

INFORMATIE T.B.V RAADSDEBAT 20 JUNI 2018

Geacht raadslid,

Woensdag 20 juni 2018 debatteert u over de toekomst van het project Coehoorn Centraal.

Met deze brief willen wij u achtergrondinformatie geven die u kunnen helpen zich een beeld te vormen.

Ons besluit

Het besluit van bestuur en raad van toezicht van stichting Coehoorn Centraal is niet lichtvaardig genomen. Na afweging van alle voorliggende feiten, konden wij niet anders dan besluiten niet tot aankoop van een aantal panden over te gaan en daarmee geen toekomst meer te geven aan het project.

Van Coehoorn Centraal wordt een grote investering gevraagd in de aankoop van 4 panden, tegen taxatiewaarde. Daarvoor is het belangrijk om te weten of de gemeente verder in het gebied ontwikkelingen wenst die het 'Coehoorn-DNA' versterken of verzwakken.

We zijn uit de onderhandelingen gestapt toen de ambtelijke staf ons liet weten dat onze wensen wel konden worden gerealiseerd (en in lijn waren met de onder genoemde raadsbrief), maar dat vanuit de ambtelijke organisatie er geen wil was om hier invulling aan te geven.

Wat vooraf ging

Het project startte in september 2013 na instemming door een grote raadsmeerderheid (GroenLinks, VVD, SP, D66 en PvdA) met een motie die het project een periode van 5 jaar gunde.

Het project bleek aan te slaan en in een grote behoefte te voorzien aan een community-gedreven locatie, waar (een deel van) de werkruimten ook voor startende ondernemers betaalbaar zijn. Inmiddels zijn 80-90 ondernemers werkzaam in het project met een geschatte jaarlijkse omzet van €8 miljoen.

In 2016 ontstonden de eerste signalen dat het project niet na 2018 mocht eindigen.

Na lange discussie werd in oktober 2017 door B&W de toekomst voor het project vastgelegd.

Afspraken in raadsbrief

In de raadsbrief van 3 oktober 2017 is met de gemeente afgesproken dat:

'de stichting in de gelegenheid wordt gesteld om een aantal panden tegen taxatiewaarde -op basis van huidige staat en huidig gebruik van de panden- te kopen van de gemeente, eventueel samen met partners zoals de ondernemers in de betreffende panden of woningbouwcorporaties. Het betreft de panden CC1, CC2, CC3 en CC4. De stichting Coehoorn Centraal is de huidige huurder van deze panden.

De bedoeling is om het huidige gebruik voort te zetten, dus het huisvesten van creatieve

bedrijvigheid, eventueel aangevuld met een wooncomponent. De genoemde panden passen door hun vorm en positie goed in de stedenbouwkundige structuur. Ze hoeven niet te wijken voor eventuele versterking van de stedenbouwkundige structuur op termijn.'

Verder gaat de raadsbrief met: '

De gemeente werkt daarnaast in overleg met de buurt, de stichting en andere belanghebbenden een ontwikkelplan uit voor het noordoostelijke deel van Coehoorn, waarin gestreefd wordt naar een bestending van het gerealiseerde DNA van Coehoorn creatieve wijk en andere verworvenheden zoals Coehoorn park.'

Uitgangspunten voor een kansrijke doorstart

In concreto komen de uitgangspunten van de raadsbrief hier op neer:

- De ontwikkelingen rondom het Coehoornpark hebben tot doel de innovatieve creatieve denkers/ondernemers te binden aan de stad Arnhem. Het behouden en versterken van dit voor Arnhem belangrijke en aanvullende milieu zal leidend zijn bij de keuzes rondom de ontwikkeling van dit gebied. (is ook de intentie van de raadsbrief)
- Bij eventuele sloop/nieuwbouw zal er worden uitgegaan van "behoud van massa". m.a.w. het te slopen aantal vierkante meters Coehoorn Centraal zal worden terug gebouwd en beschikbaar komen tegen een voor de doelgroep te betalen huurprijs van ongeveer €75-90,- per m2. Sloop zal pas aan de orde zijn indien de vervangende nieuwbouw gereed is voor gebruik.
- Het Coehoornpark behoudt zijn Berlijnse look & feel (licht anarchistisch) en blijft een participatie-park. Bij verkoop en nieuwbouw rondom het park krijgen de kopers ook een soort participatie-plicht. De (nieuwbouw) plinten rondom het park krijgen een actieve/ publieksgerichte invulling.
- De bebouwing aan de rand van het park en het nieuwe plein zal worden gereserveerd voor een betrokken (C)PO project. Deze toekomstige woon/werk woningen krijgen géén of nauwelijks private buitenruimte grenzend aan het park.
- De gemeente Arnhem en de Stichting Coehoorn Centraal gaan de gebiedsvisie en het daarbij behorende Coehoorn-DNA gezamenlijk uitwerken. Niet tegenover elkaar, maar naast elkaar waarbij de verschillende belangen open en transparant worden gedeeld en onderdeel zijn van de randvoorwaarden.

