Arnhem, 24 mei 2022

Beste gemeenteraadsleden,

Naar aanleiding van uw raadsvergaderingen op 11 en 18 mei jongstleden, ontvangt u van ons deze mail ter aanvulling op onderwerpen die nog niet of onvolledig aan bod zijn gekomen.

Wij zijn ons bewust van de vele communicatie richting jullie, de gemeenteraadsleden, maar zoals jullie hebben gemerkt is het (voorlopig) vestigen van de Wvg op onze woningen een onderwerp dat voor (vrijwel) alle bewoners enorm veel negatieve gevolgen kan hebben en dus heftige emoties oproept. Stil zijn en lijdzaam afwachten is voor ons dus geen optie.

Om met de deur in huis te vallen: wij zijn het vertrouwen in het college/de wethouder(s) volledig kwijt. Dit komt mede door de emotieloze en badinerende benadering van ons (zo worden we onder meer 'Klein België' genoemd), het standaard antwoord op door ons ingebrachte zienswijzen, en niet te vergeten het feit dat de vele door jullie gestelde vragen aan de wethouder tot op heden slechts hebben geresulteerd in ontwijkende of op z'n best nietszeggende antwoorden.
Bij ons leidt dat tot het gevoel dat er dingen verzwegen worden, of op z'n minst dat er dingen gebeuren die niet correct zijn.
De tactiek van de gemeente is: 'Eerst de Wvg erop vestigen, om speculatie te voorkomen, en daarna mogen de bewoners meedenken'. Dat meedenken heeft bij de zienswijzen nergens toe geleid, dus waarom zou men ons in de volgende fase wel serieus nemen? Bovendien: welke bewoner zal gaan meedenken over de planvorming met betrekking tot onze wijk als de optie sloop van je eigen huis nadrukkelijk op tafel ligt? Niemand!
In totaal gaat het om 150 woningen, die de gemeente zeker niet allemaal als huisbaas zal gaan beheren. Gezien de ambitie van de gemeente ligt het namelijk voor de hand dat er diverse of wellicht alle woningen gesloopt gaan worden.
'De bewoners mogen meedenken, en als ze dat niet willen, begrijpen wij dit ook,' is in dit licht een even kenmerkende als kille reactie van de wethouder. Ons standpunt: college/wethouder(s) had(den) eerst de bewoners (en de gemeenteraad) moeten laten meedenken, en dán pas met vervolgacties komen. De nu gekozen aanpak werkt niet, met als resultaat: er is absoluut geen vertrouwen meer vanuit onze kant.
Om die reden hebben wij al onze hoop gevestigd op de menselijkheid en het gezonde verstand van jullie als gemeenteraad.

Een samenvatting van de gevolgen voor ons, mocht Wvg op de woningen van kracht blijven:

<u>Onteigening</u>
Ondanks dat dit nog niet van toepassing is in de huidige fase, is er tijdens de raadsvergadering wel kenbaar gemaakt dat er een grote kans is dat er uiteindelijk onteigening gaat plaatsvinden. Hoe wrang is het dan dat de wethouder een uitspraak doet als: 'verkopen geschiedt vrijwillig'. Bewoners weten nu dat er een einddatum aan hun woning zit, of ze deze nou willen verkopen of niet. Dwang in de vorm van onteigening behoort immers tot de mogelijkheden.

<u>Verloedering buurt</u>.
Er zal verloedering in de buurt ontstaan. De gemeente zal weinig investeren in een buurt die op het punt staat te verdwijnen. Woningeigenaren/verhuurders zullen minder tot niets meer

doen aan verduurzaming en verbetering van hun woning, aangezien het niet meer loont qua terugverdientijd. Waarom investeren in een woning waarvan duidelijk is dat deze binnen niet al te lange tijd niet meer van jou is?
Verder is er een grote kans op leegstand en zal zodoende ook hierdoor het buurtgevoel verdwijnen.

