



Paul Smeulders
Wethouder Arnhem

Wethouder Paul Smeulders (Arnhem) over hoe je een moderne stad bouwt vol hedendaagse dilemma's. 'Wonen is een ongelijkmaker geworden, als wethouder heb ik de kans om die pijnlijke ontwikkeling te doen kantelen.'

'Rijnpark is onze enige echte kans'

Iedere dag fietst Paul Smeulders van huis naar het Arnhemse gemeentekantoor. De route voert door Park Klarenbeek, langs bos, hoogteverschillen en open landschap, en eindigt even later midden in de stad. 'Het voelt bijna alsof je in Frankrijk bent,' zegt hij. 'Je rijdt een heuvel af, met prachtig uitzicht en bos aan de zijkant. Dat geeft iedere dag een rijk gevoel,' zegt wethouder Wonen, Financiën en Grondzaken. Ze vat samen waar Arnhem voor staat: groen en stedelijk, ruim en compact, aantrekkelijk en ongelijk tegelijk. Die kwaliteit is precies wat Arnhem wil behouden, terwijl de stad voor een forse woningbouwopgave staat.

Een herkenbaar dilemma: De gemeente wil richting 2040 circa 16.000 woningen toevoegen, maar kiest er nadrukkelijk voor de groene randen van de stad zoveel mogelijk te ontzien. Dat maakt de opgave scherper: Arnhem moet groeien binnen de bestaande stad, met hogere dichtheden, complexe grondposities en forse investeringen in bereikbaarheid, openbare ruimte en leefkwaliteit.

Voor Smeulders gaat wonen daarom niet alleen over productie. Het gaat over de vraag wat voor stad

Arnhem wil zijn. Groen, creatief en cultureel, met de Veluwe, de Rijn, Vitesse, Gelredome, de Hogeschool voor de Kunsten en een groeiend profiel als elektriciteitsstad. Maar ook een stad met grote verschillen. Tussen Arnhem-West en Arnhem-Oost. Tussen buurten die behoren tot de meest gewilde woonplekken van Nederland en wijken waar armoede en kwetsbaarheid hardnekkig zijn.

Daar begint voor hem de kern van de woonopgave. 'Wonen is steeds meer een ongelijkmaker geworden,' zegt hij. 'Als je niet kunt wonen, zit je helemaal vast. Jongeren blijven langer thuis wonen terwijl ze op eigen benen willen staan. Mensen stellen het krijgen van kinderen uit omdat hun woning te klein is. Senioren willen doorstromen, maar vinden geen passende plek. Dan gaat woningnood niet meer alleen over ruimte, maar over levenskeuzes.'

_ Van woningmarkt naar volkshuisvesting

Smeulders was eerder Tweede Kamerlid en hield zich daar ook bezig met wonen. Hij maakte van dichtbij mee hoe de woningcrisis politiek steeds

In wijken met veel sociale huur moeten meer koopwoningen en middeldure woningen komen. In sterke wijken, waar nauwelijks sociale huur is, wil Arnhem juist sociale woningen toevoegen.



Arnhem oost

urgenter werd, na een periode waarin het onderwerp volgens hem te lang aan de markt werd overgelaten. De opheffing van het ministerie van Wonen staat voor hem symbool voor die tijd.

‘Toen ik Kamerlid was, werd steeds sterker zichtbaar dat we in een wooncrisis zitten. Ik heb me er toen tegen verzet dat Den Haag daar te passief in was. Nu mag ik als wethouder laten zien hoe het ook kan.’

Hij gebruikt bewust het woord volkshuisvesting. Niet als nostalgische verwijzing naar vroeger, maar als bestuurlijke opdracht.

‘Natuurlijk is er een woningmarkt. Maar voor ons gaat het vooral om volkshuisvesting. Zorgen dat iedereen een plek heeft in deze stad.’

In Arnhem komen wonen, financiën en grondzaken samen in één portefeuille. Dat is volgens Smeulders geen detail, maar een voorwaarde om echt te kunnen sturen. Woningbouwbeleid, grondposities, betaalbaarheid en financiële haalbaarheid zijn in de huidige markt nauwelijks los van elkaar te zien.

