



Nieuwe Communistische Partij
Afdeling Heiloo
Secretariaat:
De Kandelaar 31, 1852 KG Heiloo
☎ 072 5334588

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente
Heiloo,
Leden Gemeenteraad van de Gemeente Heiloo,
Raadhuisplein 1, 1850 AA Heiloo.
Datum: 14 september 2016
Betreft: Financieel kader Zandzoom

Geacht College, geachte Raadsleden,

De NCPN zal niet instemmen met de 7 beslispunten inzake de Nota
Uitgangspunten Zandzoom.

De NCPN heeft enige maanden geleden niet ingestemd met het raadsvoorstel
Jaarstukken 2015 vanwege onder meer de onjuiste vaststelling van het
overschot van €525.000 op de Grondexploitaties.

Eerder al, op 20 april 2016, heeft de NCPN aangegeven niet te kunnen
instemmen met de nota Actualisatie Grondexploitaties 2015 vanwege onder
meer te hoog geraamde verkoopopbrengsten Zandzoom.

Net als bij de vorige Actualisaties Grondexploitaties heeft de NCPN
aangedrongen op het nemen van verliezen zodra ze worden geconstateerd in
plaats van doormodderen.

Dat er grote verliezen zijn op Zandzoom is nu eindelijk duidelijk bevestigd in
de nota Financieel kader Zandzoom.

**Uitgaande van het oude bestemmingsplan uit 2005 een verlies van
bijna € 17 miljoen!**

Tegen dat licht is het onbegrijpelijk dat het college via een presentatie van
wethouder Dellelijn in maart 2015 de gemeenteraad heeft laten weten het
aantal woningen van 1100 naar 700 terug te brengen (zie bijlage; artikel
Alkmaarsche Courant van 19 maart 2015).

Blijkens de nota Financieel kader Zandzoom is het aantal woningen
stilzwijgend weer verhoogd naar 1100. Zelfs dan is het verlies zonder
aanpassing van uitgangspunten bijna €17 miljoen. En blijkt ook nog eens het
totale plangebied 25 ha te groot!

Het uitgangspunt dat de Grondexploitatie Zandzoom en de BIE van de gemeente zelf een exploitatiesaldo van 0 moeten hebben en dat er derhalve geen verliesvoorziening dient te worden getroffen, acht de NCPN niet realistisch en uiterst onverantwoord.

De in de nota Financieel kader Zandzoom gesuggereerde oplossingsrichtingen om tot een exploitatiesaldo van 0 te geraken, acht de NCPN eveneens niet realistisch en uiterst onverantwoord.

Het minder en zelfs geheel niet bouwen van woningen in het goedkope segment tot €225.000 strookt in het geheel niet met de woningbehoefte van Heiloo en de beleidsuitgangspunten (40-30-30) en acht de NCPN derhalve volstrekt onacceptabel. Zo worden starters en minder draagkrachtige inwoners van Heiloo buiten gesloten.

Ook het verhogen van de woningdichtheid van 11 woningen per hectare naar 15 of meer strookt niet met de ambities van 'Wonen in het Groen'. Huizenkopers in het hogere segment kiezen niet voor een kleine kavel en dicht op een geplaatste woningen, maar kiezen voor een kwalitatief hoogwaardige groene ruimte.

Oplossingen in de vorm van "meer dure woningen op een kleiner gebied" bieden overigens geen enkele garantie dat het gat in de projectbegroting gedicht wordt.

Het is zeer de vraag of er een (koopkrachtige) vraag is naar deze woningen, omdat:

- er in Heiloo meerdere projecten concurreren met Zandzoom (Zuiderloo, Campina, etc)
- in de regio van Heiloo meerdere gemeenten ambitieuze projecten opzetten en ook daarvan ondervindt Zandzoom concurrentie

Daarbij adviseert het Planbureau voor de Leefomgeving gemeenten al sinds 2013 om geen nieuwbouw meer te plegen vanwege de 'klont' aan huizen die op de markt komt als de babyboomgeneratie sterft (zie bijlage; artikel Planbureau)

Nog meer nieuwbouw in voorheen landelijk gebied, in plaats van aanpassing van bestaande bouw binnen de bestaande woongebieden, druist bovendien faliekant in tegen de uitgangspunten van de Ladder van Duurzaamheid.

De NCPN eist dat in de uitgangspunten wordt opgenomen dat:

- uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met starters op de woningmarkt
- uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met senioren en de vergrijzing
- de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals de houtwallen in het gebied, de zichtlijnen naar de kust, etc. behouden blijven
- de flanken van het gebied 'open' blijven

- het landelijke, open en groene karakter van Heiloo behouden blijft; dat is immers datgene dat Heiloo tot een aantrekkelijk woon- en recreatiegebied maakt!

Tenslotte verneemt de NCPN graag expliciet wat de consequenties zijn van een verlies op Zandzoom voor de financiering van de Aansluiting A9.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

W. Gomes
NCPN Raadslid Heiloo