

Hearing Masterplan Boschveld (1)

Nr. :

Datum: 16 maart 2005

Aanwezig

Voorzitter : drs. P.E. Kagie

Secretaris : drs. E.A.A. Kerkhoff

Leden hearingcommissie : P.T.M. van Doremalen, J.A.M. van Haren, M.I. Pieters, drs. G.T. Schermers, W.A.M. Vugs

Verslaglegging : mw. V. van den Bruggen

Genodigden : De heer Rozendaal (directeur van Brabant Wonen)
De heer Van Gurp (directeur van SSW), de heer Kusters (manager Vastgoedontwikkeling van SWH)
De heer Hagen (TheSmartAgentCompany)
De heer Thunnissen (Rigo).

Afwezig : -

1. Opening en mededelingen

De heer Kagie opent de bijeenkomst om 19.00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij vraagt de leden van de hearingcommissie zich te introduceren: Maarten Pieters van PvdA, Peter van Doremalen van Groen Links, Will Vugs van de SP, Jan van Haren van Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen, Govert De heer Schermers van de VVD, Ed Kerkhoff, secretaris en Paul Kagie, voorzitter.

Vervolgens heet de voorzitter in het bijzonder de gasten van harte welkom en verzoekt ook hen zich even te introduceren. Het betreft Maarten Kusters, manager Vastgoedontwikkeling van SWH, Henk Rozendaal, directeur van Brabant Wonen, Ad van Gurp directeur van SSW, Gertjan Hagen van de SmartAgentCompany, een bedrijf dat zich richt op consumentenonderzoek, Vincent Thunnissen werkzaam bij Rigo een bureau actief op het terrein van wonen en zorg.

De voorzitter: Het doel van de hearing is om, voordat er in april een besluit wordt genomen over de herstructureringsplannen van Boschveld, de raad nader inzicht te verschaffen. Hiervoor is nodig dat de raad via deze commissie kennis neemt van de inzichten van verschillende betrokken partijen, die ieder een eigen invalshoek hebben. Vanavond stelt de hearingcommissie de vragen. Van de hearing wordt een compleet verslag gemaakt. Vrijdag over een week destilleren we hier conclusies en aanbevelingen uit. Op 6 april wordt het onderwerp behandeld in de commissie ROB. De besluitvorming vindt plaats tijdens de raadsvergadering van 19 april as. Volgende week vindt het tweede deel van hearing plaats waarbij gesproken wordt met verschillende bewonersgroepen.

Voor wat het programma betreft: eerst gaan we in gesprek met de corporatiedirecteuren die gezamenlijk een zestal hoofdvragen zullen beantwoorden. Die vragen zullen worden gesteld door de heer Pieters en de heer Van Doremalen. Vervolgens zal de heer Hagen bevestigd worden door de heer Van Doremalen en de heer Schermers. En vervolgens zal de heer Thunnissen bevestigd worden door de heer Schermers en ondergetekende.

2. De heer Rozendaal, directeur van Brabant Wonen, de heer Van Gorp directeur van SSW, de heer Kusters Hoofd projecten van SWH

De heer Pieters: Aan wie kan ik de vragen richten: heeft u één woordvoerder of spreekt u ieder voor eigen parochie?

De heer Van Gorp: wij hebben vooraf de vragen van u mogen ontvangen en we hebben afspraken gemaakt over wie welke vraag voor zijn rekening gaat nemen. Wij zullen u afwisselend de antwoorden geven, namens de drie corporaties.

De heer Pieters: In Woonbeleid 2001 -dat is de beleidsnota waarin de gemeente heeft aangegeven hoeveel woningen er gebouwd moeten worden in Den Bosch- heeft de gemeente 's-Hertogenbosch haar taakstelling op het gebied van woningproductie voor de komende jaren vastgelegd. Levert het voorstel naar uw idee een bijdrage aan deze taakstelling? Hoe beoordeelt u de vertaling van dit beleid naar Masterplan vernieuwing Boschveld in termen van sterke kanten en risico-elementen?

De heer Rozendaal: Wij zijn van mening dat het voorstel zoals het er nu ligt een bijdrage levert aan het Woonbeleid 2001. Dat woonbeleid 2001 kende drie grote hoofddoelstellingen: 1) differentiatie in woonwijken: proberen de eenzijdigheid die in verschillende woonwijken werd geconstateerd te doorbreken 2) Het op peil houden van de kernvoorraad aan sociale huurwoningen: het zogenaamde één op één beleid. Dat betekende dat het nominaal aantal sociale huurwoningen ook voor de langere termijn op peil blijft 3) Er moest meer worden gekeken naar de doelgroepen en dat waren met de opkomst van de vergrijzing de senioren maar ook zeer zeker de jongeren. Boschveld speelt op alledrie de hoofddoelstellingen goed in, zo menen wij. Het masterplan zal leiden tot een gedifferentieerde woningvoorraad in die wijk. Het aantal sociale huurwoningen blijft nominaal op hetzelfde niveau na de transformatie hetgeen op zich voor een dergelijke locatie een forse opgave is. In dit plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de realisering van een woonzorgcomplex, een extra voorziening voor senioren. Er wordt nadrukkelijk gebouwd voor zowel ouderen als voor jongeren. In die zin kunnen we uw vraag bevestigend beantwoorden.

