

Concept Betoog KVL 10 okt.

Voorzitter,

De herontwikkeling van KVL begint handen en voeten te krijgen. Het valt op dat juist die politieke partijen, die klakkeloos 2 miljard meer voor KVL wilden betalen in ruil voor de regie, nu KVLMOE beginnen te worden. Het veilig stellen van sociale woningbouw hebben ze ter discussie gesteld.

Ook de beoogde partner Bouwfonds laat het afweten. Van die forse garantiestelling bij de aankoop van KVL is alleen nog een rentegarantie over van niet afgenomen kavels. Kortom, de basis van de aankoop van KVL is weg. Niet weg zijn de aanbevelingen van de woonstichting en de bezwaren die AB inbracht, die zijn nog steeds valide.

Wat ook overblijft is dat ideaal beeld van KVL dat een aanwinst voor Oisterwijk moet worden, maar daar ontbreken de handvaten echter voor. De nul aan de eindstreep is heilig.

Nu verlangt U een fiat op hoofdlijnen, waarvan niemand weet hoe ver die hoofdlijnen eigenlijk reiken. AB wijst er op dat het voorliggende stuk niet geactualiseerd is zoals bv het studiegebied en de risicoanalyse.

Tevens is nog niet duidelijk welke risico's we nu eigenlijk lopen, zo ook met de sluiting van die overweg bij de Gasthuisstraat.

Wij zullen nu aan de hand van de besluitenlijst onze op- en aanmerkingen geven, met daarbij in te dienen amendementen.

1

Wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de aangepaste 'Ontwikkel- en splitsingsovereenkomst Cultuurhistorisch Cluster' tussen de gemeente Oisterwijk en de provincie Noord-Brabant;

AB is zeer positief over deze overeenkomst, . AB ziet vooralsnog geen reden voor wensen en bedenkingen

2

Wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de 'Overeenkomst

Gebiedsontwikkeling Koninklijke Verenigde Leder (KVL) te Oisterwijk, Fase 1' tussen de gemeente Oisterwijk en het Bouwfonds (vertrouwelijk);

Bij de aankoop van KVL was een betrouwbare partner een voorwaarde van de raad, wat resulteerde in een forse afnamegarantie voor heel het KVL terrein, maar daar is nu alleen een rente vergoeding van over voor niet afgenomen kavels.

Ook weten we niet wat Bouwfonds doet als deze raad zich wel aan dat ambitiedocument houdt, waarin 37 % sociale woningbouw wordt vermeld en de overweg bij de Gasthuisstraat wel open blijft. 2 zaken waarvoor AB amendementen in zal dienen AB stelt voor deze 2 zaken als wensen en bedenkingen te uiten. . (Gezien het voorgaande geeft AB hier dus op voorhand geen fiat.

3

Akkoord te gaan met de afwijkingen van de bestaande kaders zoals aangegeven in

3.7 van dit raadsvoorstel;

Zie punt 2

4

De saneringsvarianten voor de verschillende deelgebieden vast te stellen;

AB is er voorstander van om voor het hele woongebied uit te gaan van variant 5 om zoveel mogelijk zekerheid te krijgen voor de toekomstige bewoners . die 1 m leeflaag is een minimumeis van de provincie en de vraag is , is dit voldoende om de nieuwe bewoners over de streep te trekken Ook blijkt uit het antwoord dat dit 50 huizen meer oplevert zonder kadastrale aantekening. Dat betekent ook een aanzienlijke imagoverbetering van KVL.

AB heeft steeds aangegeven te gaan voor een zo optimaal haalbare saneringsvorm en om dat te bereiken dient AB het volgende amendement in. Amendement sanering.

5

Het Masterplan en bijbehorende bijlagen op hoofdlijnen vast te stellen voor de voor de herontwikkeling en realisatie van het KVL-terrein Oisterwijk en het college opdracht te geven de merkidentiteit van het KVL-terrein zo spoedig mogelijk af te ronden en te verwerken in het Masterplan;

AB heeft al eerder aangegeven nu geen verantwoordelijkheid te willen nemen voor de inhoud van dat gehele masterplan en beperkt haar fiat tot de algehele sanering en ontwikkeling van deel 1 . AB is wel voorstander om de merkenidentiteit zo spoedig mogelijk uit te werken en aan de raad voor te leggen. AB dien hiervoor het volgende amendement in : Amendement Masterplan

6

A

De grondexploitatie (versie 18.4 d.d. 17 juli 2013) vast te stellen met in acht name van het advies van de Auditcommissie om een kostenpost van €276.200 toe te voegen;

AB kan gezien de onzekere toekomst en de mogelijk wijzigingen hier geen goedkeuring aan geven. Zij wil om toch een start te kunnen maken dit alleen beperken tot deel 1 en een sanering van het hele KVL .

