dat voor mijn nieuwe woning naar mijn salaris wordt gekeken, terwijl gezegd was dat het gelijkwaardig zou zijn. Als je VHV belt met vragen hierover dan weten ze van niks. Ik kreeg het gevoel dat de medewerker VHV maar wat zei.

In mijn nieuwe huis stond de ijskast in de zitkamer, ik wilde hem graag in de keuken. Daardoor kon de wasmachine niet blijven staan. Alleen hebben ze toen een aansluiting gemaakt in de kelder, die zo klein en smal is dat er nooit een wasmachine in kan. Toen ik aangaf dat de enige plek die overbleef boven was, werd me gezegd dat ik de extra kosten voor een wasmachineaansluiting daar zelf moest betalen. Ook zijn er vochtproblemen. VHV is een paar keer geweest, steeds kwam het terug en daarna werd ik van het kastje naar de muur gestuurd.

“Daar gaat hij niet over, dat kan dus niet!”

Goudwinde

Wij wonen hier nu 53 jaar en hebben het huis helemaal gemaakt zoals we dat graag wilden hebben. We hebben bijvoorbeeld de wanden gerenoveerd door deze te bekleden. Nu we uit ons huis moeten zouden we dat allemaal moeten verwijderen en kunnen we de bekleding weggooien. Daar heeft toch niemand wat aan, ook tijdelijk nieuwe bewoners niet. Maar wij willen blijven, maar als we gedwongen weg moeten weten we niet of we nog terug willen keren.

We hebben een huis bekeken wat we op zich wel zagen zitten, maar dit huis ging naar statushouders. Ook hebben we op een huis gereageerd dat eerst € 683,- huur was en binnen een week opeens € 953,- huur werd. We lopen er tegenaan dat we als scheefwoners worden gezien. Maar wat vergeten wordt is dat we binnenkort met pensioen gaan en dat ons inkomen dan weer daalt. We worden dus afgerekend op een sloopbesluit waar we helemaal niet achter staan!

“Hoogste urgentie, maar krijg niks!”

Dan die mooie terugkeer garantie. Niemand kan je vertellen hoe lang het duurt voordat je terug kan komen en wat je huur wordt. Zo ga je toch niet met mensen om? Mijn gezondheid is niet al te best en mijn dochter, die vlak in de buurt woont, is mantelzorger. Dit alles komt onder druk te staan omdat we moeten verhuizen.

Forelstraat

Vera (69) en Piet (70) wonen hier sinds 1975. Ze hebben het huis helemaal naar hun hand gezet en hebben een prachtige aanbouw aan de achterzijde van het huis gebouwd. Als ze het huis uit zouden gaan moeten ze de boel weer afbreken. Ze vinden dit gek, want het gaat toch gesloopt worden en dan zouden tijdelijke huurders er ook nog wat aan hebben.

Als ze moeten verhuizen willen ze wel gelijkvloers want Piet heeft twee hersenbloedingen gehad en is aangewezen op een scootmobiel. Vera heeft onlangs ook een hersenbloeding gekregen, maar de gemeente vond het niet nodig om een invalidenkaart bijrijder af te geven. Nu kunnen ze alles samen nog regelen, maar ze zijn bang dat het niet gaat lukken in een nieuwe woning, waarschijnlijk een

Zwartboek Vissenbuurt

appartement of flat. Uiteindelijk willen ze natuurlijk wel terugkeren naar hun buurtje, maar zien er tegenop om ‘tijdelijk’ te verkassen.

9. Conclusies

Conclusie 1

Huurders worden onder druk gezet door te dreigen met aankomende sloop. *Dit veroorzaakt heel veel stress en gezondheidsklachten.*

Conclusie 2

Huurders krijgen niet de bijstand door VHV waar zij recht op hebben. VHV wil alleen praten met huurders die in de projectcommissie zitten. Dit zijn twee groepen (bouw en sociaal plan). Bewoners geven aan dat de projectleider alleen het eigen verhaal volgt en niet openstaat voor andere ideeën. Het wordt vreemd gevonden dat de groepen altijd tegelijkertijd vergaderen. Projectleden hadden graag bij beide groepen willen zitten.