De heer Pieters: Er worden 900 woningen gesloopt. U geeft aan dat het een hele opgave is om dat in de binnenstad terug te bouwen. Elders in de stad wordt er ook gesloopt en wordt er minder teruggebouwd. Wat zijn uw overwegingen om hier de 900 woningen terug te bouwen en niet 350 en die andere sociale woningen elders?

De heer Rozendaal: Die woningen zijn er nu al in dit aantal. Als je inhoud wilt geven aan het één op één beleid dan zou je moeten proberen dat op diezelfde locatie terug te brengen. Natuurlijk zijn er nabijgelegen locaties waar helemaal geen sociale woningbouw is. Maar we willen het huidige aantal handhaven, juist in deze wijk. Ook voor huurders van de corporaties moet het mogelijk zijn om dicht tegen de binnenstad aan te wonen.

De heer Pieters: Er gaan 3.100 nieuwe woningen worden gebouwd. Waarom geen 2.000 of 5.000 woningen. Wat zijn in uw ogen als volkshuisvester de argumenten om dit aantal hier te bouwen?

De heer Rozendaal: Het aantal is geen doel op zich geweest, maar een resultante van keuzes die we gemaakt hebben. Het betreft een binnenstedelijke locatie. In de jaren '50 was het dit nog niet. Toen was het een locatie achter de spoorlijn. Nu is het een binnenstedelijke locatie met een

woonwijk daarachter. De wijk heeft in die zin een totaal ander karakter gekregen. Daar past een hogere dichtheid bij. En vervolgens heb je de uitbreiding met wat nu Grassokwartier heet wat nu een industrieterrein is wat ook leidt tot een aantal woningen dat nu gerealiseerd kan worden.

De heer Pieters: Is het voor de woningcorporaties niet aantrekkelijker om niet 900 woningen maar 1.400 woningen te bouwen? Waarom wordt er dan niet gekozen voor nóg meer bebouwing, een nog verdere verdichting? Wat zijn nou de argumenten om te kiezen voor dit programma?

De heer Rozendaal: Het eerste uitgangspunt is het één op één beleid. Een ander uitgangspunt is de differentiatie die je zoekt in de totale woonwijk. Daarnaast speelt ook een financieel aspect die aan de totale ontwikkeling vast zit. De ontwikkeling van sociale huurwoningen heeft per saldo voor de totale exploitatie een negatieve invloed.

De heer Pieters: Ik wil naar de betaalbaarheid van de woningen toe, want het heeft zijn prijs. De sociale woningen die straks worden gebouwd, blijven betaalbaar dankzij huursubsidie, is dit juist?

De heer Rozendaal: De sociale huurwoningen blijven ruimschoots onder de huursubsidiegrens. Maar ook daarbinnen willen we een zekere differentiatie aanbrengen.

De heer Pieters: U zou zich juist over de betaalbaarheid van de woningen ook zorgen moeten maken. Nu staan er woningen die voor mensen betaalbaar zijn, maar die gaan verdwijnen. Voor een deel van de mensen zijn de nieuwe woningen zonder huursubsidie niet meer te betalen.

De heer Van Gorp: Dat is op zich juist. Maar mensen blijven recht houden op huursubsidie. Er wordt voor zulke woningen een kunstmatig lage huur gevraagd waarvoor we als corporaties staan om deze te realiseren. Verder is er de bijdrage van het Rijk voor de mensen met de laagste inkomens. De mensen met de laagste inkomens zullen voor deze woningen niet méér hoeven betalen, terwijl ze er in kwaliteit op vooruit gaan.

De heer Pieters: Dat is zo. Maar de valkuil van de huursubsidie is dat wanneer mensen meer gaan verdienen dan worden zij er op dat moment niet beter van omdat die huursubsidie minder wordt dus ze zitten met hun woonlasten aan een soort plafond. Dat is de keerzijde. Bent u dat met me eens?

De heer Van Gorp: Dat is op zich een terechte constatering. Maar dat is het algemene volkshuisvestelijke beleid in Nederland.

De heer Van Doremalen: Het Masterplan vernieuwing Boschveld heeft de titel: "In Boschveld staat mijn huis". Maakt de inhoud van het Masterplan deze titel naar uw idee waar? Staat dat huis inderdaad in Boschveld zoals we dat kennen of is naam Boschveld het enige wat van deze wijk overblijft? En van wie is dat huis in Boschveld: de huidige bewoners of een nieuwe bewonersgroep?

