

Pleitnota 19 februari 2018

Geachte voorzitter, gemeenteraadsleden en overige aanwezigen,

"Als ik zou willen dat je het begreep, had ik het wel beter uitgelegd."

Dat zijn de woorden van onze grootste voetballer aller tijden, Johan Cruyff.

Bij het lezen van het voorstel en het nagekomen memo moest ik daaraan denken. *Als de gemeente niet in staat is om zich transparant, overtuigend en volledig te verantwoorden aangaande dit voorstel, maar tegelijkertijd wél blijkt geeft van enorme haast, hoe kan het dan door de raad worden gecontroleerd? En hoe kan het dan überhaupt een goed plan zijn?*

Mijn naam is Paul Vos. Mijn ouders hoorden bij de eerste bewoners van de Zuidwand en mijn moeder woont hier nu nog altijd. Naar volle tevredenheid. Het is haar vertrouwde thuis en prettige woning. Ook al is ze inmiddels de tachtig gepasseerd, ze is nog altijd even actief in Boekel: als vrijwilligster bij de Zonnebloem en bejaarden. Ze heeft een prima woonplek op het plein met lage woonlasten. Kortom, ze wil er niet weg.

Ik deelde onze zorgen en kritiekpunten al eerder in de commissie Grondzaken op 6 februari en nu, nog geen twee weken later, sta ik hier weer. De manier waarop de gemeente dit project aanvliegt zonder goede communicatie en zonder afspraken met alle bewoners/eigenaren te maken baart ons persoonlijk ernstige zorgen en levert onzekerheid, verdriet en slapeloze nachten op.

De afgelopen tijd hebben we gesproken met een aantal politieke partijen en onze inzichten gedeeld. Naast het luisterende oor wat we vonden, hebben we ook stellig de indruk dat zij onze zorgen daadwerkelijk delen.

De gemeente heeft serieus steken laten vallen in het communicatieproces met bewoners/eigenaren.

- Een voorlichtingsavond wordt via een brief in de week eraan voorafgaand aangekondigd.
- Een complexe juridische brief over vestiging van voorkeursrecht, vergezeld van een nog steeds complexe ambtelijke uitlegbrief, krijgt geen vervolg. Ik was het die mijn moeder en haar burens heb moeten vertellen wat deze brief feitelijk wil zeggen: *..U wordt verzocht u huis aan de gemeente te verkopen, waarna het gesloopt zal worden.....* Onduidelijk is wat de gemeente gaat doen voor de mensen die nu eigenaar zijn en bij onverhoopte doorgang van het plan terug willen komen op hun huidige woonplek/winkelplek.
- Omdat verder contact vanuit gemeente uitbleef, hebben we begin januari een brief gestuurd over onze zorgen en om een gesprek met de gemeente gevraagd. Dit gesprek en een tweede vervolggelsgesprek vorige week heeft nog niet geleid tot zekerheid en duidelijkheid.
- Drie weken geleden stond het plan in het Brabants Dagblad. En voor het eerst zagen ook wij een plaatje ervan. Wederom vreemd dat de gemeente deze plaatjes niet eerst deelt met direct betrokkenen. Het heeft eerder meer weg van een goed bedoelde verkiezingsstunt...
- In hetzelfde bericht wordt de inloopavond aangekondigd, waar het Boekels Weekblad zelfs pas de dag ervoor over deze avond schrijft.

En daarbij komt nog dat de gemeente **de diverse bewoners/eigenaren op verschillende manieren** behandelt; met een drietal eigenaren ligt er al twee jaar een principe akkoord, terwijl met anderen helemaal niets geregeld is. Het spreekt voor zich dat alle bewoners/eigenaren zekerheid willen in de vorm van afspraken voordat de gemeente onverhoopt besluit tot een GO.

Dat de gemeente in het nagestuurde memo haar wijze van communicatie en acties nog probeert te rechtvaardigen is wel erg schrijnend.....