‘Ik kan sturen op wat we inhoudelijk vragen, bijvoorbeeld in het woningbouwprogramma. Ik kan sturen op onze eigen projecten en op voortgang. En vanuit grondzaken en financiën kunnen we ook onrendabele toppen afdekken. Sinds vier jaar hebben we een stadsontwikkelfonds, waarin we ieder jaar miljoenen euro's stoppen om betaalbare woningbouw mogelijk te maken en te versnellen.’

Dat geld is nodig, zegt hij, omdat bijna alle projecten inmiddels financieel onder druk staan. Hogere bouwkosten, rente, betaalbaarheidseisen en complexe binnenstedelijke locaties zetten de haalbaarheid onder druk.

‘Daar moet je realistisch over zijn. Als overheid moet je soms ook de portemonnee trekken. De keuzes die je nu maakt, gaan over hoe mensen de komende honderd jaar wonen.’

De ongedeelde stad

Wie Arnhem wil begrijpen, moet volgens Smeulders de verschillen in de stad onder ogen zien. Hij noemt Alteveer-Cranevelt, een van de meest gewaardeerde woonbuurten van Nederland. En hij noemt Immerloo in Malburgen, volgens hem het armste postcodegebied van het land.

‘Dat ligt maar een paar kilometer uit elkaar. Als stadsbestuur zien wij het als een van onze grootste opgaven om die tweedeling te verkleinen.’

De woningbouwopgave is voor Arnhem daarom ook een sociale opgave. De gemeente wil buurten sterker maken door te mengen. In wijken met veel sociale huur moeten meer koopwoningen en middeldure woningen komen. In sterke wijken, waar nauwelijks sociale huur is, wil Arnhem juist sociale woningen toevoegen.

‘Wij geloven heel erg in gemengde buurten. In Schaarsbergen is nu bijvoorbeeld geen sociale huur. Dat vinden we geen gezonde balans. We willen de kracht van zulke plekken benutten om ook daar sociale huur toe te voegen. En in wijken waar veel kwetsbare inwoners wonen, willen we juist meer diversiteit brengen.’

Sociale woningbouw is voor Smeulders geen sluitpost, maar een fundament onder de stad.

‘Daar wonen ook de verpleegkundigen, leraren, politieagenten en ander sleutelpersoneel dat de stad draaiende houdt. Sociale woningbouw is de basis van de stad.’

Rijnpark als systeemproject

De grootste test voor die visie heet Rijnpark. Op een verouderd bedrijventerrein bij het centrum wil Arnhem een nieuw stadsdeel maken met circa 7.000 woningen, 5.000 werkplekken en een groot park. Het is volgens Smeulders de grootste woningbouwlocatie van Gelderland en bepalend voor de vraag of



Rijnpark, circa 7.000 woningen, 5.000 werkplekken en een groot park.

‘We maken nu al een sociaal gebiedsplan. Niet alleen fysiek, maar ook sociaal. Dat doen we met ontwikkelaars, corporaties en welzijnsorganisaties. Uiteindelijk gaat het erom dat hier een stadsdeel ontstaat waar mensen goed kunnen leven.’

Arnhem zijn woningbouwambities kan waarmaken.

‘Rijnpark is onze enige echte kans,’ zegt hij. ‘We kiezen ervoor om de groene randen van de stad ongemoeid te laten. Dus moeten we binnenstedelijk bouwen. En Rijnpark is daarvoor cruciaal.’

De vergelijking met Schuytgraaf maakt de schaal zichtbaar. Die Vinexwijk is na twintig jaar bijna af. In Rijnpark moeten straks ongeveer evenveel mensen wonen, maar dan op een kwart van de oppervlakte.

‘Dat betekent dat de kwaliteit heel hoog moet zijn. We willen niet alleen woningen toevoegen, maar een goed stuk stad bouwen.’