De heer Van Gorp: De titel is ontleend aan die van een fotoboek, samengesteld door leerlingen van een basisschool die we gevraagd hebben in hun wijk rond te lopen en met nieuwe ogen eens naar hun eigen wijk te kijken en op te schrijven wat zij zelf beleven als ze naar die plek kijken die ze zelf gefotografeerd hebben. Dat boekje is geproduceerd in de periode dat ook het masterplan uit kwam. Daar komt die titel dus vandaan. Maar eerst de essentie van de vraag: wat gaat er gebeuren in Boschveld, wat betekent dat voor de mensen die er nu wonen en wat betekent het voor de toekomst? Maar om de vraag te beantwoorden moet ik eerst een stukje terug in de tijd. De wijk dateert uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Van de bewoners waren 75% gezinshuishoudens. Velen van hen werkten voor Michelin of andere industrie in de buurt, en verplaatsten zich met de fiets. Destijds was Boschveld de rand van de stad. Nu ligt het tegen de binnenstad aan, is het zelfs een binnenstedelijke locatie. Het is vlakbij het station. Er wonen niet meer overwegend gezinnen in Boschwijk. Van de bewoners bestaat 85% uit 1 of 2 personen, die ook een stuk mobieler zijn geworden. Voor hen is de wijk destijds niet gebouwd. De kwaliteit van de huidige woningen voldoet niet aan de kwaliteitseisen die door de huidige doelgroep worden gesteld. De woningen lenen zich ook niet voor renovatie. Als je dit wél zou willen doen, zouden

woningen samen moeten worden gevoegd. Ook zouden haast niet te realiseren parkeeroplossingen moeten worden gezocht. Het is dus de vraag wat we op de lange termijn met Boschveld willen. Ik spreek nadrukkelijk over een lange termijn: de duur van de uitvoering van het plan bestrijkt 15 tot 20 jaar. We willen daarom nu een samenhangend beeld voor de toekomst ontwikkelen. Woningen zullen we complexgewijs stap voor stap aan gaan pakken. Dit moet gebeuren op basis van een samenhangende visie. Ook zaken als een brede Bossche school en groenvoorzieningen worden in die visie verwerkt. We willen op de lange termijn mensen op een goede plek kunnen huisvesten, ook als ze via de corporatie huren. We willen achteraf tevreden kunnen zijn over wat we hebben bereikt: meer kwaliteit in Boschveld.

De heer Van Doremalen: De titel suggereert dat er voor de huidige bewoners wordt gebouwd. U stelt dat er wordt gebouwd voor de toekomstige bewoners.

De heer Van Gulp: de uitvoering van het plan beslaat jaren, wat met zich meebrengt dat de populatie niet van de ene dag op de andere zal wijzigen. Het is moeilijk voorstelbaar hoe de nieuwe werkelijkheid er straks uit zal zien. Bewoners worden er wel bij betrokken. De huizen zijn straks, in abstracto en wat de corporatie betreft, bestemd voor mensen met lagere inkomens, die toch dichtbij de stad willen wonen. Maar de verandering zal zo geleidelijk gaan, dat dit bij de huidige bewoners niet hard hoeft te vallen.

De heer Van Doremalen: u schetst een doembeeld en een ideaalbeeld van hoe het over twintig jaar moet zijn. Veel steden komen stapsgewijs tot stand.

De heer Van Gulp: door een samenhangende visie te ontwikkelen, kun je gericht ontwikkelen. Als corporaties alleen hun eigen complexen mogen vernieuwen, kunnen we nooit de gewenste samenhang in de wijk bereiken.

De heer Van Doremalen: u lijkt te willen dat de volledige buurt gesloopt wordt. Kan het ook zo zijn dat sommige delen gespaard blijven?

De heer Van Gulp: we hebben er heel zorgvuldig over nagedacht. Mensen zouden toch geherhuisvest moeten worden. Er staan maisonnettes, die voor ouderen niet praktisch zijn als ze niet meer de trap op en af kunnen. Het aanpassen van deze woningen is financieel niet haalbaar. Dit is een voorbeeld. Er is ook een voorbeeld van waar aanpassing wél mogelijk is. Het gaat dan om flats die aardig aan de huidige eisen voldoen. Die zullen dan ook gewoon blijven staan.

De heer Pieters: Kunt u helder maken wat u gaat slopen, wat u wil behouden en wat gaat worden gebouwd?

De heer Rozendaal: Er worden 900 sociale huurwoningen vervangen. Daarnaast is er een beperkt aantal particuliere woningen. Tot slot is er het industrieterrein Boschveld: daar worden nieuwe woningen neergezet. Er zullen ook koopwoningen worden gebouwd. Er zijn plannen voor samenwerking onderling tussen de corporaties en met de gemeente. Er moeten natuurlijk ook voorzieningen worden aangelegd, waaronder een woonzorgcomplex.

De heer Pieters: Wat voor koopwoningen wilt u gaan bouwen? U moet hier natuurlijk geld mee verdienen om uw plannen financieel haalbaar te maken.