De gemeente lijkt krampachtig vast te houden aan het plan om met Van Wanrooij in zee te gaan, ook nu de teller van het verlies voor de gemeente al op 4,1 miljoen euro staat. **Uit het voorstel blijkt nergens dat alternatieven nadrukkelijk zijn beoordeeld.** De korte toelichting over alternatieven in het aanvullend memo roept alleen maar méér vragen op:

- Hoe kan een alternatief aan de oostkant met wellicht de helft bouwvolume even zoveel uitgaven tot gevolg hebben als het nu voorliggende plan? Zijn daarbij wel dezelfde uitgangspunten gehanteerd?
- En waarom zouden de panden aan de westkant wel voldoen aan de eisen van Zeeman en Marskramer en straks voor Kruidvat, Blokker, Hema niet toereikend zijn?

Dit komt niet in de buurt van een serieuze afweging van alternatieven. Het duidt er eerder op dat er al een paar jaar sprake is van tunnelvisie... Het echte doel (een bruisend plein voor boodschappendorp Boekel) staat niet centraal, maar het middel (realiseren van dit specifieke plan) is tot doel verheven.

Een ernstige tekortkoming is dat er geen financiële criteria in de kadernotitie zijn benoemd. Bij een plan van deze ordergrootte is dat een serieuze tekortkoming gebleken.

Een *blanco cheque* kun je het nog net niet noemen, maar...het tekort is opgelopen van 2,7 mln in oktober vorig jaar, naar 3,5 mln in december (dat was nog inclusief de 0,6 mln infrastructuur) en 4,1 mln (dat is ineens exclusief de 0,6 mln infrastructuur, dus voor de vergelijking beter om te spreken van een tekort van 4,7 mln) in de huidige voorliggende cijfers. En het risico dat dit nog veel verder oploopt is zeker aanwezig. En dat zónder dat duidelijk is wat het maximaal mag kosten?

Een financieel kader is ook van belang in een onderzoeksfase. Immers, wat heeft het voor zin om dingen tot in detail te laten onderzoeken als je toch al weet dat je het niet kunt betalen? Het heeft het effect van een kind in de snoepwinkel. Minder kostbare alternatieven worden mede daardoor niet in de gemeentelijke beschouwing opgenomen.

Ook op het punt van toetsen van de financiële draagkracht en impact schiet het voorstel tekort:

- De gemeente past geen objectieve toetsnormen toe. Het volstaat zeker niet om te zeggen dat *de algemene reserve een paar jaar terug nog maar de helft was van wat het nu zou worden.*
- De impact van dit ene project wordt getoetst aan het totale gemeentelijke eigen vermogen, terwijl dit vermogen de buffer vormt voor alle risico's voor alle gemeentelijke activiteiten.
- In de financiële begroting 2018 zijn veel andere uitgaven opgenomen net als legio als p.m. gemarkeerde plannen, waarvoor straks mogelijk geen geld meer is, omdat de ruimte wordt opgeslokt door een dergelijk monsterproject. Als de gemeente zich nu al financieel vastzet kan Boekel en de nieuw aantredende gemeenteraad zich opmaken voor een beleidsarme periode. Regeert de gemeente feitelijk niet over haar eigen graf?

Naast de genoemde onzekerheden voor ons als bewoners/eigenaren zijn er nog legio andere risico's die het verlies voor de gemeente nog verder kunnen verhogen:

- Meerkosten voor het oplossen van de **parkeerproblematiek**. Het voorstel gaat nog op een positieve manier in op de parkeerproblematiek, maar toch kunt u in de bijlage 8.a. Parkeerbalans op pagina 14 onder de conclusie heel wat anders lezen; *Uit nadere uitwerking moet blijken of de 57 parkeerplaatsen voor toekomstig bewoners daadwerkelijk ingepast kunnen worden. De*

verwachting is dat er een tekort zal zijn van 50 parkeerplaatsen op de piekmomenten. In het voorliggende plan is nu uitgegaan van in totaal 105 plaatsen tussen de wand. Gevraagd is dus misschien wel een verdubbeling van het aantal plaatsen.....Het oplossen van het parkeerprobleem gaat aanzienlijk meer kosten dan waar nu rekening mee gehouden wordt, want een parkeergarage is peperduur en het plein weer op de schop vergt ook extra middelen.