Rijnpark is daarmee geen vastgoedopgave alleen, maar een strategische ingreep in de structuur van

Arnhem. Het gebied moet de stad verdichten zonder haar kwaliteit te verliezen: met woningen, werkplekken, groen, voorzieningen en sociale samenhang als onderdelen van één stedelijk systeem.

Die ambitie maakt de uitvoering complex. De gemeente had zelf nauwelijks grond in het gebied. Er zijn grondeigenaren, ontwikkelaars, corporaties, bedrijven en twee rangeerterreinen van ProRail en NS. Die spoorfuncties vormen nu nog een fysieke barrière in de stad. Verplaatsing ervan is randvoorwaardelijk voor het slagen van Rijnpark.

‘ProRail en NS zitten inmiddels echt in de meewerkmodus. Dat is heel positief. Maar daarmee zijn we er nog niet. We zijn ook afhankelijk van andere

Arnhem stuurt bij nieuwe woningbouwprojecten op 70 procent betaalbare woningen: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

gemeenten waar functies mogelijk naartoe moeten. Dat vraagt nieuwe ruimtelijke procedures. De opgave is om daarin tempo te houden, omdat Rijnpark voor Arnhem te belangrijk is om te laten vertragen.'

De financiële inzet is groot. Het Rijk heeft ongeveer 250 miljoen euro toegezegd. De gemeente moet zelf ongeveer een vergelijkbaar bedrag bijdragen. Voor Arnhem is dat zwaar, maar volgens Smeulders onvermijdelijk. Rijnpark is voor hem de sleutel om de Arnhemse woonopgave echt in beweging te krijgen. 'Als dit lukt, kan de woningbouw in Arnhem weer vijftien jaar vooruit,' zegt hij. 'Daar ga ik volledig voor.'

Betaalbaarheid als sturingsvraag

Toen Smeulders vier jaar geleden wethouder werd, had Arnhem volgens hem te weinig plannen. De stad had afgesproken om richting 2040 ongeveer 16.000 woningen toe te voegen, maar de planvoorraad bleef achter. Tegelijk sloot wat werd gebouwd onvolgende aan op de vraag in de stad.

'De kloof tussen waar Arnhemmers behoefte aan hadden en wat gebouwd werd, was te groot geworden.'

Arnhem stuurt bij nieuwe woningbouwprojecten op 70 procent betaalbare woningen: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Daarnaast wil de gemeente het aandeel sociale corporatiehuur in de totale Arnhemse woningvoorraad laten groeien tot minimaal 35 procent. Die keuzes zijn volgens Smeulders een manier om te sturen op een eerlijkere stad.

'Wij willen de druk van Arnhem-Oost afhalen door in Arnhem-West, waar het goed gaat, meer sociaal toe te voegen. We hebben terreinen gekocht op prachtige plekken, juist om daar minimaal 60 procent sociaal te bouwen. Daar geloof ik heel erg in.'

Betaalbaarheid vraagt volgens hem niet alleen om percentages, maar ook om bestuurlijke voorstelbaarheid. Nieuwe eisen kunnen nodig zijn, maar gemeenten moeten lopende projecten niet telkens veranderen zodra er nieuw beleid komt. Samenwerking vraagt ook om betrouwbaarheid: wie partners nodig heeft om woningen te bouwen, moet helder zijn over de spelregels.

'Dat kun je ontwikkelaars niet aandoen. Dan hebben zij net gerekend en komen er weer nieuwe eisen bij. Wij zijn daar bewust pragmatisch mee geweest, juist om projecten door te laten gaan.'

Samenwerking als randvoorwaarde

Arnhem werkt intensief samen met corporaties. Smeulders spreekt daar opvallend warm over. Dat heeft te maken met het gedeelde belang, maar ook met de tijdshorizon.

'Met corporaties werken we ontzettend prettig samen. We hebben hetzelfde belang. Zij staan, net als wij, voor Arnhemmers voor wie de reguliere woningmarkt geen vanzelfsprekende oplossing biedt. En zij hebben dat lange termijnperspectief. Ze zijn er over vijftig of honderd jaar ook nog.'