De heer Kusters: Het gaat om 2.000 koopwoningen van de 3.000 woningen in totaal. De koopwoningen worden ook in verschillende prijsklassen gebouwd.

De heer Pieters: Is de financiële paragraaf adequaat? Is het tekort van € 45.000.000 reëel? Wat is het realiteitsgehalte van de gebiedsexploitatie?

De heer Rozendaal: Gezamenlijk met de gemeente en een deskundig bureau zijn de berekeningen gemaakt. Er zijn verschillende varianten doorgerekend. Het tekort kwam in alle varianten op een vergelijkbaar bedrag.

De heer Pieters: Is het genoemde maximum voor rekening van de corporaties reëel?

De heer Rozendaal: Een tekort van € 20.000.000 werd twee jaar geleden reëel geacht, waarbij werd uitgegaan van een gelijke verdeling tussen gemeente en corporaties. Het tekort bleek groter. Als corporatie hebben we besloten dat we één op één terug willen bouwen. Wij nemen € 30.000.000 voor onze rekening, hiermee tonen we hoe belangrijk het plan voor ons is. Dit bedrag is voor ons wel tevens het maximum.

De heer Pieters: Stel dat het tekort nu oploopt tot € 60.000.000?

De heer Rozendaal: Het tekort is reëel. Juist met de gefaseerde uitvoering wordt het risico beheersbaar gehouden. Bovendien zijn er gaande het traject nog voldoende sturingsinstrumenten om tussentijds in te grijpen.

De heer Pieters: Een van die instrumenten zou kunnen zijn het neerzetten van meer koopwoningen.

De heer Van Gurp: De keuze voor sociale woningbouw is voor ons heel belangrijk en blijft hoe dan ook overeind.

De heer Pieters: Welke sturingsinstrumenten ziet u dan verder nog?

De heer Rozendaal: Vooraf is er al veel berekend. Bovendien kiezen we voor een gefaseerde aanpak.

De heer Van Gurp: Garanties kan nu eenmaal niemand geven. We willen onze doelstelling realiseren, dit is onze insteek.

De heer Van Doremalen: Herkent u het GSB beleid in het masterplan? Hoe houden we de huidige sociale structuur in stand? Dit is geen doel van de operatie. Het doel is het neerzetten van nieuwe sociale woningen. Tijdens de ombouw van de wijk houden we de sociale structuur in stand?

De heer Van Gurp: Ja en nee. We creëren de voorwaarden voor een sociale structuur, de randvoorwaarden. Uiteindelijk streven we ook op dit gebied naar verbetering. Maar in eerste instantie gaat het puur om de bouw van nieuwe woningen, puur om de bouw. Natuurlijk hebben we ook te maken met een wijk en met de mensen die erin wonen. We verwachten hier op een zorgvuldige manier mee om te gaan. Alleen gaat het plan hier niet over. We gooien niet alles van de ene op de andere dag omver. Ik pleit ervoor om met name het sociale element de komende jaren veel aandacht te geven, in het kader van de sociale en economische peilers, die een belangrijk aandachtspunt zijn in het GSB maar geen onderdeel uitmaken van het plan rondom Boschveld.

De heer Van Doremalen: De nieuwe situatie moet gaan voldoen aan de kwaliteitseisen op het gebied van sociale structuur. De sociale component is bij u echter niet leidend, begrijp ik?

De heer Van Gurp: Dit plan gaat over de fysieke verandering van Boschveld. Dit neemt niet het belang weg van de sociale en culturele componenten. We hebben er sterk voor gepleit de inrichting van wijktafels op de agenda te zetten. Wij wilden dit niet ten koste laten gaan van de aandacht die er al voor is vanuit het GSB beleid.

De heer Van Doremalen: Kunnen die zaken niet in een enkel plan samengebracht worden?

De heer Van Gurp: Het gaat om twee totaal verschillende zaken gaat. Het plan dat er ligt is een bouwplan.

De heer Pieters: Kunt u aangeven waar de wisselwerking te vinden is in het voorliggende plan, waar zitten de impulsen voor het sociale en economische aspect?

De heer Van Gurp: We gaan in gesprek met de bewoners van de te slopen woningen. Stel dat deze mensen er al jaren wonen en er ook familie hebben wonen. Kleine sociale verbanden proberen we straks in de nieuwbouw te handhaven.

De heer Pieters: Mantelvriendelijk bouwen, bedoelt u?

De heer Van Gurp: Het gaat om het onderkennen van de wensen en het zoeken naar een oplossing.

De heer Pieters: De nieuwbouw kan ook zo gebouwd worden dat de sociale structuur automatisch wordt versterkt, lijkt mij. Hoe ziet u dit?

De heer Van Gorp: Dit is nu juist de essentie van dit plan. De woningen en de omgeving moeten juist aantrekkelijk worden. Er komen tal van ontmoetingsplekken in de wijk. Het plan voorziet hier bovendien ook in.