- Uitgaven voor **bodemsanering** moeten nog verder onderzocht worden. Maar denk ook eens aan de mogelijk kostbare **asbestsanering bij de sloop**. Dit laatste levert bij veel sloopwerken een aanzienlijke financiële tegenvaller op. Vraag is sowieso hoe de gemeente dit risico inschat.
- Uitgaven van **archeologisch onderzoek** moeten nog verder onderzocht worden (als de zuidwand volgens plan naar voor geschoven wordt zal er dieper afgegraven worden dan voorheen bij de pleinrenovatie en gelden er andere regels, met een dito hoger prijskaartje)
- **Het risico van leegstand**. In het memo schrijft de gemeente hierover: *Het grootste risico in dit project is het matig verhuren van winkelruimte of het niet verkopen van de woningen. Dat risico ligt bij van Wanrooij. De gemeente geeft niet aan te beschikken over definitieve toezeggingen van betreffende winkels zoals Aldi, Kruidvat en Hema dat ze zich definitief in de nieuwe zuidwand willen vestigen. Het lijkt echter niet realistisch te veronderstellen dat Van Wanrooij eventuele leegstand wel even op zal lossen zonder financiële hulp van de gemeente. En dan zijn we net zo ver als dat we nu zijn, met als enig verschil dat er een nieuw gebouw leeg staat.*
- **Tijd als risicofactor**: elke vertraging in het project zal gezien de huidige **marktwerking** hogere kosten en vergoedingen tot gevolg hebben. Als voorbeeld: Onteigening ziet de gemeente als een te vermijden spoor. Maar stel dat het onverhoopt toch zover komt, dan is er volgens de gemeente kans op drie jaar vertraging. De gemeente benoemt daarbij alleen het renterisico maar vergeet te benoemen dat drie jaar vertraging in de uitvoering sowieso een sterke uitgavenstijging tot gevolg heeft. Uitgaande van de huidige marktwerking kan het prijspeil wel 10 % hoger liggen.
- **EN last but not least imagoschade** door de sloop van nog solide gebouwen: Kapitaalvernietiging bekostigd met publieke middelen en dat terwijl duurzame en goedkopere alternatieven mogelijk zijn.

Kortom: Veel reële risicoposten (en dan heb ik ze niet eens allemaal genoemd) en daardoor een grote kans dat de onrendabele top nog verder stijgt.

In het memo stelt de gemeente voor het proces op te knippen, maar de gemeente heeft zich verknipt. Het is te vroeg om nu de ontwerp en voorbereidingsfase in te gaan, omdat de onderzoeksfase eenvoudigweg niet is afgerond.

En het is evenmin realistisch om NU al een krediet ad 4,1 mln te verstrekken, omdat een definitief besluit over doorgang niet genomen wordt. Immers, met een dergelijke kredietvotering maakt u in geld WEL een definitieve keuze en worden mogelijk onomkeerbare stappen in het proces gezet, zoals de verwerving van gronden/eigendommen.

De gemeenteraad kan zich voor dit moment beperken tot het voteren van een extra voorbereidingskrediet en het benoemen van financiële kaders (als aanvulling op de kadernotitie). Pas na een deugdelijke afronding van deze onderzoeksfase zal duidelijk zijn welk plan de juiste weg is naar het zo gewenste bruisend centrum voor boodschappendorp Boekel. Wat dit plan eerst nodig heeft is een goed fundament, een plan waarbinnen ook alternatieven in de beschouwing worden meegenomen. Een plan onderbouwd met de uitkomsten van nog uit voeren of af te ronden onderzoeken, met alle bewoners/eigenaren gemaakte afspraken, met opgeloste parkeerproblematiek, etc.

Gezien de omvang en complexiteit van het plan lijkt het ook geen overbodige luxe om een second opinion van een onafhankelijke deskundige te vragen.

Geachte gemeenteraadsleden,

De gemeente heeft bij dit project het gaspedaal weten te vinden en er een enorme vaart achter gezet. En nu is het aan u om op de rem te trappen.

Ik dank u voor uw aandacht en wens u veel wijsheid en moed toe bij het dragen van uw verantwoordelijkheid ten aanzien van de besluitvorming rondom de toekomst van de Zuidwand en haar huidige bewoners.

P. Vos