Met marktpartijen verschilt de samenwerking per project. Bij kleinere ontwikkelingen is de rol van ontwikkelaars vaak duidelijk afgebakend: zij hebben grond, maken een plan en bouwen woningen. Bij Rijnpark ligt dat anders. Daar gaat het niet om een solitaire ontwikkeling, maar om de vorming van een nieuw stadsdeel.

De gemeente werkt er vanaf het begin samen met grondeigenaren, ontwikkelaars, corporaties en maatschappelijke partners. Smeulders noemt onder meer KlokGroep en Peja Real Estate als belangrijke betrokken partijen. Juist omdat Rijnpark zo groot



Gemeentehuis Arnhem



Persoonlijke blik op Arnhem

Waar staat Arnhem voor in vier woorden?

Groen, creatief, sportstad en gelijke kansen.

Wat is uw eerste herinnering aan Arnhem?

Vitesse.

Welke wijk of welk gebied is echt in opkomst?

Rijnpark. Nu nog een verouderd bedrijventerrein, straks misschien de meest bruisende wijk van de stad.

Wat gaat echt goed in Arnhem?

De aanpak om de tweedeling tegen te gaan, onder meer via het Nationaal

Programma Arnhem-Oost. We willen minimaal 18 jaar ongelijk investeren om ieder Arnhemse kind gelijke kansen te geven.

Wat moet echt beter?

Het tempo van de woningbouw. Er zijn veel plannen gemaakt, maar die moeten nu naar uitvoering.

Wat mag nooit verdwijnen?

Het groen.

Wat is uw favoriete publieke plek?

Park Klarenbeek. Daar fiets ik iedere dag doorheen op weg naar het gemeentehuis.

Wat is de mooiste straat van Arnhem?

De Beukenlaan, naast de Geitenkamp, met uitzicht over weilanden, beekdal en bos.

Wat is het mooiste gebouw?

Station Arnhem Centraal. Rozet had ook gekund.

Waar drinkt u de lekkerste koffie?

In Rozet, bij Beautiful Mess, gerund door vluchtelingen.

Wat is uw favoriete restaurant?

Konijnenvoer.

Wat is uw persoonlijke city secret?

De Eusebiuskerk. Sinds de renovatie zijn er glazen balkons aan toegevoegd. Vanaf daar heb je het mooiste uitzicht over Arnhem en de omgeving.

Waar bent u graag als u tijd voor uzelf nodig heeft?

Bij ABC Libertas, een boekencafé met een ontspannen sfeer.

Wat is de mooiste route om te wandelen, fietsen of hardlopen?

Over de Veluwe. Arnhem heeft oneindig veel mooie routes.

Welke mensen maken echt verschil in Arnhem?

De vrijwilligers. Bij sportverenigingen, muziekverenigingen, vluchtelingenopvang en inburgering. Zij zijn de onzichtbare krachten van de stad.

Welke innovatie werkt hier echt?

De trolleybus. Arnhem is de trolleystad van Nederland. Wat lang als ouderwets werd gezien, blijkt in de energietransitie juist toekomstgericht.





MerWijde: 148 flexwoningen van permanente kwaliteit, gerealiseerd in twee jaar tijd.



Hier worden keuzes zichtbaar: in nieuwe woningen, sterkere buurten en plekken waar mensen daadwerkelijk verder kunnen.

en bepalend is voor Arnhem, wil de gemeente niet alleen sturen op vastgoed, maar op de kwaliteit van het nieuwe stadsdeel als geheel: een gebied waar wonen, werken, groen, voorzieningen en ontmoeting elkaar versterken.

Het ambitieniveau ligt hoog. Rijnpark moet geen verzameling vastgoedprojecten worden, maar een nieuw stadsdeel met stedelijke kwaliteit.

‘Bij Rijnpark werken we vanaf het begin samen aan één opgave,’ zegt hij. ‘We maken nu al een sociaal gebiedsplan. Niet alleen fysiek, maar ook sociaal. Dat doen we met ontwikkelaars, corporaties en welzijns-organisaties. Uiteindelijk gaat het erom dat hier een stadsdeel ontstaat waar mensen goed kunnen leven.’

