

# Raadsplein Velsen

## KORT VERSLAG VAN SESSIE 1 VAN 31 OKTOBER 2013

<b>Onderwerp</b>	Project Grote Buitendijk/Hofgeest	
<b>Datum / nummer</b>	31 oktober 2013	Sessie 1
<b>Voorzitter</b>	T. Mastenbroek-Wesseling	
<b>Griffie</b>	C.A. Mul	
<b>Aanwezige raadsleden</b>	P.J. van Bodegraven, M.M. Hillebrink, J.P. van Ikelen, F.J. Korf, A.F. Kouthoofd, L. Kwant, E.J. Merhottein, F. Vrijhof	
<b>Aanwezige steunfractieleden</b>	N. Korf, C.M. Sintenie	
<b>Aanwezige portefeuillehouder</b>	A. Verkaik	
<b>Aanwezige ambtenaar</b>	F. ter Haar	

De voorzitter leidt het onderwerp kort in. Vervolgens geeft de portefeuillehouder een korte schets van de stappen die in het verleden gezet zijn. Dan houdt de beleidsambtenaar een korte presentatie.

Dan zijn de raadsfracties aan de beurt. Als eerste krijgt de heer Sintenie het woord.

De heer Sintenie van de CDA fractie wil graag weten welk percentage voor het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) bestemd. De fractie is voorstander van bebouwing. Echter de huizenmarkt is weerbarstig. Op het project is nu al een verlies van 450.000 euro. Het college wordt gevraagd om te onderzoeken of wij het project zonder financiële risico's kunnen vertragen, hoelang en wat zouden de consequenties hiervan zijn. De fractie vraagt zich af of de tijd nu wel rijp is om verder te gaan met het project gezien de vele onzekerheden.

De heer Kouthoofd van de VVD fractie merkt op dat één van de grootste investeringen de geluidsschermen zijn. .... Fasering van het plangebied: voor elke fase is een besluit nodig, waardoor bijsturing nodig is. Moet de Raad het besluit nemen of is dit aan het college? De fractie hoopt het laatste. Voor het CPO is het lastig te bepalen vooraf welke locatie hiervoor geschikt is, omdat er momenteel geen groep bekend is. De VVD stemt in het raadsvoorstel; er moet zo snel mogelijk doorgepakt worden.

De heer Korf van de fractie van de ChristenUnie ziet de mogelijkheden om het flexibel te benaderen. Ook gezien het woningtekort dat steeds groter wordt. Ook de ChristenUnie wil de voortgang niet vertragen. Snel verder gaan. De fractie wil graag inzage in het haalbaarheidsonderzoek. Er zijn in Velsen en omgeving ook bedrijven die werk nodig hebben en het werk ook aanbieden tegen een gereduceerde prijs. De fractie juicht het toe als er zo spoedig mogelijk gestart wordt met de werkzaamheden en is zeer positief over het raadsvoorstel.

Mevrouw Van Bodegraven van de PvdA fractie is blij dat dit plan in een volgende fase komt. De fractie hoopt dat dit niet ten koste gaat van de planontwikkeling in het centrum van IJmuiden; dit is een belangrijk punt voor de fractie. In de toekomst is er behoorlijk wat woningbouw nodig. Van de 370 woningen zijn er nu 300 over. Bij de verdere uitwerking iets meer woningen naar voren laten komen. De fractie hoopt op gemêleerde bevolkingssamenstelling, waarbij duurdere, maar ook goedkopere woningen komen. De fractie is gerustgesteld wat betreft de risico afstanden met betrekking tot de gasleiding die wordt neergelegd. De afstand van de gasleiding tot de woningen is voldoende om tot een goede ontwikkeling te komen. Inzake het CPO sluit de fractie zich aan bij de VVD. Als een club zich aanmeldt, hier zeer enthousiast tegenover staan, maar we moeten er niet op wachten.

De heer Kwant van de LGV fractie is zeer verheugd dat Gedeputeerde Staten van Noord Holland eindelijk groen licht voor dit plan gegeven heeft. Als de bouw aangetrokken is, dan profiteren ook de toeleveringsbedrijven in de regio ervan. De 306 woningen moeten geen harde eis zijn, maar wellicht optrekken naar de 370 woningen. Wat betreft het CPO, als groepen zich niet melden, dan hier aan voorbij gaan. De fractie ondersteunt van harte het raadsvoorstel.

De heer N. Korf van de fractie van Velsen Lokaal is blij dat er nu beweging in het project zit. Ook is de fractie blij met de voorgestelde fasering en dat er gelet wordt op de veranderende omstandigheden. Er worden extra kosten gemaakt voor onderzoeken, is er voldoende geborgd in de grondexploitatie om de kosten weer terug te krijgen. Er wordt een negatief resultaat verwacht, echter het lijkt erop dat het risico van de dalende prijzen bij

de gemeente ligt, dat kan toch niet de bedoeling zijn. Wie zijn de leden van de compacte projectgroep? Voorbarig om te zeggen dat de reservering voor de speeltuin komt te vervallen. Wie en welke factoren zijn bepalend voor de go or no go, de gemeente of andere partijen?