Conclusie 3

Door de opstelling van de gemeente, die zich verschuilt achter VHV, krijgt de huurder niet waar deze recht op heeft.

Conclusie 4

Huurders krijgen niet op alle vragen antwoord.

Conclusie 5

Huurders leven veel te lang in onzekerheid en het lijkt wel alsof de wethouder zich verschuilt achter Volkshuisvesting.

Conclusie 6

Ondanks de veelheid aan communicatie lijkt deze onvolledig en meer ‘project’ gericht, dan ‘huurders’ gericht.

Conclusie 7

Het argument voor sloop ‘slechte funderingen’ blijkt onjuist.

Conclusie 8

De woningbouwvereniging heeft 15 jaar lang verzuimd groot onderhoud te plegen aan de woningen, hetgeen het argument voor sloop ‘technische problemen’ in een ander daglicht zet.

Conclusie 9

Er wordt geen coulance betracht door VHV bij uitvoering van het sociaal plan.

Conclusie 10

De menselijke maat ontbreekt. Er wordt niet meegedacht met de huurder en bij problemen verschuilt VHV zich achter regels.

Conclusie 11

De medewerkers VHV veroorzaken veel ruis tussen VHV en huurders. VHV blijkt niet op de hoogte van gemaakte afspraken en toezeggingen door medewerkers VHV aan de huurders.

Conclusie 12

Er is niemand die antwoord heeft op de vraag wie de verhuiskosten en inrichtingskosten betaald van de huurders die willen terugkeren. Conclusie: blijft over de huurder zelf.

Conclusie 13

Uit alle verhalen blijkt dat de gemeente en VHV geen idee hebben van de impact die een verhuizing heeft op mensen. Van terugkeerders (zeker als ze op leeftijd zijn en/ of gezondheidsklachten hebben) wordt verwacht dat ze hun huis tijdelijk verlaten (voor hoeveel jaar?) en dan weer terugkeren, maar waarnaartoe kan niemand zeggen!

Zwartboek Vissenbuurt

10. Schriftelijke vragen

Schriftelijke vragen aan het college van B&W betreffende de Vissenbuurt
Conform art 44 reglement van orde

Arnhem, 6 februari 2026

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Inleiding

Huurders in de Vissenbuurt geven aan dat Volkshuisvesting (VHV) hun vragen en zorgen niet afdoende beantwoordt. Ondanks toezeggingen van de wethouder op 18 juni 2025, dat VHV bewoners zou betrekken en “ruimhartig en coulant” zou handelen binnen het sociaal plan, blijven reacties uit. Vragen die bewoners op 15 oktober 2025 aan VHV hebben gesteld, zijn nog steeds onbeantwoord, terwijl VHV inmiddels wel een juridisch traject is gestart en huurders op 19 januari jl. heeft gewaarschuwd voor mogelijke gerechtelijke stappen.

Tegelijkertijd laten de uitkomsten van het funderingsonderzoek in Malburgen, uitgevoerd door het KCAF, zien dat er geen sprake is van acute funderingsproblematiek. Dit wringt met het feit dat het argument van slechte funderingen door VHV en in de politieke commissies is gebruikt als belangrijkste motief voor sloop in de Vissenbuurt. Hierdoor ontstaat twijfel over de onderbouwing van de sloopbesluiten en neemt de spanning tussen VHV, bewoners en de gemeente toe.

Daarover de volgende vragen

1. Is funderingsproblematiek door het college of Volkshuisvesting gebruikt als argument voor sloop van woningen in de Vissenbuurt? Zo ja, kan u dat nader toelichten?
2. Klopt het dat uit het funderingsonderzoek van het KCAF volgt dat geen sprake is van acute funderingsproblematiek? Zo ja/nee, hoe verklaart u de discrepantie?
3. Zo ja, ziet het college aanleiding om het sloopbesluit in de Vissenbuurt te heroverwegen? Waarom wel of niet?
4. Is de wethouder voornemens uitvoering te geven aan zijn toezegging van 18 juni 2025 om persoonlijk in gesprek te gaan met de huurders van de Vissenbuurt?