Die actieve rol betekent volgens Smeulders niet dat de gemeente zelf op de stoel van de bouwer gaat zitten. Arnhem wil sturen, mogelijk maken en partijen bij elkaar brengen, maar de uitvoering ligt bij corporaties en marktpartijen.

‘Ik geloof in een actieve overheid,’ zegt hij. ‘Maar uiteindelijk zijn wij niet degene die de woningen bouwen. Dat zit ook helemaal niet in mijn ambitie. We hebben marktpartijen en corporaties keihard nodig. Zij kunnen niet zonder ons, maar wij ook niet zonder hen.’

Modulair bouwen als versneller

Over industrieel en modulair bouwen is Smeulders uitgesproken positief. Een van de projecten waar hij het meest trots op is, is MerWijde: 148 flexwoningen van permanente kwaliteit, gerealiseerd in twee jaar tijd. In vergelijking met reguliere woningbouw is dat een uitzonderlijk hoog tempo.

‘Ik ben in de fabriek in Enschede gaan kijken en daar zie je woningen gewoon op de lopende band ontstaan. Ik geloof echt dat modulair bouwen de toekomst is.’

Voor hem is cruciaal dat modulair bouwen niet wordt gezien als tweederangs oplossing. De opgave is om snelheid te combineren met architectonische kwaliteit, duurzaamheid, circulariteit en betaalbaarheid.

‘Het kan prachtig zijn. Hout, goede uitstraling, permanente kwaliteit. En je bouwt sneller, goedkoper en duurzamer, met veel minder verspilling.’

Arnhem werkt daarom regionaal met corporaties aan een bouwstroom. Door de planvoorraad van meerdere gemeenten en corporaties te bundelen, ontstaat continuïteit. Corporaties kunnen vooruit bestellen, bouwers kunnen efficiënter produceren en projecten kunnen makkelijker schuiven als de planning verandert.

‘Als wij samen kunnen garanderen dat die woningen een plek krijgen in de regio, heeft dat enorme voordelen.’

Dichter op de uitvoering

Aan het einde van het gesprek komt Smeulders terug op het verschil tussen Den Haag en Arnhem. In de Tweede Kamer ging het vaak over de waan van de dag: de krant van die ochtend, de eerste politieke reactie, het debat van de middag. Als wethouder werkt hij in langere lijnen. Rijnpark. Arnhem-Oost. Sociale huur op de mooiste plekken. Betaalbare woningen. Een ongedeelde stad.

Waar Den Haag vaak draait om debat en beleidslijnen, zit het wethouderschap voor Smeulders dichter op de werkelijkheid van de stad. Hier worden keuzes zichtbaar: in nieuwe woningen, sterkere buurten en plekken waar mensen daadwerkelijk verder kunnen.

‘Je kunt schakelen tussen grote gebiedsontwikkelingen en heel concrete initiatieven,’ zegt hij. ‘Dat is de kracht van dit vak. Je ziet hoe beleid uiteindelijk verschil maakt in het leven van mensen.’

Wat hij wil achterlaten, is helder. Arnhem moet groeien zonder zijn eigen karakter te verliezen: groen, herkenbaar en sociaal gemengd. De opgave is niet alleen om aantallen woningen te halen, maar om wijken sterker te maken, met meer balans, menging en kwaliteit van leven.

Als hij morgen één ding mocht versnellen, hoeft hij niet lang na te denken.

‘Rijnpark,’ zegt hij. ‘We moeten de komende jaren nog ongeveer 15.000 woningen bouwen. Rijnpark is daarin de sleutel. Niet alleen omdat daar ongeveer de helft van die opgave kan landen, maar ook omdat het laat zien hoe Arnhem wil groeien: binnenstedelijk, met behoud van groen en met kwaliteit voor de stad. Als ik één project mag kiezen, dan is het dat.’