

Geacht college, geachte raadsleden, dames en heren,

Ik wil me graag voorstellen. Ik ben Margo Meeuwissen en lid van de werkgroep Het Kloppend Stadshart

Ik ben lid geworden van de werkgroep omdat ik Stadsblokken Meinerswijk een bijzonder gebied vind, die om een zorgvuldige aanpak vraagt. Niet alleen met het opstellen van de Gebiedsvisie, maar ook met de uitwerking en uitvoering hiervan.

De Gebiedsvisie is op een zorgvuldige en toekomstgerichte manier opgesteld. Als de gemeente consistent is zet ze deze aanpak voort en kiest ze nu ook voor de toekomst en niet voor een ouderwetse aanpak.

Dit past bij de moderne en toekomstig gerichte stad die Arnhem wil zijn.

Dat het kan, ook financieel gedekt, laten onze plannen zien. Ik zal dat zo verder toelichten.

Eerst wil ik u een vraag stellen:

Wil de gemeente Arnhem een gemeente zijn die gericht is op de toekomst?

Een gemeente die, zoals de titel van uw coalitie akkoord zegt, samen Met de stad een plan uitwerkt voor Stadsblokken-Meinerswijk

Of wil de gemeente Arnhem een gemeente zijn die ouderwets is?

Om te beginnen Wat is een ouderwetse gemeente?

Een ouderwetse gemeente

- laat een projectontwikkelaar een gebied ontwikkelen
- laat de winst van de ontwikkeling naar de projectontwikkelaar vloeien
- komt er vervolgens achter dat dit een korte termijn winst is waarbij allerlei kosten naar de maatschappij zijn geschoven
- geeft een projectontwikkelaar de locatie waar geld verdiend kan worden en neemt zelf de rest van het gebied over, weliswaar om niet, maar wel met jaarlijkse beheerlasten.

We zijn gewend om als woningbezitters onze huizen duur te kopen. Zonder dat we zicht hebben dat flinke delen van dit geld (50.000, 100.000 euro) naar de projectontwikkelaar gaat en vaak ook de gemeente.

Is dit een praktijk die de gemeente in stand wil houden?

Of wil de gemeente een andere afweging maken?

Durft de coalitie invulling te geven aan zijn voornemen om niet alleen bezig te zijn met het hier en nu, maar om ook met haar doen en laten rekening te houden met toekomstige generaties? In het laatste geval wil de gemeente er zorg voor dragen dat winsten en rendementen meer in balans zijn. Helemaal in zo'n kwetsbaar gebied als Stadsblokken Meinerswijk. Een parel van de gemeente Arnhem.

We vinden het ook normaal dat ondernemers de winst nemen en we als maatschappij voor de kosten opdraaien. Maar dat is ook een ouderwetse gedachte.

Voor dit gebied zijn dit kosten als:

- exploitatiekosten voor het gebied
- kosten voor extra infrastructuur die over een paar jaar nodig blijken
- kosten voor vastgoed dat over 30 jaar zijn waarde heeft verloren en vereenzaamd in het gebied staat
- het in stand houden van een gebied dat hoort tot de rivier

- kosten voor evacuatie van bewoners in geval van hoge waterstanden in de Rijn
- last die vervuilde grond met zich meebrengt
- verlengde negatieve grondexploitatie bij andere ontwikkelingen, zoals Schuiftgraaf

Zijn de kosten in dit plan eerlijk verdeeld?

Wij denken van niet. Liggen er niet teveel lasten bij gemeente en maatschappij?  
Kosten die betaald moeten worden uit hoge OZB lasten en andere belastingen opgebracht door hardwerkende burgers?

Maar is deze aanpak voor dit gebied nodig?

- de totale exploitatiekosten inclusief de grondkosten van het gebied liggen rond de 300-400.000 euro per jaar. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat de huidige exploitatie - dus een exploitatie zonder de woningen - deze kosten met gemak dekt. Functie ondersteunende bebouwing zoals in de visie genoemd, is voor het instandhouden van het gebied dus niet nodig.
- de werkgroep Het Kloppend Stadshart heeft berekend dat een goede en duurzame inrichting van de publieke onderdelen van het gebied nog ca 4 miljoen kost. Voor dit geld kan je bijvoorbeeld de steenfabriek renoveren en er een waardig tijdsmonument van maken, het evenementen terrein kwalitatief verbeteren, een camping maken, de kamers vorm geven.

De vraag is of voor een investering van circa 4 miljoen 350 woningen nodig zijn?

Volgens de werkgroep niet en is dat geld op te brengen door betekenisvolle ondernemers de ruimte te geven in het gebied, crowdfunding, externe financiering en eventueel beperkte functie-ondersteunende bebouwing, maar dan echte functie-ondersteunende bebouwing zoals bediscussieerd in het participatieproces en de Raadszitting.

Dit uitsprekend ben ik benieuwd naar het bedrijfsplan van de projectontwikkelaar. Bij ieder bezoek dat de werkgroep Het Kloppend Stadshart heeft afgelegd, is om ons bedrijfsplan gevraagd. De hoofdlijnen zijn gedeeld. De achtergronden zijn bespreekbaar en in te zien.

Op zijn minst kan dit ook aan de projectontwikkelaar gevraagd worden.

Wat is dan een gemeente gericht op de toekomst:

Voor ons is een toekomst gerichte gemeente, een gemeente die zoekt naar samenwerkingen tussen maatschappij, overheid en betekenisvolle ondernemingen. Gezamenlijk ontwikkelt deze driehoek een gebied, waarbij draagkracht van het gebied – sociale ontwikkelingsmogelijkheden en financiële duurzaamheid in evenwicht zijn.

Gezamenlijk bewaken overheid, maatschappij en bedrijfsleven de waarden; het niet overschrijden van de draagkracht van het gebied, de sociale ontwikkelingsmogelijkheden, het evenwicht tussen kosten en winsten en sturen flexibel bij waar mogelijk.

Dit uitgesproken hebbende wil ik u vragen zich uit te spreken:

Wilt u een ouderwettse of toekomstgerichte stad zijn?

Wilt u samen met de stad een plan uitwerken en uitvoering voor Stadsblokken,  
Meinerswijk?

Wilt u een projectontwikkelaar laten profiteren of de maatschappij – overheid – en een  
mix aan bedrijven?