(Financiële) onzekerheid
Doordat er enkel 'de intentie' is van de gemeente om te kopen, geeft dit de eigenaren allerminst zekerheid.
Daar waar verkoop op de particuliere markt binnen enkele dagen/weken volledig rond kan zijn, heeft de gemeente maar liefst 6 weken de tijd om te reageren. Vervolgens start de onderhandeling. Komen beide partijen er niet uit, dan volgt een rechtsgang. Deze kan vervolgens 6(!) maanden duren.
Stel dat de woningeigenaar moet verkopen door bijvoorbeeld baanverlies en/of andere privéomstandigheden, dan betekent dit dat de bewoner vervolgens nog maanden in (financiële) onzekerheid zit en ondertussen zelf moeilijk/niets kan terugkopen.
Iets gelijkwaardigs terugkopen in de huidige markt is überhaupt lastig voor de bewoners: de hypotheekrentes zijn fors aan het stijgen, een aantal bewoners kan (b.v. vanwege leeftijd) moeilijk/niet een nieuwe hypotheek krijgen, en een eventueel opgelopen restschuld wordt niet vergoedt (zoals aangegeven door de wethouder tijdens de raadsvergadering).
In het geval dat de gemeente niet tot koop van een woning overgaat, maar deze verkocht wordt aan een (andere) particulier, dan blijft de Wvg op de woning berusten. Maar welke particulier wil zo'n woning kopen, wetende wat hem of haar boven het hoofd hangt? Kortom, onze woningen zijn onverkoopbaar, behalve aan één partij: de gemeente.

En toen viel deze week ineens de Arnhemsche Courant op de digitale deurmat. Uit de publicatie in deze krant zou blijken dat de ontwikkeling van de Schaapsdrift e.o. met name te maken heeft met het upgraden van Station Presikhaaf tot een intercitystation, en dat ProRail daarbij als voorwaarde stelt dat er in dit gebied veel kantoorruimte moet komen om het aantal reizigers per dag flink op te voeren. Vraag van ons als bewoners: klopt dit bericht? In de gemeentelijke visie is namelijk sprake van de combinatie wonen-werken, maar het zou toch absurd zijn dat onze woningen moeten wijken voor extra kantoren, terwijl er in deze stad en elders al zoveel kantoorruimte leegstaat. Tot nu toe luidde het mantra van de wethouder steeds: er moeten nu eenmaal duizenden woningen bij komen in Arnhem, maar over kantoren werd door haar met geen woord gerept. Hopelijk krijgt u als gemeenteraad over deze en andere zaken die onze bestaanszekerheid raken de benodigde duidelijkheid nu eindelijk wel, en kan er een streep gezet worden door deze Wvg.

Dank voor de genomen tijd wederom en voor het lezen van deze mail. Wij kunnen ons voorstellen dat ook de mailcommunicatie niet alles verduidelijkt, en/of dat er nog vragen van jullie kant zijn. Wij zijn te allen tijde bereid om persoonlijk met de partijen face-to-face (of per telefoon) te spreken, om elkaars verhaal aan te horen. Neem dus gerust contact op, mochten er nog onduidelijkheden zijn!

Namens de betrokken bewoners Schaapsdrift e.o.,
Remco van der Wekken.

Bijlage 1: Partijpunten en onze visie

Als wij als bewoners naar de partijpunten kijken van de recente gemeenteraadsverkiezingen, zien wij hier veel overeenkomsten met onze visies, maar die haaks staan op het vestigen van een Wvg op een hele wijk. Een kleine greep uit de standpunten van verschillende partijen (zie bijlage voor de punten in detail):

Partijpunten verkiezingen 2022

Punt 1 [Groenlinks]:
"... Daarnaast willen we dat burgers meer te zeggen krijgen over de plek waar ze leven, wonen, werken en ontspannen. Wij willen dat mensen kunnen meepraten en meedenken over beslissingen die hen raken en dat we als inwoners en gemeente sámen zoeken naar oplossingen voor problemen in de stad."