B

Een volledig geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen bij de jaarrekening 2013;

Ook hier lopen we weer voor de muziek uit , waarin wij wel kennis nemen van de grondexploitatie voor het hele terrein, maar zoals aangegeven deze alleen vast te willen stellen voor deel 1 en sanering van het hele gebied . De vaststelling moet gebeuren direct na de vaststelling van de risico analyse (zie ook vraag 6a)

C

Een krediet van €0,4 miljoen beschikbaar te stellen voor planontwikkeling en

voorbereiding & toezicht;

Hier is AB voor, om de gang er in te houden.

D

Overeenkomstig de op 26 september 2013 door de raad geaccordeerde

opdrachtomschrijving het college de opdracht te geven een tweede risicoanalyse uit

te laten voeren voor het project KVL en de resultaten voor te leggen aan de raad.

AB vraagt zich af welke zekerheid dit biedt gezien de onzekere toekomst maar ziet dit meer als een momentopname en kan zich in die zin hier wel in vinden en zal zich daar op 12 dec. verder over uitlaten.

E

Het college de opdracht te geven een tweede planschaderisicoanalyse uit te voeren.

AB is voor, maar in die tweede planschaderisico analyse moet wel een eventuele niet sluiting van de overweg bij de Gasthuisstraat worden meegenomen, mocht ons amendement om die open te houden worden afgewezen. AB dient hier geen nieuw amendement voor in , maar verlangt wel de toezegging van de wethouder.

7

A

Een krediet beschikbaar te stellen van €75.000 voor het doen van een onderzoek naar de 'kracht' van het centrum en het KVL-terrein en de wijze waarop beiden elkaar kunnen versterken. Deze kosten komen ten laste van de rondexploitatie voor het studiegebied;

De status van KVL is mede afhankelijk van de verbinding met het centrum en andersom zoals ook in het raadsvoorstel is omschreven is dit ook belangrijk.

AB dient om die koppeling ook fysiek handen en voeten te geven daarvoor de volgende Motie in : Spoortunnel of - brug voor fiets- en voetgangers.

B

Het college de opdracht te geven om de door de raad nader te benoemen scenario's uit te werken en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Het door de raad gekozen scenario dient als richtinggevend voor de ontwikkeling van het studiegebied.

Hier staat AB achter.

Voorzitter,

KVL kan goud worden is aangegeven, maar als nu verkeerde beslissingen genomen worden wordt dat goud snel oud ijzer. Het woonproduct KVL moet concurreren met de omgeving zoals met Tilburg en Berkel-Enschot en moet daarom beter zijn dan elders en niet slechter. Om deze redenen is inspelen op de markt van levensbelang en moet een onlosmakelijk deel worden van het centrum van Oisterwijk.

De samenstelling van onze bevolking vergrijst en om dat te stoppen moeten er betaalbare starterwoningen gebouwd worden, maar ook om onze scholen te voorzien van voldoende leerlingen.

Ook een deel van die +/- 800 inwoners die nu van een uitkering moeten leven zal mogelijk aanspraak moeten maken op een sociale huurwoning.

Kortom, door nu een slecht voorbeeld te geven met KVL geef je de doodsteek aan een sociaal leefbaar Oisterwijk. Het is daarom ook van groot belang dat dit project goed en deskundig wordt aangestuurd en daarvoor moeten de verantwoordelijkheden duidelijk zijn bij zowel project als stuurgroep.

tot zover in eerste instantie.

Dit onderste staat er alleen nog maar in ter informatie

Zoals gezegd, Bouwfonds zit in een comfortabele zetel en riskeert weinig, met andere woorden alle grote risico's liggen bij de gemeente en die risico's zijn nog steeds niet allemaal bekend. Dit kwam duidelijk naar voren rondom de sluiting van de overweg bij de Gasthuisstraat. **Wat** volgt er allemaal nog? Ook de aansluiting van KVL **bij** het centrum en de

kosten daarvan blijven onduidelijk.

Toch verlangt U op hoofdlijnen een fiat van de raad. **Voor AB is onduidelijk wat die hoofdlijnen zijn. Ook de bijlagen, die moeten worden vastgesteld, zijn niet helder. Om welke van de 25 gaat het?**

AB kijkt er op diverse punten toch wel anders tegen aan en **zal** dit aangeven aan de hand van het besluit:

De grondexploitatie is gebaseerd op o.a. maar 17 % goedkope en sociale huurwoningen. Door (zich zelf niet te houden aan de woonvisie die 37 % sociale en betaalbare woningen voorstaat en) dit niet **te** willen compenseren in andere projecten geeft U blijk van geen visie. Hiermee neemt Oisterwijk een onverantwoorde beslissing, omdat het niet over vandaag gaat maar over morgen en overmorgen.

Zo staat de bezetting van onze scholen onder druk en om dat op te vangen zullen er voldoende sociale en betaalbare woningen beschikbaar moet zijn voor starters, want die zorgen nu eenmaal voor kindjes. Verder heeft Oisterwijk volgens *het CBS per aug.2013 269 mensen in de bijstand en 510 werklozen met een ww- uitkering. Een deel daarvan zal, zelfs al zou de economie weer aantrekken, een beroep moeten doen op een sociale huurwoning.*

En wat doen dit college en deze coalitie? Financieel alleen de nul proberen te houden bij KVL zonder toekomstvisie en daar moeten sociale en betaalbare woningen voor wijken.

