***9 Go/ no go woningbouw Reeve***

*Betoog:*

* Voorzitter, wéér hebben we het vanavond over woningbouw ‘over de Zwartendijk’. Wéér ligt er een voorstel om het gebied daar vol te bouwen. Weliswaar met minder woningen dan in 2013 werd voorgesteld, maar toch. Weer moet de gemeenteraad zich buigen over een bouwplan waarvan de noodzaak allerminst is aangetoond. Voor GroenLinks is dit de afgelopen jaren een belangrijk speerpunt geweest. En het dossier wordt voor ons en voor anderen steeds ingewikkelder. Niet in het minst door de enorme rekening die hoe dan ook door onze inwoners betaald zal moeten worden. Ik wil in mijn betoog ingaan op 5 aspecten: de betekenis van het gebied voor onze inwoners, het besluit van 30 maart, de gevolgen voor andere plannen, de ladder van duurzame verstedelijking en de grote financiële risico’s voor onze gemeente.
* Voorzitter, we hebben het hier al vaak over Reeve gehad. De gemeenteraad heeft ook als opdracht kwetsbare belangen te beschermen. GroenLinks heeft altijd gehamerd op de grote natuurwaarde van dit gebied. Het gebied heeft ook grote waarde voor de bewoners van Kampen die in het weekend een ommetje gaan maken. Gaan fietsen of hardlopen ook.  Het belang voor inwoners van Kampen, zoals mevrouw Dekker, die ons daarover vertelde tijdens het raadsspreekuur. En veel anderen, die  'even eruit' zijn in dit gebied en daar op adem komen – de achtertuin van de Kampenaren. De rekening van dit project is niet alleen financieel. Als je sociaal hoog in je vaandel hebt, dan moet je je knopen nog even tellen voordat je Go zegt. Dat gebied bouw je dus niet zo maar vol.
* In de discussie over Reeve is het ontbreken van een grondige risicoanalyse nieuw. Dit is misschien wel een van de belangrijkste besluiten die we in de gemeente ooit namen. De accountant noemt Reeve een van de belangrijkste financiële risico’s. En dan wordt ons om een besluit gevraagd zónder dat we goed inzicht hebben in die risico’s. Voorzitter, GroenLinks wil de definitieve besluitvorming over woningbouw in Reeve uitstellen totdat er een grondige analyse van de risico’s is uitgevoerd. We kunnen hierover nu dus geen definitief besluit nemen. Want dat zou onverantwoord zijn met alle onzekerheden. Als uit de risicoanalyse blijkt dat het risico onverantwoord groot is, moet de raad alsnog nee kunnen zeggen. Wij overwegen het voorstel in die richting te amenderen.

Over de risico’s van Reeve weten we bijna niets. Wat zijn de gevolgen wanneer we minder huizen verkopen dan geprognotiseerd? Of wanneer we ze later verkopen dan verwacht? Wat gebeurt er wanneer er niet voldoende belangstelling is voor de kavels? Wat zijn de risico’s van de congreslocatie (er is immers nog altijd geen uitbater gevonden)? Wat is het risico dat het lenen van geld straks toch duurder blijkt dan waar we nu van uit zijn gegaan? We weten het allemaal niet. Toch kunnen we straks niet meer terug als we nu in één keer ‘go’ zeggen. Wie niet weet welke risico’s er aan zijn of haar besluit zijn verbonden die loopt onverantwoorde risico’s.

* Voorzitter, GroenLinks zegt altijd: “we bouwen te veel, we bouwen het verkeerde type woningen en we bouwen op de verkeerde plek”. Te veel, want het plan is nu om 600 woningen te bouwen, waarvan 350 voor Kampenaren. Ruim een kwart van de woningen, 160, is voor Zwolle en 90 woningen voor mensen van verder weg, de zogenaamde bovenregionale behoefte. Ruim 40 % van alle woningen in fase 1 zijn dus voor mensen uit Zwolle of verder. Terwijl onderzoek van bureau Rebel duidelijk maakt dat in Kampen maar 10 % van de bewoners uit Zwolle en 2 % van elders naar Kampen komt. Dat is geen 40 % maar maar 12. We bouwen nu dus meer dan 3x zo veel. Dan bouwen we toch voor leegstand? Twee vragen aan de wethouder:
  + Realiseert hij zich dit risico?
  + Garandeert hij dat bouwen in Reeve niet leidt tot toename van leegstand in onze gemeente?

