



Overleg Ziekenhuisbuurt met wethouders Maarten Groene en Ad Hekman

Datum: 24 nov 2010 van 8.30 uur tot 09.30 uur

Locatie: Stadskantoor

Aanwezig: Hans van Sasse van IJsselt, Bas Bulten, Joost Kamps, Maarten Groene, Ad Hekman (vertrekt 9.05 uur), Daan Huisman, Annemarie Sour, Annerike van de Water

Onderwerp: Stand van zaken periode februari- december 2010

Aanleiding: Brief aan Raadscommissie tbv overleg 7-12-2010

Terugblik:

Maarten Groene karakteriseert het gesprek van 6 oktober als 'niet bepaald constructief'. Dat geldt voor alle partijen. Hetgeen wij kunnen onderschrijven. Hij wil liever aansluiten op het gesprek van 7 juli.

Het lijkt alsof er maanden niets is gebeurd, maar achter de schermen is hard gewerkt aan wijziging van het planproces.

Er is een brief in de maak naar de gemeenteraad. De kernpunten hieruit wil Groene met ons bespreken. Overleg met de voorzitter van het Q-team, Gerrit Schoenmakers, heeft niet kunnen plaatsvinden ivm NS-problemen.

Oorzaken wijzigingen planproces:

Qua middelen en tijd is het sloopproces uit de hand gelopen. Ook het type project, ontwerpen tot DO-niveau (definitief ontwerp) is financieel risicovol en niet haalbaar.

Bovendien moet er vanwege de krediet- en bouwcrisis geschakeld worden. De opzet van oud-wethouders Reijnhout en Groeneweg is in deze tijden niet meer haalbaar. Gezocht wordt naar een projectontwikkelaar op basis van Europese aanbesteding. Uitgangspunt hiervoor is het door de gemeenteraad vastgestelde SpvE (Stedenbouwkundig Programma van Eisen) en het BKK (Beeldkwaliteitsplan).

Alles volgens strak tijdsplan om snel de markt op te kunnen gaan. Met die marktpartij, de projectontwikkelaar, zal het vervolgproces worden ingericht. Groene draagt het stokje over aan Hekman als de aanbestedingsprocedure wordt opgestart. Het Q-team zal worden geconsulteerd en dus blijft ook de bewonersparticipatie geborgd.

Joost Kamps stelt dat er wordt ingezet op kwaliteitswaarborging. "Het vastgestelde SpvE is uitgangspunt. Het BKK wordt als het ware geïncorporeerd in het stedenbouwkundig plan van eisen. Uitwerking tot niveau van DO daar is tijd en geld voor nodig. Gezien de omstandigheden is gekozen voor andere aanpak. Tijdens aanbesteding krijgen ontwikkelaars randvoorwaarden en BKK mee. SpvE gaat best ver inclusief de details van de fam. Klomp. Dit om het goed duidelijk te hebben voor de ontwikkelaar."

Hekman vult aan: " Het college heeft uitgesproken dat het SpvE de basis is. Maar waar geoptimaliseerd kan worden moeten we dat niet laten. De markt heeft ook een bepaalde visie en daar moet ook ruimte voor zijn. Het plan mag niet te knellend zijn."



Hekman stelt: "De tijd dringt. De financiën lopen op. Versnelling is nodig. Per maand lopen de verliezen op." Optimalisatie betekent dit voor projectontwikkelaars winstmaximalisatie door meer woningen per hectare te bouwen? Volgens Hekman is de markt vooral geïnteresseerd in omzet en niet zozeer in winstmaximalisatie. Hoogbouw komt niet in het stedenbouwkundige plan voor en is niet de bedoeling.

PO:

We noemen voor de zekerheid het particulier opdrachtgeverschap. "Hier is nog niet over nagedacht", zegt Hekman. Er zijn zoveel verschillende vormen, zoals de woning zelf inrichten." Vrije kavels zoals opgenomen in het SpvE? Ad Hekman 'is bereid dit ook mee te nemen'.

Oude zusterhuis:

Onderhandelingen met Frankenland zijn gestaakt. Proces van marktconsultatie is deze maand gestart. Getoetst wordt of aan het zusterhuis een zinnige (en haalbare) invulling kan worden gegeven.

Monumentenstatus hangt hiermee samen en is nog niet verleend.