De voorzitter: Er zijn grenzen aan de tekorten die je kunt of wilt pakken.

De heer Rozendaal: 917 woningen worden nieuw gerealiseerd. Per woning investeren we zo'n € 30.000. Daarnaast moeten we grond kopen en een nieuw deel tot ontwikkeling brengen. Dit zijn de grenzen voor het plan, gegeven de situatie.

De heer Van Gorp: Stedelijke vernieuwingsgebieden elders brengen ongeveer dezelfde kosten met zich mee.

De voorzitter: Er worden wel eens herstructureringsprojecten gestart, waarbij de kosten uiteindelijk aanzienlijk hoger uit blijken te vallen. Er volgt een samenwerkingsovereenkomst, waarin ook de financiële risico's worden verdeeld. Wat is naar uw mening de belangrijkste risicofactor dat ons door het plafond van de onrendabele top zou kunnen drukken?

De heer Rozendaal: Dat is in de eerste plaats de voortgang van het project. We moeten daadwerkelijk aan de slag met de herstructurering. Als we het proces eenmaal hebben aangezwengeld, ben je het grootste risico volgens mij voorbij.

De voorzitter: De overeenkomst is er nog niet, maar zal deze er de 2^o helft van het jaar zijn?

De heer Van Gorp: Er vindt intensief overleg plaats tussen de gemeente en de gezamenlijke corporaties met als intentie om op zo'n kort mogelijke termijn die samenwerkingsovereenkomst te hebben. Maar dat hangt in eerste instantie af van de besluitvorming hierover in de raad.

De voorzitter dankt de heer Rozendaal, de heer Van Gorp en de heer Kusters voor het beantwoorden van de vragen en geeft aan dat het pleidooi voor voortvarendheid zal nadrukkelijk in gedachten houden bij de behandeling in de raad.

3. De heer Hagen van TheSmartAgentCompany

De heer Schermers: de transformatie gaat stap voor stap plaatsvinden, wat betekent dit voor de bewoners? Hoe zit het met de sociale cohesie in de wijk tijdens en na de operatie? Moet er een sociaal plan komen? Hoe schat u de huidige sociale structuur in Boschveld in?

De heer Hagen: Het masterplan gaat met name in op de stenen transformatie. Aan de sociale infrastructuur zijn niet veel woorden gewijd. Ik heb de indruk dat de huidige opbouw en structuur al heel anders is dan 20 of 30 jaar geleden. Er is sprake van een voortdurende dynamiek. Ik kan de aard nu niet precies inschatten. Zoals in veel wijken in Nederland met goedkope woningen zie je dat andere groepen in de loop van de tijd de wijk zijn ingestroomd. Dat kan leiden tot een onprettige situatie. Vaak is het een kwestie van een afweging tussen verschillende belangen. In Nederlandse dorpen bestaat een grote behoefte om de verdeling van woonruimte zelf te regelen. Dit is essentieel voor het behoud van de eigen identiteit. De vraag is wat je als samenleving wil: dit is een politieke afweging. De sociale structuur is wel een kritische succesfactor in het geheel.

De heer Schermers: In de loop van de uitvoering kunnen bewoners elkaar uit het oog gaan verliezen. Hoe moet de band worden behouden?

De heer Hagen: Voor sommige mensen kunnen de plannen heel gunstig uitvallen. Anderen zullen misschien voor een heel andere woonsituatie kiezen. Het is goed dat er veel tijd overheen gaat. De huidige bewoners zullen hun eigen weg gaan zoeken, binnen of buiten de wijk.

De heer Van Doremalen: Kent u dit soort processen uit ervaring?

De heer Hagen: Ja. Heel vaak gaat het fout, onbewust en onbedoeld. De samenstelling van de wijk kan in de praktijk volledig wijzigen. Vaak ontstaan toch andere structuren, meer dan vooraf vaak wordt ingeschat.

De heer Schermers: Verwacht u een verbetering van de sociale infrastructuur?

De heer Hagen: Ik ken de huidige infrastructuur niet, dus ik kan niet zeggen dat ik een verbetering verwacht of juist niet. De wijk zal wel ingrijpend veranderen. De dorpsstructuur wordt gewijzigd naar een stedelijke structuur. Het wordt een moderne stedelijke samenleving. Een deel van de huidige bewoners zal erin meegaan, een ander deel zal er niet gelukkig mee zijn en moet zijn sociale behoeften op een andere manier op gaan vullen. De samenstelling is hoe dan ook al gewijzigd ten opzichte van de jaren '50. Moderne stedelingen staan anders in het leven dan mensen uit dorpen, die een meer groepsgerichte levenshouding kennen. Je kunt niet stellen dat de ene sociale structuur beter is dan de andere.

De heer Van Doremalen: We bouwen niet voor de buurt, maar volgens u is dat niet erg. Wat moeten we voor de huidige bewoners doen?

