

Wethouder Pieter van Woensel is ontwikkelaartje spelen beu

# 'Nu eerst zorgen dat Aalmarkt gebouwd wordt'



Pieter van Woensel.

FOTO HENK BOUWMAN

DOOR BINNERT GLASTRA

LEIDEN - „Ik weet niet wat er de afgelopen twintig jaar aan het Aalmarktplan is uitgegeven en ik weet ook niet of ik het wíl weten.” Wethouder Pieter van Woensel (VVD/ruimtelijke ordening) kijkt liever niet naar het verleden. Hij wil korte metten maken met de vele risico's die Leiden loopt bij allerlei projecten en hoopt te kunnen bereiken dat er ook eens een paar van worden uitgevoerd.

*Waarom wil het Aalmarktplan maar niet vloten?*

„Het had in 2006 al klaar moeten zijn, maar je moet constateren dat het eigenlijk stilligt. Dan houd je het eens drie keer tegen het licht, draait het eens om en maakt een analyse. En dan kun je slechts constateren dat alle rekeningen en risico's voor de gemeente zijn. Het is alsof ik afspreek iemands huis te kopen, maar dat die eerst ook het huis van de buurman moet kopen, en diens tuin, alles moet verbouwen, de vergunningen regelt en een hypotheek neemt. Pas als dat allemaal geregeld is, kom ik terug en zeg ik 'goed, ik koop het van je'. En dan spreken we af wat ik betaal. Ziehier het probleem.”

*Slechte deal, dus. Waarom is die*

*dan toch gemaakt; de gemeente kan toch wel onderhandelen?*

„Ik constateer slechts dat het zo is. Ik vind het mijn taak nu het project van de grond te trekken en ervoor te zorgen dat het in grote lijnen wordt uitgevoerd zoals afgesproken. De gemeente moet terug naar de publieke rol, zoals het regelen van het bestemmingsplan en vergunningen. Een ander moet de rest doen. Projectontwikkelaar spelen moet je vooral door een ontwikkelaar laten doen.”

*Alleen, iedereen zag dit al jaren aankomen. Waarom nu? Is het omdat er na decennia PvdA een VVD'er op ruimtelijke ordening zit?*

„Ik weet wat ik hierop niet moet antwoorden, haha. Ehmikk heb bij een aantal projec-

ten moeten constateren dat dingen in het verleden hebben gezorgd voor een bepaalde constructie. Dat is nu eenmaal zo. Volgens mij is het in het belang van de stad nu een aantal zaken versneld te laten uitvoeren met zo min mogelijk risico's.”

*En dus die twee opties. Wat is er goed aan 'A'; de raadsfracties lijken het wel te hebben gehad met Bouwfonds MAB.*

„Er komt een nieuwe overeenkomst, waarin wel een goede scheiding is tussen publiek en privaat. De risico's voor de gemeente worden beëindigd. Er moet natuurlijk wel een prijs worden bepaald. Daarover zijn we in onderhandeling.”

*Heeft Bouwfonds er nog iets aan, nu behalve een garage ook de Rijn Gouwe Lijn niet meer in het plan zit?*

„Dat is natuurlijk ook iets wat we moeten bespreken. Maar laten we wel wezen, het gebied ligt in het hart van een prachtige historische binnenstad en het gaat om grote blokken waar je veel kunt doen. Het biedt dus ook heel veel kansen.”

## A of B zeggen

Wethouder Van Woensel heeft het marktplan vlot te trekken. Binnenkort wordt er gekozen tussen twee opties.

**Optie A:** het bestaande contract Bouwfonds MAB gaat de prullenmarkt grond en gebouwen en voert het plan uit.  
**Optie B:** Bouwfonds MAB wordt opgeknipt en per deelproject wordt het volgens de plannen te

*Is met optie B het hele project nieuw te gronde?*

„Nee, die zou moeten leiden tot de uitvoering van het plan in grote lijnen. Dat moet ook het doel zijn. Alleen is het plan ook een aantal jaar oud en de vraag is of je dan niet ook eens opnieuw naar de details moet gaan kijken. Het moet wel economisch rendabel blijven.”

*U bent niet bang voor vele 'Van de Putte'-gaten zoals bij het station?*

„Nee, het grote verschil daarmee is dat wij de grond en panden als gemeente in eigendom hebben. Die verkopen we met een ontwikkel- en bouwplicht. Optie B is wel lastig omdat je dan

# gebouwd wordt'

eggen

der Van Woensel heeft twee opties bedacht om het Aalmarktplan vlot te trekken. Binnenkort kiest de gemeente.

het bestaande contract met projectontwikkelaar Bouwfonds MAB gaat de prullenmand in. De ontwikkelaar koopt nu alle gebouwen en voert het project verder zelf uit. Bouwfonds MAB wordt afgekocht. Het Aalmarktplan wordt afgekocht en per deelproject verkocht, inclusief de verplichting volgens de plannen te verbouwen of te ontwikkelen.

optie B het hele project niet

die zou moeten leiden tot de uitvoering van het plan in 2010. Dat moet ook het geval zijn. Alleen is het plan ook al 10 jaar oud en de vraag is of het niet ook eens opnieuw geëvalueerd moet gaan worden. Details moet gaan kijken. "Het is wel economisch rendabel."

niet bang voor vele 'Van de Aalmarktplan zoals bij het station? Het grote verschil daarvoor is dat wij de grond en panden in eigendom van de gemeente in eigendom hebben. Die verkopen we met een bouw- en bouwplicht. Het is wel lastig omdat je dan

breekt met Bouwfonds MAB, die al jaren bij het project betrokken is. Dat is nogal wat."

*Naast het Aalmarktplan kent Leiden vele risicovolle plannen en overal ontstaan grote vertragingen en tekorten. Stevent Leiden weer af op een 'Artikel 12'-status, financieel toezicht door het Rijk?*

„Er loopt een onderzoekscommissie naar de overschrijdingen bij grote projecten. Die kijkt naar het verleden en wil daar lessen uit trekken voor heden en toekomst. Dat wil ik even afwachten. Wat je wel al ziet, is dat wij een project als het Kijkplein op de lange baan schuiven en onderdeel maken van een heroverwe-

ging. Dat is volgens mij al genoeg signaal."

*Maar hoe groot is het probleem? De jaarrekening is onder andere positief door tussentijdse winstneming op lopende projecten.*

„Het is moeilijk geweest. We moeten toe naar een goed investeringsprogramma voor middellange en lange termijn, zodat we weten of we kunnen betalen wat we willen. En belangrijk is dat we, dit jaar voor het eerst, ook echt geld opzij zetten voor risico's die we bij projecten lopen."

*Ook voor de Oostvlietpolder?*

„Nee, als er door de uitspraak van de Raad van State geen bedrijventerrein komt, hebben we daar de middelen niet voor. Al die grassprietten zijn in het verleden aangekocht en kunnen dan niet herontwikkeld worden. Dan moeten we als college en gemeenteraad de afweging maken of we het dan toch gaan ontwikkelen als bedrijventerrein, als natuur- en recreatiegebied of iets van villa's in het groen. Ik weet niet of dat laatste genoeg oplevert om het tekort te dekken."