De overige inwoners moeten dus uit Kampen komen. En dan gebeurt er iets geks. We hebben net voor veel locaties het maximale aantal te bouwen woningen verlaagd. Dat leek toen logisch, maar slim is het natuurlijk niet om eerst te besluiten minder woningen in de bebouwde kom te bouwen, en even later te kiezen voor uitbreiding buiten de bebouwde kom. Dat gaat lijnrecht in tegen de ladder van duurzame verstedelijking.

Creatief rekenen verandert daar niets aan. Want creatief is het. Er wordt raar gegoocheld met prognoses, bandbreedtes, een extra plancapaciteit van 10 %. En overal kiezen we voor de maximale ruimte die we kunnen vinden. Om dit plan maar mogelijk te kunnen maken verliezen we de realiteit volledig uit het oog. Waar het toe leidt wanneer we de realiteit níet volledig uit het oog verliezen lezen we in het rapport van Stec en Rebel. Gemaakt in opdracht van de gemeenten Kampen en Zwolle en de provincie Overijssel, dat op verzoek van GroenLinks aan de stukken is toegevoegd. Het college heeft aangegeven de conclusies daarvan niet te onderschrijven. Dat kunnen we ons wel voorstellen, want wat lezen we daarin? Dat aan bouwen in Reeve grote financiële risico’s zijn verbonden. Dat er grote gevolgen zijn voor andere bouwlocaties in de gemeente. Dat het besluit te gaan bouwen duurder is dan het besluit om er niet te gaan bouwen. En dan hebben de auteurs van het onderzoek het alleen nog maar over de bouw van 600 woningen. Kan je nagaan wat voor risico’s de bouw van 1.300 woningen met zich meebrengt.

Voorzitter, dat brengt ons bij een tweede amendement, namelijk het uitspreken van een ‘Stellig voornemen’ voor bouwen in fase 2. We willen dat schrappen vanwege het ontbreken van behoefte voor de bevolking van Kampen en vanwege het ontbreken van inzicht in de mogelijke risico’s van dit deelbesluit en de daaraan verbonden kosten (waaronder afwaardering van grond).

* Het verkeerde type woningen dan. We weten dat Kampen de komende jaren nog wat gaat groeien. Minder dan we in 2013 nog dachten. Maar die groei zit meer dan helemaal in de leeftijdscategorie 65+. Het totale aantal inwoners neemt tot 2040 toe met 3.300. In die groei van 3.300 inwoners zitten zo’n 4.400 65plussers. Kortom, de andere leeftijdscategorieën dalen. Nog een paar cijfers: het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt tot 2040 met zo’n 1.800. Het aantal meerpersoonshuishoudens groeit daarentegen veel minder, met 600 tot 2030. Daarna zet een daling in, in 2040 komen we uit op 13.700 huishoudens. Dat is maar 400 meer dan nu, en die kunnen we makkelijk elders huisvesten.

Voorzitter, we moeten nú al rekening houden met de woningbehoefte van de toekomst. Met tegenvallende bevolkingsprognoses in de toekomst ook. We moeten meer kleine woningen bouwen dicht bij voorzieningen, in plaats van steeds maar weer inzetten op grote woningen voor gezinnen. We moeten meer woningen flexibel bouwen, woningen die we gemakkelijk weer kunnen aanpassen aan veranderde behoeften.

En wat zien we in Reeve gebeuren? Dat worden dure woningen, ver van voorzieningen, niet geschikt voor de groeiende groep 65plussers. Da’s dus drie maal fout.

En ja, er wordt in de plannen enigszins recht gedaan aan het grote tekort aan sociale woningen. Dat klinkt sympathiek, en 'fijn voor de linkse partijen'.... , maar hoe sociaal wordt dat, in een overwegend dure wijk waar je auto-afhankelijk bent omdat het buitenaf is en er geen  voorzieningen zijn. En los daarvan: Sociale woningen zijn niet zomaar uniek en het is juist het unieke karakter waar we het in Reeve van moeten hebben voor de Ladder van Duurzame Verstedelijking. En minder uniek betekent meer concurrentie van andere bouwlocaties. Nu we het toch over die ladder hebben. Ook dat is voor ons een grote zorg. Elders zijn er toch echt al vergelijkbare plannen: Harderwijk, her en der langs de IJssel, in Friesland, ik noem er maar een paar, er zijn er meer.