Dit aftasten is een proces van weken waarvan de uitkomst geïncorporeerd moet worden in het stedenbouwkundig plan. Want er moet hierover helderheid zijn op het moment dat we de markt opgaan. Grondprijs is niet bekend; ook prijs voor zusterhuis is onbekend. Geïnteresseerden kunnen zich op zeer korte termijn melden bij Maarten Groene.

Staat het PvE van Frankenland op losse schroeven. "Ja", zegt Groene afhankelijk wat de marktpartij wil. 20% regeling voor sociale woningbouw is niet meer van toepassing. Zijn drie mogelijkheden

- Geen uitbouw, maar uitgaan van bestaande karakter Zusterhuis
- Opdrachtgever wil uitbouw
- Geen belangstellenden; einde oefening (sloop) oude Zusterhuis

Hoe staat het met de mogelijkheid van CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap)? Kan een groep bewoners zich aanmelden? "Ja", zegt Groene. Maar er is sprake van spoed. Voor de lente wil Groene de markt op zijn gegaan

Leden werkgroep Ziekenhuisbuurt benadrukken dat het zeer jammer is dat het oorspronkelijk pad van Reijnhout en Groeneweg wordt verlaten. Er is manoeuvreerruimte voor andere plannen. Wellicht ook voor hoogbouw. Hekman geeft daar met zijn optimaliserings-uitspraak aanleiding toe.

Financiële kloof

Per maand wordt het financiële gat groter; zowel de tegenvallers sloopproces als situatie op de markt. We vragen om een stukje verantwoording over de afgelopen 8 maanden. Wat is er in die tijd gebeurd? Groene vindt dit principieel geen onderwerp voor dit gesprek.

Materieel is het zo dat er met nieuwe mensen veel tijd is gestoken in het sloopproces. Meer dan in het nieuwbouwproces. Eventuele vertraging in het planproces mocht geen gevolgen hebben voor het lopende sloopproces. Binnen de periode van 8 maanden lag dus veel aandacht bij het sloopproces. Dat dit uit de hand ging lopen werd Groene pas begin juni 2010 duidelijk, zegt hij. De omvang van de financiële verliezen van juni zijn eind november anders. Het zijn reële kosten, maar verwachte meer dan wel minder opbrengsten. Daarmee weerspiegelt Schiedam zich, zoals in de rest van het land.



De conclusie van de werkgroep Ziekenhuisbuurt: "Het sloopproces is (financieel) uit de hand gelopen en de plan-proceswijziging is financieel gedreven. Bovendien loopt de gemeente geld mis omdat het plan later gerealiseerd wordt dan gepland.

Groene wijst erop dat het proces tot bijna definitief ontwerp door sommige spelers als ouderwets wordt bestempeld. De gemeente die tot zo ver in het proces de regie wil houden is niet meer van deze tijd, is tegen Groene gezegd. De gemeenteraad heeft er wel akkoord op gegeven, dus de raad zal zich er opnieuw over moeten buigen. We merken op dat het zeer jammer is dat het plan onder financiële druk moeten worden bijgesteld. Wij vinden het een gemiste kans. Groene neemt er kennis van.

#### In fasen ontwikkelen

We wijzen nog een keer op de mogelijkheid om de locatie te verdelen in diverse segmenten met verschillende ontwikkelaars. Deels omdat deze dan elkaar scherp houden, en deels om het risico te spreiden. Ook nog aandacht voor particuliere opdrachtgevers om te bouwen op vrije kavels

Het Q-team zal ook de brief krijgen die binnenkort naar de raad gestuurd wordt. Groene neemt nog contact op met de voorzitter Q-team.

#### Hervatting tweewekelijks overleg

De werkgroep stelt dat er nog geen reactie is op ons laatste verzoek om het tweewekelijkse overleg te hervatten. Groene wil weten waarom wij de door ons gestelde randvoorwaarden zo belangrijk vinden. Waarom kan het niet worden voortgezet op de informele oude basis. Dat bespaart tijd en geld. De werkgroep geeft aan dat als iets niet schriftelijk is vastgelegd we daar achteraf last van hebben. Iets is dan afgesproken tijdens het overleg, terwijl we van niets weten. Hier moet meer duidelijkheid en transparantie over komen. Groene begrijpt het, maar is niet gelukkig met de gevraagde formele situatie. Hij wil de frequentie van overleg met de werkgroep naar beneden bijstellen. De werkgroep vindt dit geen goed plan, omdat nu de ondersloop aan de orde komt. Er is sprake van een duidelijk gemeenschappelijk belang. Groene komt deze week met een antwoord.