Punt 2 [D66]:
Verdichten van wijken.
*[**D66]** zet in op het realiseren van meer woonruimte binnen bestaande wijken. Samen met de inwoners van wijken maken we zo snel mogelijk concrete verdichtingsplannen. Eventuele grondopbrengsten investeren we terug in de wijk."*

Natuurinclusief
bouwen wordt de norm. We bouwen op een manier die de leefomgeving van dieren en planten behoudt of versterkt. Denk bijvoorbeeld aan insectenmuren, groene daken en begroeide gevels.

Punt 3 [Partij van de Dieren]:
Durf te kiezen in de schaarse ruimte
"We gaan waar nodig woningen bijbouwen, maar alleen waar dat past in de omgeving en waar dat niet ten koste gaat van groen. Waar er ruimte is voor verdichting wordt er geïnvesteerd in extra groen om de gemeente leefbaar te houden voor mens en dier.
We ontwikkelen een woonladder met een duidelijke limiet aan het aantal toe te voegen woningen in Arnhem. De eerste trede van de woonladder houdt in dat we bestaande bebouwing slimmer benutten, zoals het transformeren van kantoorpanden, het aanpakken van leegstand en het stimuleren van doorstroming. Op de tweede trede wordt bestaande bebouwing verdicht, maar alleen waar dat kan zonder de leefbaarheid aan te tasten voor mens en dier. Pas daarna wordt op de derde trede gekeken naar bijbouwen aan de rand van bestaande woonkernen. Tweederde van Nederland bestaat uit landbouwgrond. Als we een substantieel deel daarvan omzetten in natuur, ontstaat er ook ruimte voor extra woningen. De vierde trede bestaat uit grenzen aan de groei: verdere woningbouw is niet meer mogelijk of wenselijk. Oplossingen moeten buiten Arnhem worden gezocht."

Punt 4: [Arnhem Centraal]
"Wonen in Arnhem en de rol van de gemeente: . Iedereen heeft in Nederland recht om te wonen. De woningmarkt is helaas nu problematisch. Jongeren snakken naar een huis. Arnhem Centraal wil het mogelijk maken dat jongeren betere kansen op een huurwoning krijgen door een apart meetsysteem voor hen in te stellen, om de blijvende voorsprong van ouderen qua meettijd wat te dempen."

"Willen we naar veel meer hoogbouw? Wetenschappelijke onderzoeken tonen aan dat veel mensen zich anoniem voelen in hoge megacomplexen. Corona gaat niet meer weg en liet zien hoe mensen als ratten in de val opgesloten zaten in hun huizen. Juist in woontorens is de kans op sociale problemen heel groot, zoals ook al vaak in onze stad het geval blijkt te zijn. Men kan ook via innovatieve concepten lager bouwen met eenzelfde zuinige gebruik van grond. "

Punt 5: [PvdA] *"Bewonersparticipatie bij bouwplannen"*
Bij nieuwe woningprojecten wordt altijd eerst de buurt geïnformeerd, nog voordat de plannen naar buiten komen.

Punt 6: [Volt] *"We moeten creatiever zijn bij het creëren van nieuwe woningen. Meer leegstaande kantoren en bedrijfspanden moeten geschikt gemaakt worden voor bewoning."*

Punt 1: Eens! Voorstel: Wvg van de woningen af, en bijbouwen op de voorgestelde bedrijfsterreinen.

Punt 2: Eens! Een aantal van de 150 betrokken woningen hebben al insectenmuren, groene daken en/of begroeide gevels. Zonde om deze te slopen!

Punt 3: Eens! Er zijn meerdere treden voordat een Wvg in beeld komt.

Punt 4: Eens! Een heel problematische woonmarkt (wat kopen we terug?) En gaat 700+ woningen op dit stuk mensen zich meer 'anoniem' laten voelen? Tevens eens met 'Maximale invloed voor de Arnhemmer!'

Punt 5: Eens! Wij waren graag vooraf betrokken, niet pas na toepassen Wvg.

Punt 6: Eens! Zoals eerder genoemd: de bedrijven lenen zich hiervoor