* Bouwen in Reeve heeft dus gevolgen voor andere bouwlocaties. GroenLinks wil niet de rest van de stad, IJsselmuiden en de kernen ‘op slot’ zetten. Dat we straks tegen andere bouwplannen ‘nee’ moeten zeggen omdat we zo nodig in Reeve moesten bouwen. En dat is natuurlijk wel wat we hier doen. We bouwen minder in IJsselmuiden, minder in Wilsum, minder in ’s-Heerenbroek en minder op diverse plekken in Kampen. We snappen dat wel: Reeve heeft onze gemeente al zoveel geld gekost dat het college dat eerst wil terugverdienen om een faillissement te voorkomen. De nog wat minder zekere plannen dreigen hierdoor te worden vertraagd. Sonnenbergkwartier en plan Koster in IJsselmuiden, en ook in Kampen kennen we de voorbeelden. Veel leegstaande panden, deels eigendom van de gemeente. Prachtige locaties. Het voormalige stadsarchief, de oude HBS, Bovenhavenstraat, ik noem er zo maar een paar. GroenLinks wil niet dat we onze historische panden, deels monumenten, nóg langer leeg laten staan omdat we zo nodig in Reeve willen bouwen. Dát is niet de voorkeur van GroenLinks. Vraag aan de wethouder: garandeert hij dat een eventueel besluit om te gaan bouwen in Reeve géén gevolgen heeft voor andere bouwlocaties in onze gemeente, ongeacht of het nu om harde of zachte plannen gaat?
* Voorzitter, in het verleden kocht de gemeente hier al veel grond aan. Zó veel, dat we nu tot de conclusie komen dat een deel van die grond weer afgewaardeerd moet worden. Het gaat over ruim 55 hectare. En het prijskaartje daarvan is een flinke, liefst 12 miljoen euro. En dan gaan we nog uit van een verlaagde waarde van 15 euro per m2. Omdat dit zogenaamde ‘warme grond’ is, grond waar nog een keer gebouwd zou kunnen worden. Zou kunnen, want we hebben geen enkel argument om aan te nemen dat dat ook echt zo is. Mocht fase 2 alsnog niet door gaan, en daar moeten we toch maar vanuit gaan bij gebrek aan een aantoonbare behoefte, dan volgt een verdere afwaardering naar 5,50 euro per m2. Dat kost dan nóg een keer 5,3 miljoen euro. Maar daar houden we nu nog géén rekening mee. We moeten hiervoor in elk geval wél geld reserveren. Dat geld moet dan uit de reserve van het Grondbedrijf komen, maar die is daarvoor niet groot genoeg. Het resterende bedrag moet dan komen uit de reserve van de Algemene Dienst. Dat is tijdens de informatieavond gepresenteerd als een administratieve handeling. Vraag aan de wethouder is of hij kan garanderen dat deze operatie geen gevolgen heeft voor de inwoners van de gemeente Kampen?
* Nog even over de kosten voorzitter, dan rond ik af. In 2004-2006 was er een rekening van NUL euro. Die rekening is intussen opgelopen tot 37 MIO, door plankosten, tunnel, grondaankopen etc. en er is nog geen huis gebouwd. De maximale voorfinanciering bedraagt straks bijna 70 miljoen, en dan hebben we dus nog geen cent verdiend. Je kunt nu doorgaan naar bouwen, vanwege die rekening. Dat is opnieuw investeren. En met het risico voor de gemeente. Go lijkt financieel de verstandigste oplossing, maar net als in 2006 en net als bij het eerste bestemmingsplan staan de cijfers voor de toekomst in boter geschreven. Met hetzelfde gemak gaan we schijnbaar verstandig straks tweemaal het schip in.

Als dat mis gaat (zoals het dus al eens deed) is de eindafrekening dus -70 MIO. Precies daarom hechten wij zo aan de risicoanalyse. In 2006 is de raad bijna unaniem op pad gegaan met dit project. De gevolgen kennen we. Dat kunnen we ons niet nog eens permitteren.