



Moordrecht, 26 februari 2013

Wij adviseren:

Zuidplaspolderproject : "Pas op de Plaats ! "

Woningmarkt stagneert

Het Zuidplaspolderproject wordt bepaald door realisatie van de woningbouw waaruit voor een deel de infrastructuur en het groen gefinancierd wordt. Zonder woningbouw is er geen Zuidplaspolderproject .

Het bestuur van ROZ/Grondbank Zuidplas stelt op 3 december 2012 vast dat er tot 2020 slechts ruimte nodig is voor 1340 woningen.

Volgens het CBS neemt het aantal huishoudens tot 2045 in Nederland toe met een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,43%. Dit komt overeen met een toename van 70 woningen per jaar in Zuidplas (0,43% van 16000 woningen) of wel 500 woningen tot 2020.

Dat dit gemiddelde te hoog is voor Zuidplas volgt uit de provinciale bevolkingsprognose tot 2020. De provinciale prognose tot 2020 is 0,1 % per jaar voor Zuidplas. Dit geldt ook voor de Zuidplaspolder met Gouda en Waddinxveen. Voor Rotterdam en Den Haag zijn de prognoses veel hoger, respectievelijk 0,6% en 1,1%. De reden is dat jongeren en éénpersoons huishoudens zich vestigen in de stedelijke gebieden van Den Haag en Rotterdam. Voor Zuidplas zal de verwachte groei dus niet meer dan een achtste van de stedelijke groei zijn.

De cijfers van het CBS en de provincie Zuid-Holland tonen in elk geval aan dat er in plaats van duizenden woningen (vroeger zelfs 30.000) slechts ruimte nodig is voor honderden woningen per 10 jaarsperiode. De stelling van ROZ/Grondbank Zuidplas dat Zuidplas klaar moet staan om na 2020 een aantal van 5000 tot 6000 woningen te bouwen, is dus niet gefundeerd op feiten.

De bestemmingsplannen voor de nieuwe wijken Zevenhuizen-Zuid en Moerkapelle-Noord zijn voldoende om in de komende 25 tot 30 jaar te voldoen aan de woonbehoefte van de gehele gemeente Zuidplas. De plannen zijn door de Raad van State goedgekeurd. De gemeente zal moeten beginnen in de nieuwe wijk Zevenhuizen-Zuid, omdat de gemeente de grond heeft gekocht voor de ontwikkeling van deze wijk. Ook aan een vraag naar landelijk wonen, zou in deze wijk voorzien kunnen worden. Onbenut laten liggen, is financieel irreal.

ROZ/Grondbank Zuidplas (en/of haar partners) willen dat Zuidplas 74 hectare grond voor woningbouw en 44 hectare grond voor bedrijfsterrein uit de Grondbank neemt voor circa € 37 miljoen. Bovendien is aan Zuidplas een betalingsverlichting van € 25 miljoen opgelegd voor de aanleg van wegen en de ontwikkeling van groen. De transacties zouden op kunnen lopen tot € 62 miljoen euro; dat is € 1500 per inwoner.

Zuidplas dient geen enkele vierkante meter grond uit de Grondbank te nemen. De huizenprijzen dalen nog met vele procenten. De grondprijzen nog meer. Door rente betalingen en verliesnemingen verminderen de voorzieningen voor de burger, waardoor een vertrekoverschot kan ontstaan. Ook na dreiging door ROZ met een rechtzaak dient de gemeente geen grond uit de Grondbank te nemen, ook omdat de Raad van State in de huidige tijd rekening houdt met de woonbehoefte. Zonder woonbehoefte geen Zuidplaspolderproject .

Wij stellen het volgende Stappenplan voor:

stap 1.

- Erken dat de groeigedachte achterhaald is. Het is tijd voor andere stappen.

stap 2. Met beide benen op de grond.

- Linkerbeen: de korte termijn (2013-2020) nog 7 jaar uitlopen met 500 woningen.
- Rechterbeen : de lange termijn (2020-2030) grootstedelijke gebieden groeien nog; de rest stagneert. Ook Zuidplas.

stap 3.

- Inventariseer welke gronden eigendom van de gemeente Zuidplas zijn
- Maak daar plannen voor die kunnen stoelen op realiteitswaarde.
- Geen gronden van derden in ontwikkeling nemen (dat gaat ten koste van eigen portemonnee)
- Het bestemmingsplan van Moerkapelle-Noord is goedgekeurd door de Raad van State. De nieuwe wijk is deel van het Zuidplaspolderproject. De grond is geschikt voor bouwen. De nieuwe wijk zou de kern kunnen versterken. Praat met de lokale bevolking. (Kom niet met een vastgesteld plan).
Koop nu nog geen grond, want de grondprijzen dalen!!!!

stap 4.

- Koop geen grond meer. Neem geen grond meer over uit de Grondbank.
- Schrap woningbouwplannen voor die gronden. Zoek naar alternatieve grondgebruiksvormen (tijdelijke natuur, zandwinplassen, openbare landschapsparken e.d.)
- Waardeer de gronden af naar de reële marktwaarde.
- Declareer verlies voor Nieuwerkerk-Noord bij het Rijk.
- Neem (restant) verlies.

Eindadvies: Reduceer zo stapsgewijs de overmaat aan bouwplannen, bedenk alternatieven en neem het verlies

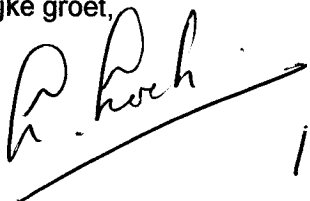
Opmerking 1 Aankoop overbodige grond in Nieuwerkerk-Noord

In 2012 heeft Zuidplas grond in Nieuwerkerk-Noord uit de Grondbank genomen voor ruim € 10 miljoen. Dit gebied kan niet ontwikkeld worden, omdat het exploitatieplan door de Raad van State is vernietigd. De koop is gerealiseerd nadat ROZ dreigde met een rechtszaak. Deze rechtszaak had mogelijk door Zuidplas gewonnen kunnen worden, omdat op grond van de huidige jurisprudentie dit gebied (ook in de toekomst niet) ontwikkeld kan worden. De kosten van deze aankoop bedroegen € 250 per inwoner of € 620 per huishouden.

Opmerking 2 **Nu geen woningbouw in Vijfakkers-Noord**

Het mag U duidelijk zijn dat wij niet positief zijn over de ontwikkelingen van vraaggericht wonen in Vijfakkers-Noord.

Met vriendelijke groet,



leo loch

Namens:

Platform Mooi Zuidplas

Ron Gast, voorzitter Stichting Groene Hart

Peter van Leeuwen, voorzitter Stichting Dorpsbelangen Zuidplas i.o.

Arjan van der Mark, voorzitter Moordrechtse Milieuvereniging de Zuidplaspolder