De heer Hagen: Je moet met hen praten en hun behoeftes peilen. Er zitten nu al verschillende soorten mensen met verschillende behoeftes. Je zou iederéén uit de wijk moeten benaderen. Er is geen gemene deler.

De heer Schermers: Wat zou er zoal in een sociaal plan moeten staan, een sociaal-economische paragraaf los van het fysieke plan?

De heer Hagen: Het is goed om ook de belangstelling van bedrijven te peilen.

De heer Van Doremalen: Wie moet de bewoners bevragen: de gemeente of de corporaties?

De heer Hagen: Volgens mij betreft het een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De heer Van Doremalen: Hoe kunnen de bewoners het beste betrokken worden. Wat is de kritische succesfactor voor burgerparticipatie?

De heer Hagen: De wijk zal waarschijnlijk naar een andere identiteit toe gaan. Bewoners die dat niet willen, hoef je niet te laten inspreken, dat is weinig vruchtbaar. Maar álle bewoners moeten ergens in het proces toch worden betrokken. Een deel kan worden betrokken bij het opbouwen van een nieuw Boschveld, een ander deel moet naar een nieuwe plek geholpen worden.

De heer Van Doremalen: Hoe ziet u de rolverdeling tussen gemeente, corporatie en bewonersverenigingen?

De heer Hagen: Alle bewoners hebben te maken met het proces. Verenigingen kunnen belangen behartigen. Ze kunnen echter geen bijdrage leveren in het uitwerken van de plannen. Daar houdt het qua inspraakprocessen al snel op. De gemeente en corporaties moeten dit gezamenlijk helder maken naar de bewoners.

De heer Van Doremalen: Maar wat moeten we als gemeente nu concreet doen? Het sociaal-economische plan is nog niet uitgewerkt. Ook is er nog geen nulmeting gedaan.

De heer Hagen: Als de nulmeting achter de rug is, als iedereen is geraadpleegd, zul je zien dat er veel verschillende ambities leven onder de bewoners. Achteraf kun je die naast het plan leggen. Je bespreekt gedeeltes van het plan met de groep waarop die van toepassing zijn. Sommige aspecten van het plan moeten wel met alle bewoners worden besproken. Uiteindelijk is het belangrijk dat er een soort logica ontstaat tussen bewoner, product en locatie. Soms raken zulke verbanden doorkruist. In die gevallen komen zaken onder druk te staan, wat leidt tot onprettige situaties. De uitgangspunten in het voorliggende masterplan lijken me heel goed. Je

kunt ook die doelgroepen bevragen die logischerwijs de toekomstige bewoners van het nieuwe Boschveld gaan worden. Dit hoeven niet per definitie de huidige bewoners te zijn. Je kunt peilen wie er belangstelling heeft voor die woonlocatie.

De heer Schermers: Zou het de huidige bewoners niet juist verontrusten als wij de belangstelling onder mensen van buiten de wijk gaan peilen?

De heer Hagen: Het gaat erom dat mensen worden gesteund in hun woonambities. Dat hoeft niet per definitie binnen dezelfde wijk te zijn. Ik heb geen persoonlijke ervaring met dit aspect van zulke processen.

De voorzitter: In de jaren '50, ten tijde van de bouw, was de wijk overzichtelijk. Nu is het meer een multiculturele wijk.

De heer Hagen: Afgelopen jaar hebben we met heel veel consumenten gesproken over de wijze waarop ze eigenlijk zouden willen samenwonen. Veel mensen willen graag in een soort dorpsverband leven. Er kan een hele serie samenlevingstypen worden onderscheiden. Onze huidige, Nederlandse samenleving is sterk aan het veranderen. Door fragmentering en individualisering krijgen we andere bewegingen. Boschveld lijkt me een wijk die bezig is te veranderen van identiteit. Hier horen mensen bij die dit zelf ook willen.

De voorzitter: Uit woonwensenonderzoeken onder allochtonen en autochtonen zijn verschillen naar voren gekomen. Welke zijn dit?

De heer Hagen: De allochtonen willen veelal hetzelfde als autochtonen: geen poep op de stoep, een behoorlijke parkeerplaats, etc.

De heer Van Doremalen: De bewonersorganisatie zal de neiging hebben te kiezen voor bescherming van de huidige identiteit. U vindt dit niet zinvol?

De heer Hagen: Nee. De belangen liggen veel meer op het procesmatige vlak. De keuze voor een nieuwe identiteit van de wijk ligt bij de raad, niet bij de bewoners. De vereniging moet de belangen van de bewoners behartigen, maar niet op planinhoudelijk niveau.

De voorzitter: De wijk wordt stap voor stap omgevormd, dit zou kansen bieden, bijvoorbeeld voor ouderen richting een woonzorgzone. Liggen er nog meer kansen?