Indien bovenstaande afspraken in een bestuurs- of raadsbesluit ('juridisch afdwingbaar') kunnen worden vastgelegd, zien wij nieuwe mogelijkheden voor een succesvolle doorstart van de creatieve community van Coehoorn Centraal en zal het besluit tot stopzetting in heroverweging worden genomen.

Bestuur Coehoorn Centraal
Arnhem 18 juni 2018

BIJLAGE

Onze visie op Coehoorn als creatieve zone

Coehoorn Centraal wil maatschappelijke doelen realiseren in combinatie met ondernemerschap. Wij zijn van mening dat een maatschappelijk initiatief geen duurzame toekomst heeft op basis van subsidies. Subsidies kunnen een aanjaagfunctie hebben, niet meer dan dat. Voor een langlopend initiatief is een gezonde financiële basis nodig. Daarnaast is voor ons ondernemerschap meer dan maximale winst maken. Het is zorgen voor financiële continuïteit, maar ook verantwoordelijkheid nemen voor elkaar, de omgeving (buurt of stad) en de samenleving. Maatschappelijk ondernemen is een deel van de tijd en/of geld inzetten voor andere doelen dan de eigen onderneming.

Succesfactoren voor een duurzame en economische toekomst

Het succes van Coehoorn is gebaseerd op community-vorming. Een gemeenschap van (startende en succesvolle voorbeeld-ondernemers) die elkaar stimuleert, kennis en ervaringen deelt en een voedingsbodem vormt voor groei.

Als knooppunten in die community-vorming gelden het café Stella by Starlight, dat meer is dan een doorsnee horeca. Het is de huiskamer van het project en informeel toezichthouder op de openbare omgeving zoals het park.

Voor vrijwel alle ondernemers is het Coehoornpark een factor om zich in het Coehoorn-gebied te vestigen. Het park met haar typische informele sfeer, is voor ondernemers een inspirerende omgeving. Sommigen benutten het park voor sportactiviteiten. Een aantal buurtbewoners draagt zorg voor het klein onderhoud en beschouwt het park ook als 'hun park'.

Behoud van de huiskamerfunctie van Stella by Starlight en het park in omvang en sfeer zijn dan ook van belang voor een succesvolle toekomst van het initiatief.

Een andere succesfactor is de samenballing van een aantal ondernemers. Nu bedraagt het aantal tussen de 80-90 ondernemers. Door een door de stichting nagestreefde mix i.c.m. het aantal, ontstaat een ondernemersgerichte groeiomgeving.

Volume-behoud is dan ook van essentieel belang voor continuering van de kracht van het initiatief.

De huren zijn lager dan wat betaald wordt voor een commercieel verhuurde werkruimte, ofschoon daar een grote bandbreedte in bestaat. Naast het feit dat een deel van de panden volgens afspraak tegen taxatiewaarde aan een aantal Coehoorn-ondernemers en de stichting wordt verkocht, is behoud van een aantal te huren werkplekken op de lokatie voor startende ondernemers essentieel voor de doelstellingen van Coehoorn Centraal: een startplek bieden voor nieuw ondernemerschap.

Sfeer en samenhang locatie

Voor de toekomst van het park als community-based locatie, is het van belang dat bij

nieuwbouw aan de oostrand van het park een community-based bouwproject kan worden gerealiseerd (CPO). De reeds bij de stichting aangemelde groep die de grond tegen gangbare prijzen wil kopen, wil ook in samenwerking met de wijk een rol vervullen in de toekomst van het park. Met een dergelijke groep kunnen afspraken worden gemaakt over het gebruik en het parkeren van de auto, zodat dat niet direct achter de woning (en dus in het huidige park) hoeft plaats te vinden. Vrije kavels voor stadsvilla's of kantorenbouw zal de toekomst van een vrij gebruik van het park belemmeren.