Nu zeggen " dat doen we wel in fase 2" is afschuiven; dat moet je nu meenemen in je exploitatie.

(Hoe moet je die 37 % sociale woningbouw bij andere projecten afdwingen als je het zelf uit economische overwegingen niet doet)(**opmerking Evelien: dat % stond in de oude woonvisie**) , waar blijft onze visie op kansrijke projecten?

Zo gaat het ook bij de sanering, die zo sober mogelijk uitgevoerd wordt en dus een verkoop-risico in zich bergt , ook al probeert het college ons iets anders wijs te maken.

AB is hier geen voorstander van, omdat je met je te verkopen product beter moet zijn dan een ander en niet slechter. Roepen dat kopers ergens anders geen moeite hebben met een leeflaag van 1m is voor AB geen goed argument. Met een maximale leeflaag van 1,5 m wordt het aantal percelen met een kadastrale aantekening aanzienlijk verkleind.

Voorzitter , Wij hebben ook te maken met inwoner-kopers uit Oisterwijk en die hebben een andere kijk op KVL dan buitenstaanders en veel kopers kijken ook naar de omgeving b.v. naar de bouwplannen van Tilburg in Berkel-Enschot. Daar worden grondgebonden woningen aangeboden (met de prijs er bij) op een schone ondergrond; dan kun je op verkoopproblemen wachten , zoals Bouwfonds ook aangeeft.

En wie is het haasje als de verkoop slecht verloopt: de gemeente Oisterwijk en niet Bouwfonds. Door beter te saneren verklein je dat risico, want iedereen komt niet alleen

naar Oisterwijk omdat het een mooi centrum heeft. **Kijk naar de toekomst, anders kun je daar nog zoveel branding op los laten als je wilt, maar zal het niet helpen.**

Kijken naar de toekomst geldt ook voor het volgende. We moeten ons goed realiseren dat we maar 1 keer kunnen saneren. Als er straks huizen staan en we komen erachter dat een andere saneringsvariant toch beter was geweest, dan is het daarvoor te laat. Van onze keuze zullen generaties de gevolgen ondervinden. Omdat een leeflaag van 1,5 m veel voordelen biedt t.o.v. een laag van 1 m. (geen kadastrale aantekening, meer en dus betere gebruiksmogelijkheden, een veiliger gevoel voor de bewoners) kiest AB voor die variant, ook al is die financieel nadeliger. Volgens ons past die ook beter bij een duurzaam beleid.

AB vraagt zich ook af waarom nu een extra risicoanalyse **wordt gedaan** op de GREX voor het hele terrein ,als je niet weet waar je het over hebt. Voer deel 1 uit incl. sociale woningbouw , dan heb je ervaring en **kun je je** vandaaruit een beeld vormen van de risico's. Over 3 tot 4 jaar is de woningmarkt meer duidelijk.

Voorzitter,

Oisterwijk heeft tot nu toe eenmaal heel veel geluk gehad met de aankoop door de provincie, maar tart het risico niet weer , want als het mis gaat dan wordt dat goud van KVL snel oud ijzer.

De aantrekkelijkheid van KVL moet meeliften op de kwaliteit van het centrum , maar burgervriendelijke verbindingen ontbreken en een verbinding, **de spoorwegovergang in de Gasthuisstraat**, wordt zelfs afgesloten. Voor AB mag niet alleen het kostenplaatje van de woningbouw leidend zijn , maar de koppeling met de rest van Oisterwijk is zoals aangegeven even belangrijk.

AB is er niet van overtuigd dat de sluiting van de overweg bij de Gasthuisstraat noodzakelijk is . De gevolgen daarvan stuiten op grote weerstand en zijn verder onbekend , waarbij ook de bereikbaarheid en de verkeersgevolgen voor de rest van Oisterwijk onbekend zijn. **In het uitgevoerde verkeersonderzoek werd er namelijk vanuit gegaan dat deze overgang afgesloten was.** De claims die mogelijk het gevolg zijn van die sluiting dienen ook **in** beeld te zijn , als dit doorgezet wordt.

Diverse partijen zijn voorstander van een fiets-**voetgangerstunnel** , maar nemen dit niet mee in de exploitatie . Dit is voor AB een staaltje van je kop in het zand steken en wederom van afschuiven naar de toekomst.

AB is **er** voorstander **van** om van KVL een deel van Oisterwijk te maken en geen aanhangsel , waarbij dus de nul **als exploitatieresultaat** voor AB niet heilig is. **Wij krijgen maar 1 keer de kans om van een gezichtsbepalend deel van Oisterwijk iets moois en goeds te maken en dat moeten we dan ook doen.** Alvorens AB enkele amendementen bij de verschillende besluitpunten inbrengt zal met uw goedvinden dhr. Jan Jonkers nog enkele zaken toelichten.

Jan Jonkers