De heer Hillebrink van de fractie van D66V merkt op dat de fractie positief staat tegenover de kredietverstrekking. Het plangebied wordt gefaseerd ingericht. Is het mogelijk dat een fase invloed heeft op een andere fase, zodat deze niet door kan gaan? De fractie hecht veel waarde aan de natuurspeelplek. Is het mogelijk om een multifunctioneel gebouw nabij deze speelplek te plaatsen? De fractie zou graag zien dat er ingezet wordt op het CPO en dat men zich hierbij intensief mee bezig houdt.

De heer Merhottein van de fractie van GroenLinks merkt op dat de fractie in het verleden tegen de Grote Buitendijk had gestemd. De fractie denkt nu echter wel constructief mee. Je moet op een andere manier kijken naar de bebouwingsvlakte en het aantal m<sup>2</sup> dat je kunt bebouwen. De gasleiding is meegenomen in het onderzoek. Onduidelijk is dat het lijkt of de contouren er omheen wel eens verschillen. Kijk hier nog eens goed naar. De fractie staat achter het raadsvoorstel.

De heer Vrijhof van de SP fractie blikt terug op het verleden. In dit plan echt prioriteiten stellen. De fractie hecht veel waarde aan het CPO, er was in het verleden voldoende belangstelling. Welke kosten worden nu en in de komende tijd per bouwdeel gemaakt, inclusief mogelijk subsidies? Een jaarlijks overzicht hiervan ziet de fractie graag tegemoet. De fractie ondersteunt de kredietaanvraag mist bovengenoemd overzicht er ligt.

De portefeuillehouder, de heer Verkaik, merkt op dat de gemeente niets gaat realiseren, dus over de realisatie daar lopen wij ook geen risico. De haalbaarheidsstudie geeft aan of iets haalbaar is. Als het niet haalbaar is, komt er een no go. Uiteindelijk gaat de Raad erover. Eén van de randvoorwaarden van de Raad was budgetneutraliteit. De verwachting is dat er nu een negatief saldo uitkomt. De Raad moet dan afwegen of hij hiermee door wil gaan. Het geluidsscherm kost heel veel geld en je wil alleen dat scherm neerzetten dat nodig is, daarom staat het er nog niet. Als het haalbaarheidsonderzoek er is, mag u het altijd op komen halen; standaard mag u alles inzien en alles meenemen op vertrouwelijke stukken na. Ik stuur het u niet toe, maar u kunt het ophalen.

Het stilliggen van de bouw in IJmuiden komt door de woningcorporaties. Dit speelt niet bij dit project. Juist door hier te bouwen, komt er wellicht een doorstroming.

Een aantal partijen vraagt om meer woningen. Er is een stevige discussie gevoerd over het ontwikkelingsplan en dat is het kader waar de wethouder zich aan houdt. Vooralsnog houdt de wethouder zich aan de door de Raad gestelde randvoorwaarden. De gasleiding daar is naar gekeken. Voor gronden die niet van ons zijn, liggen de risico's bij de ontwikkelaars. Het risico voor Velsen zit 'm ook in de gronden en niet in de lagere huizenprijzen.

De beleidsambtenaar, mevrouw Ter Haar, beantwoordt nog een aantal technische vragen. Wat betreft het negatieve resultaat van de vrij op naam prijzen, verwacht zij dat er nog optimalisatie mogelijk is, met name wat betreft het geluidsscherm. Gehoopt wordt de negatieve resultaten te kunnen compenseren. VSV wil verhuizen. Met betrekking tot de totale plankosten, zeggen wij dat van de plankosten die in de grondexploitatie komen, willen wij alvast een ton gebruiken om de grondexploitatie te openen. Het percentage vrije kavels hebben wij niet genoemd, wellicht zijn er mogelijkheden om in fase 2 de helft van de woningen als vrije kavels weg te zetten. Niet continu bij besluitvorming naar de Raad komen, maar alleen bij financiële consequenties terug naar de Raad gaan. De uitgangspunten van het marktonderzoek kunnen wij met u delen. Niet wachten op het CPO, maar wel alert blijven op eventuele initiatieven. Inzake het aantal woningen maatwerk leveren. De plannen concurreren niet met de plannen voor IJmuiden, omdat het om een hele andere doelgroep gaat. De businesscase wordt aangepast. De extra kosten die wij maken zijn géén extra kosten, deze zitten in de grondexploitatie. De kosten van de ontwikkelaar spelen daar ook in mee. Het exploitatieplan geeft aan welke prijzen in het grondgebied verwacht kunnen worden. De projectgroep is intern en daar zitten de verschillende expertises in. Andere mensen haken hierbij ad hoc aan. Half november is er een gesprek met de scouting. De scoutinggroep is zo klein dat ze nu twijfelen of ze verder willen. De vraag is ook wie betaalt het en voor wie? De gasleiding is een rijksinpassingsplan. In de Milieu Effect Rapportage (MER) is al rekening hiermee gehouden en het vormt geen belemmering. De grondexploitatie zal vertrouwelijk behandeld worden, maar wel met de Raad worden gedeeld. Elk jaar een voortgangsrapportage is handig. Op de vraag of er aan grondwarmte is gedacht merkt mevrouw Ter Haar op dat hier rekening mee gehouden is. Het hangt af van de ontwikkelaar.

De voorzitter concludeert dat het voorstel besluitrijp is en het komt dan ook als hamerstuk terug op de agenda van de raadsvergadering van 21 november.