Per e-mail aan griffie

Bloemendaal, 11 september 2020

Aan de leden van de gemeenteraad en college,

Geachte leden,

Met deze memo breng ik u op de hoogte van mijn op- aanmerkingen de voortgang huisvesting statushouders en besluit B&W 17 augustus 2020 en de beraadslagingen.

- Duur

In de stukken worden termijnen van 10 en 15 jaren genoemd. Dit roept verwarring op over zowel de looptijd van de tijdelijke huisvesting en de komst van de gewenste permanente huisvesting.

- Procedures

Het college besluit voor medewerking te verlenen aan 60 tijdelijke woningen d.m.v. twee procedures van elk 30 woningen voor de duur van max. 15 jaar. Gebruikelijk is dat onlosmakelijk verboden activiteiten niet gescheiden van elkaar mogen worden aangevraagd en vergund. Uiteindelijk zal een partij de 60 woningen gaan ontwikkelen en beheren en zal de ruimtelijke onderbouwing uitgaan van beide ontwikkelingen. Het voeren van twee procedures met hetzelfde doel en in dezelfde fase in een project is daarnaast risicovol voor de gemeente bij het stranden van een van de procedures. Daarnaast zal je de tijdwinst op de procedure moeten afwegen naar de vertraging en meerkosten in het bouw- woonrijp maken en bouwproces vanwege herhalen van dezelfde werkprosessen.

- Financiën

De financiële haalbaarheid van projecten met tijdelijke woningen is een belangrijk knelpunt. De investeringen in grond en infrastructuur zijn hoog en de mogelijkheden om de woningen later te verkopen of verplaatsen is in de huidige markt risicovol. Deze keuze om op Blekersveld tijdelijke woningen te plaatsen is opmerkelijk gezien de kosten voor bouwrijp maken, grondsanering, woonrijp maken (bestrating, ondergrondse afvalcontainers, speelplaatsen) en de locatie specifieke voorzieningen in de woningen en buitenruimte om verkeersgeluid tegen te gaan voor een periode van 10-15 jaar. In de vergaderingen is door het college aangeven dat deze kosten niet worden verhaald op de exploitatie van de tijdelijke huisvesting maar in de toekomst gedekt worden uit de grondverkoop t.b.v. de permanenten huisvesting. Actief grondbeleid en vooral de financiële gevolgen van het grondbeleid hebben hun invloed op de gemeentelijke begroting, het weerstandsvermogen en de risicobeheersing. Bij eerdere beoordeling van de locatie Landje van Van Riessen/ Bispinckpark is deze methode (opbrengsten naar de toekomst verschuiven) niet naar voren gekomen en viel deze locatie af vanwege de hoge boekwaarde (aankoop + grondsanering). De locatie Landje van Van Riessen/ Bispinckpark zou daarom een heroverweging moeten krijgen. Het grote voordeel van Landje van Van Riessen/ Bispinckpark is dat de grond nu woonrijp is, in een woonomgeving ligt en de nabijheid van veel voorzieningen. De locatie naast het gemeentehuis is ook aantrekkelijker voor flexwonen vanwege geringe kosten voor bouw- woonrijp maken en het vrij houden van de locatie Blekersveld voor permanente woningbouw. De grondwaardes voor permanente woningbouw liggen doorgaans vele male hoger dan bij tijdelijke woningbouw waardoor de kosten voor bouw- woonrijp maken kunnen worden gedekt door de opbrengsten van de grondverkoop en voldoende middelen over blijven voor de openbare ruimte- voorzieningen.

- (Goede) ruimtelijke ordening

Het risico van vooraf instemmen met 60 flexwoningen zonder aangetoonde goede ruimtelijke ordening is de gewenste onderbouwing er vanzelf komt. Een goede ruimtelijke ordening van het Blekersveld en het project van Wibaut aan de andere zijde van de randweg kan alleen als de randweg daarin een onderdeel is. De Westelijke Randweg vormt in Overveen een grote barrière die het dorp doorsnijdt. Het doorbreken van de barrière zou een sterk verbetering betekenen van het algemene woon- en leefklimaat door vermindering van geluidsoverlast fijnstof en verbetering van de fietsbereikbaarheid en draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke samenhang in het dorp Overveen. De komst van flexwoningen op Blekersveld biedt vanwege het wegvallen van grondopbrengsten geen investering mogelijkheid waardoor de gewenste verbetering van de ruimtelijke ordening achterblijft.

Ik wens jullie alle heel veel wijsheid met de besluitvorming,

Met vriendelijke groet,

Jerker Westphal.