De heer Hagen: Ik denk van wel. Afhankelijk van wat de huidige bewoners van de huurwoningen zelf willen kan gekeken worden naar mogelijke toevoegingen aan het plan. Maar je moet er niet de identiteit van het plan op aanpassen.

De voorzitter dankt de heer Hagen voor zijn beantwoording.

4. De heer Thunnissen van Rigo

De heer Kagie: Is de financiële paragraaf adequaat te noemen? Is er sprake van een realistisch en behapbaar tekort? Er is sprake van een bedrag van 45 miljoen, waarvan 30 miljoen voor de corporaties en 15 miljoen voor de gemeente. Graag uw visie.

De heer Thunnissen: Ik heb een half jaar geleden de begroting voor het eerst onder ogen gezien. Dat was in een geheel andere rol. Rigo vervulde toen de rol van adviseur van VROM om mocht Boschveld bekijken want het was voorgedragen voor subsidie. Dat is de eerste keer dat ik met grote stappen door de begroting ben gegaan. Ik was stomverbaasd over de begroting. Stel: je breekt 900 woningen af je bouwt 900 nieuwe sociale huurwoningen dan noteer ik onmiddellijk voor mezelf: 30 miljoen verlies (30.000 x 900 euro). Dat zijn kosten voor de corporatie. Dan koop ik ook nog wat fabrieken op, die sloop ik ook en dan bouw ik nog eens 2.000 woningen. Dan loopt er nog zo'n 15 miljoen verlies naar me toe. Dat is een koopje. Ik kan me dan ook voorstellen dat

partners zeggen: laten we het houden op 30 miljoen voor de corporatie, en op 15 voor de gemeente. Laat ik uitleggen waar de risico's zitten. U komt uit op 45 miljoen als u het plan serieus neemt in relatie tot de visie die eronder ligt en stuur daarop. Het plan zal echter verschillende keren moeten worden bijgesteld. Woonbehoeften veranderen en financieel zal het hier en daar wat anders lopen dan op voorhand bedacht. Een tekort van 45 miljoen vind ik scherp begroot. De uitersten zitten tussen de 30 en 60 miljoen. Het totale plan kost 600 miljoen. Een tekort van 10% vind ik vreselijk normaal. Ik zou echter geen 60 miljoen reserveren. Ik denk dat het verstandig is om na een akkoord op het masterplan goed naar de samenwerkingsovereenkomst te kijken. Hierin leg je vast hoe je elkaar gaat helpen in de komende twintig jaar. Het zit hem in de kwaliteit van de afspraken de flexibiliteit die je inbouwt. Inzichten kunnen in de loop van die tijd veranderen: mogelijk moeten er juist toch meer eengezinswoningen worden gebouwd. Het zou zomaar kunnen. Wijs het vrijheidsgraden aan die je samen nodig hebt om in te kunnen spelen op dingen die tussentijds gebeuren. Kijkend naar de begroting zou ik een aantal dingen anders doen. Ik zou de bouwkosten veel forser ramen. De opbrengsten: durf het maar. De apparaatskosten van de gemeente zou ik halveren. Die zijn echt te hoog, volgens mij. Ongeveer 60% van wat ik zag in de begroting van 2004. Ik vind de begroting niet precies. Hij kan preciezer. Hij bevat bovendien zaken waarover de partijen nog ruzie zouden kunnen gaan krijgen. Neem de apparaatskosten van de gemeente. Of de corporatie gaat aanbesteden en de aanneemsommen komen hoger te liggen. Over mogelijke twistpunten moet je goede afspraken maken. Niet om de einduitkomst te veranderen. Benoem ook in de samenwerkingsstructuur de manier waarop je met de verschillende mogelijke toekomsten wil omgaan. Houd elkaar vast op die grotere visie. Benoem de veranderingen die je kunt voorstellen, in de opbrengstenkant en de vraagkant. Ook niet alle ouderen willen hetzelfde. Hun woonwensen zijn net zo divers als die van jongere mensen. Leg ook vast hoe je omgaat met renteveranderingen.

De heer Kagie: Hoe gaan we daar dan het beste mee om?

De heer Thunnissen: Houd het grof, maar benoem de vraagpunten waarop je een grotere precisie wil bereiken. Over de rente moet je afspraken maken. Realiseer je dat de termijn bepalend is voor de hoogte van de rente. Ik kan niet zien dat dit in het masterplan scherp wordt gepakt. Ik zou afspraken maken over periodiek overleg over de gewijzigde rente en de consequenties daarvan, pak 'm beet: eens in de vijf jaar. Verder zou ik afspreken wanneer je elkaar gaat aankijken als de opbrengstenstijging van woningen afwijkt van de stijging van de bouwkosten. Een stijging van de bouwkosten brengt de winst op de woningen omlaag, dit kan funest zijn als het verschil heel groot wordt. Veel is nog niet geregeld, omdat het nog niet aan de orde is. Daarom kán het nog niet geregeld zijn. Dit moet straks terugkomen in de samenwerkingsovereenkomst.

