

Geachte Raadsleden,

Ik ben Robert Jan Buis, geboren en getogen Arnhemmer. Ik woon in Arnhem-Noord en ben reeds 25 jaar actief in de vastgoed sector. Als Bedrijfsmakelaar met een passie voor Marketing werk ik in opdracht van ondernemende vastgoedbeleggers tot aan institutionele beleggers. Als betrokken Arnhemmer maak ik deel uit van het inspiratieplatform CityMarketing Arnhem.

De perspectiefnota zie ik als kans om de huidige generiek geformuleerde doelstellingen mede vorm te geven naar concrete acties. Deze mis ik in het document, als het gaat om het Thema "Wonen in een duurzamer Arnhem".

Ik zal even kort inhoudelijk op de Nota een tweetal opmerkingen willen maken, om daarna mijn spreektijd aan te wenden voor suggesties en verbeteringen om te komen tot een snellere invulling van het thema en de belangrijkste onderligger daarvan zijnde "Woondeal Arnhem – Nijmegen". Immers hierin is het Duurzaamheid Thema verankert.

Inhoudelijk Perspectiefnota:

- 1.) Pagina 11. "verkamering" ik snap dat handhaving aandacht verdient, maar zou graag meer aandacht zien voor de oplossing van het onderliggende probleem. Namelijk te weinig beschikbare, betaalbare wooneenheden voor de doelgroep(en).
[ADVIES : kijk nog eens goed naar het transformatiebeleid en geef ruimte voor "micro-appartments" desnoods tijdelijk tot de woonvoorraad op orde is. Ook tijdelijke flexibele huisvesting kan hierin bijdragen, Bijvoorbeeld leegstaande kantoren tijdelijk transformeren voor maximaal 5 jaar als migrantenhotel ?]
- 2.) Financiële paragraaf "tegenvallende inkomsten grondbedrijf". De ervaring leert dat men lange doorlooptijden hanteert en beschikbare lokaties die te vinden zijn op "Vastgoedplein" wel aangeboden worden, maar er geen marktransacties op kunnen/mogen worden gedaan. Men houdt zaken lang aan voor eigen planvorming en laat geen of weinig ruimte voor marktinitiatieven.
[ADVIES: geef meer ruimte voor marktwerking. Immers als je iets online aanbiedt en men aanvaard de uitgangspunten, dan zou je in een normale wereld tot zaken komen. Nu is men niet ontvankelijk. Voorbeeld hiervan is Kavel 7/7a op Arnhem-Centraal]

Perspectiefnota in relatie tot Woondeal regio Arnhem-Nijmegen:

Ik mis concrete (nieuwe) acties om invulling te geven aan de Woondeal, anders dan de budgetvraag voor nadere bezetting binnen de Gemeente ? Is dat wel nodig op deze wijze ? Kan Gemeente Arnhem niet meer sturen op co-creatie en zich beperken tot het stimuleren van nieuwe oplossingen en deze dan slechts inhoudelijk toetsen op de randvoorwaarden en meewerken met de (juridische) instrumenten beschikbaar ?

De Woondeal geeft uitstekend de "Sense-of-Urgency" aan.

Wat ik mis in de Nota ten aanzien van de opgave in de Woondeal is;

- Wat zijn nu de concrete acties ?
- Wie gaat nu wat en wanneer doen ?
- Is er een Taskforce binnen Gemeente Arnhem ?
- Bij welk loket kunnen we terecht met oplossingen ?

Het plan “**Ontwerp-structuurvisie Arnhem 2020 – doorkijk 2040 d.d. 31 januari 2012**” gemaakt in opdracht van Gemeente Arnhem is een uitstekend document gedragen door kennisintensieve partijen, echter in mijn optiek doet Gemeente Arnhem daar veel en veel te weinig mee.

Nog sterker de gemeenteraad heeft in juni 2018 een beslissing genomen (op onjuiste / misleidende informatie) in afwijking van dit 150 pagina tellende kennisdocument)(o.a. Arcadis, DGMR, IF Technology, alle kennispartijen in de bouw- en realisatie bedrijfskolom).

Concrete suggesties:

- 1) **Arnhem-Oost** (focusgebied Woondeal). [Vraag: is Gemeente Arnhem bereid gegeven de “Sense-of-Urgency” alle middelen in te zetten die ze beschikbaar heeft ? Is onteigening een middel in te zetten voor het hoger doel om conform Woondeal te komen tot een snellere realisatie binnen de geformuleerde randvoorwaarden ? Is er de bereidheid om eventueel Monumentale en/of beeldbepalende objecten te offeren voor een betere en aangepaste woonomgeving anno 2025 en verder ? Nu “gijzelen” dit soort objecten latente gebiedsontwikkelingen. *[Vraag: Stel nou dat die bereidheid er niet is voor de instrumenten onteigenen en monumentale objecten saneren, is er dan de bereidheid om af te gaan wijken van de huidige hoogte restricties ? Je ziet dat Nijmegen een voorsprong neemt in haar programmering mede door toestaan van diverse hoogte accenten binnen de stad ?]*
- 2) **Samenwerking met Woning Corporaties (WOCO)**. Heeft Gemeente Arnhem instrumenten om een WOCO aan te zetten om actief mee te werken aan plannen ? [Casus: Een landelijke zorgpartij wenst een inbreiding te maken in Malburgen (Focusgebied in Woondeal), huidige pandeigenaren willen meewerken tot sloop. De zorgaanbieder wil nieuw bouwen in het sociale segment. Gemeente medewerkers vinden het een goed idee. De lokaal actieve WOCO werkt niet mee c.q. reageert niet. Dit plan circuleert reeds 9 weken hiermee blokkeert een door partijen gewenste binnenstedelijke nieuwe inbreiding die valt binnen de randvoorwaarden conform de Woondeal ?! *[Vraag: Heeft Gemeente een instrument om een WOCO aan te zetten tot aktie of sterker “coöperatie” ?]*
- 3) **Coehoorn Centraal** opnieuw in ogenschouw nemen gegeven de strategische ligging bij Arnhem-Centraal, A-1 winkelgebied en naast uitgaanscentrum De Korenmarkt. Gegeven de wens om binnenstedelijk te verdichten is het -voor Arnhem, gegeven de randvoorwaarden- de oplossing meer hoogbouw integreren. Locatie Coehoorn leent zich daar bij uitstek voor gegeven het hoogteverval, waarmee men hoog kan bouwen binnen de maximering van “Het Nieuwe Arnhemse- peil” (zie visiedocument 2012). *[Vraag: is de Raad bereid het gebied alsnog / opnieuw te herzien {de motie 20 juni 2018 te herzien} gegeven de historische adviezen medio 2012 en het voortschrijdende inzicht medio 2020 conform Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen ?]*

Vriendelijk dank voor uw aandacht. Ik ben bereid tot het beantwoorden van vragen nu of buiten het inspreekmoment voor alle partijen.

Fijne avond en dank voor uw tijd.

Arnhem, Robert Jan Buis RT-SMP