In afwachting van uw antwoord, Forum voor Democratie.



Zwartboek Vissenbuurt

11. Nawoord van De Vijveur

Zoals een goed boek betaamt, is er een nawoord (of dankwoord). In dit geval is het laatste woord aan De Vijveur.

De Vijveur is er voor en door (ex)bewoners van de Vissenbuurt. Hieronder vallen huurders, omwonenden, mantelzorgers en mensen van buitenaf, die getroffen bewoners op welke manier dan ook steunen. Het doel van De Vijveur is (ontbrekende) informatie te verspreiden die controleerbaar is, zodat iedereen, die in deze situatie terecht is gekomen, zelf een keus kan maken.

Voor dit zwartboek heeft De Vijveur haar medewerking verleend door mensen in te lichten dat zij hun verhaal konden vertellen, meegelezen met alle informatie die gevonden werd en deze getoetst aan hetgeen in het dagelijks leven wordt ervaren/gehoord.

Vele ervaringen zijn gedeeld door huidige bewoners en vertrokken huurders. De mensen die geciteerd worden in dit zwartboek zijn representatief en staan symbool voor hetgeen wat wordt ervaren in de wijk.

Hoewel elk huishouden een eigen verhaal heeft, was het onbegonnen werk om elk verhaal op te (laten) tekenen. De Vijveur heeft diverse malen ingesproken bij de gemeente(raad) en de teksten die daar werden uitgesproken zijn openbaar gemaakt op de website van de gemeente Arnhem.

Voor het onderzoekswerk en het verhalen ophalen, willen wij een man (hij weet zelf wie het is) bedanken. Hij reageerde op de 'noodkreet uit de Vissenbuurt', een schrijven dat De Vijveur openbaar maakte, en zocht een manier om de bewoners uit de Vissenbuurt te kunnen helpen.

Vele uren van zijn tijd zijn in dit zwartboek gaan zitten. Hij had toegang tot documenten, die voor bewoners onbereikbaar waren. Hij heeft de ambtelijke taal weten te vertalen naar een logisch, menselijk verhaal. Zijn inzet heeft ertoe bijgedragen dat het 'Zwartboek vissenbuurt' levensvatbaar werd.

Keer op keer werd en wordt duidelijk hoe bewoners worden genegeerd. De ongehoorde roep om duidelijkheid, onbeantwoorde vragen en alle andere signalen die werden afgedaan als onzin. Ze hebben zoveel aangegeven en alles verdween.

Al die mensen die op straat hun verhaal delen, iedereen die vragen stelt en informatie zoekt/deelt. Iedereen die voelt 'er klopt iets niets' en iedereen die vanuit zijn hart reageert, om te zorgen dat het beste voor zijn/haar huishouding gebeurt. Teveel om te beschrijven en toch zo levensecht.

Zwartboek Vissenbuurt

De Vijveur is dankbaar dat er mensen, politieke partijen en organisaties zijn, waar zij informatie kan inwinnen en bovenal de gevolgen van deze ongekozen situatie kan delen. Weten dat je onschuldig bent en toch erin verzeild bent geraakt, dat geeft inzicht, inzicht om het juiste te doen.

De situatie in en rondom de wijk is een grote uitdaging. De Vijveur is trots op haar mensen, die elk op hun wijze hiermee omgaan. Hoe krachtig mensen zijn en bovenal durven ingaan tegen hetgeen hen wordt opgelegd of vraagtekens (durven te) zetten.

Tot slot wil De Vijveur de wens uitspreken, dat er een oprechte en gelijkwaardige samenwerking komt tussen bewoners en betrokken partijen van buitenaf. Opdat er een oplossing komt, die goed is voor iedereen.

Samen zwemmen of vissen we in dezelfde vijver, laten we het dan in elk geval goed hebben met elkaar. Leven en laten leven, is het enige dat telt.

De Vijveur

e-mail: devijveur1@gmail.com Instagram: @devijveur



De Vijveur heeft een online nieuwsbrief. Door je e-mailadres te sturen met het verzoek de nieuwsbrief te ontvangen, krijg je deze in je e-mailbox. De nieuwsbrieven zijn ook geplaatst op Instagram.