De heer Kagie: 45 miljoen zou volgens u een koopje zijn.

De heer Thunnissen: Als je vooraf de marge aangeeft, moet je dit bedrag niet apart zetten, anders geef je het in feite al op voorhand weg.

De heer Kagie: De vraag is of de partijen het tekort kunnen behappen. De ene corporatie heeft meer geld dan de andere. Denkt u dat deze corporaties het risico aan kunnen?

De heer Thunnissen: Ik ken de financiële situatie van deze corporaties niet. Ik denk wel dat het haalbaar is, het plan op zich.

De heer Kagie: Dus 10% vindt u een aannemelijk tekort. U vindt dat er sprake is van een koopje. Straks krijgen we over vijf jaar het verwijt dat we wisten dat het een koopje was.

De heer Thunnissen: Je stuurt niet op het aantal sociale huurwoningen, hooguit op de timing. De zwaarste kosten krijg je al in het begin. In die periode bouw je ook de woningen die geen winst

opleveren. Als je bestaande huurwoningen langer handhaaft, moet je wel investeringen doen in de leefbaarheid, maar zo voorkom je wel renteverlies.

De heer Schermers: Enerzijds moet je vasthouden aan je visie. Anderzijds moet het plan tussentijds worden getoetst aan de realiteit die intussen misschien gewijzigd is. In Boschveld woon je ofwel omdat je er al heel lang woont, ofwel omdat je graag vlakbij het station wil wonen. Mensen die daar wonen, willen daar ook graag wonen, denk ik. Die kiezen voor het stedelijke. Ik gok dat eenderde van de bewoners zal willen verhuizen.

De heer Pieters: Er zit een flink percentage woningeigenaren in Boschveld. Is het slim om die koopwoningen te verwerven?

De heer Thunnissen: In Den Bosch zou ik dat niet doen. De huizenprijzen liggen hier hoog.

De heer Kagie: Zou u bewoners een voorkeurspositie geven voor de te bouwen koopwoningen? Zijn er in financiële zin ook andere regelingen voor?

De heer Thunnissen: Er zijn gemeentes die hier subsidie voor geven. Als een groep bewoners graag in Boschveld wil blijven wonen én graag een woning willen kopen, dan moeten ze daar ook nog het geld voor hebben. De corporatie kan hier een project voor opzetten. Het gaat om aanvullende garanties en een lagere rente.

De heer Kagie: Voor de bewoners ligt de verhuiskostenregeling gevoelig. Onder welke financiële voorwaarden krijgen mensen de mogelijkheid om uit de wijk te vertrekken? Minister Dekker heeft kenbaar gemaakt dat de verhuiskostenvergoeding naar 5.000 euro opgetrokken moet worden.

De heer Thunnissen: Minister Dekker moet uit de randstad komen anders kom je niet op dat bedrag. De meeste corporaties zitten tussen de 3.500 en 4.000 euro. Een bedrag van 5.000 euro is een luxe regeling. Maar ik zou hem wel pakken als huurder.

De heer Kagie: De verhuiskostenregeling wordt gedeeld door corporaties en gemeente, welke verdeling is landelijk gangbaar?

De heer Thunnissen: alles tussen 100 – 0 en 0 – 100 is denkbaar. Als er een afspraak ligt, dan zou ik die gewoon handhaven. Anders zou ik weer ruzie krijgen. En de voortgang is belangrijk. Het geld verlies ik in het begin. Als u ruzie maakt niet de eerste 5 jaar.

De heer Kagie: Kunt u iets zeggen over de parkeerwestie en de rekening die daaraan verbonden is?

De heer Thunnissen: De kosten voor rekening van gemeente en de corporaties. Ondergronds parkeren komt de leefbaarheid ten goede. De huurder betaalt wat hij kan betalen. De rest moet door de partners worden betaald, het best fifty-fifty.

De heer Schermers: Je moet niet alleen een fysieke, maar ook een sociale pijler organiseren. Kan dat binnen het bedrag van € 45.000.000?

De heer Thunnissen: De belangrijkste investering die je doet is de doorgaande interactiviteit met de bewoners. Dat is de eerste investering. De tweede sociale investering die je doet is het regelen van huisbezoeken door maatschappelijk werkers of ouderenwerkers. Hier komen trajecten uit voort. Hier gaat veel geld in zitten. De vraag is of het éxtra uitgaven zijn. Reken op 3 tot 5 ton aan extra arbeid. Huur die niet in maar zorg dat ze voor uzelf zijn.

De voorzitter dankt de heer Thunnissen voor zijn inbreng.

5. Sluiting

De voorzitter sluit de bijeenkomst om 21.30 uur en wijst de aanwezigen op de bijeenkomst met de bewonersorganisaties om 21 maart as.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de hearingcommissie van 25 maart 2005

De secretaris,

De voorzitter,

Drs. E.A.A. Kerkhoff

de heer drs. P.E. Kagie