

Aan de leden van de gemeenteraad van Nieuwegein

Nieuwegein, 10 november 2023

Beste lid van de gemeenteraad,

Sinds begin dit jaar gonst het door Nieuwegein: de oude zeepfabriek van Ecolab en de kantoren van Henkel, beide gelegen aan de Brugwal, komen leeg te staan. De combinatie van het markante gebouw (samen met het Van Bentum pand het laatste industriële erfgoed in de stad, de fabriek gaat terug tot 1873), de ligging op een schiereiland tussen twee historische waterwegen, de locatie dicht bij het stadscentrum en de omvang van het terrein schept een unieke kans voor Nieuwegein.

De gemeente gaat de komende maanden een ontwikkelkader maken, waarin vastgelegd wordt waar de herontwikkeling van het gebied aan moet voldoen. Daarop vooruitlopend heeft het college van B&W een optie tot koop genomen op een deel van het terrein. Donderdagavond boog de gemeenteraad zich over dat voorstel. Ik heb de vergadering als toehoorder bijgewoond en om eerlijk te zijn ben ik geschrokken. Met deze brief geef ik u mijn kijk op deze discussie.

Een pittig besluit

Allereerst heb ik groot respect voor het werk dat u als vertegenwoordigers van de inwoners van deze stad doet. U staat regelmatig voor ingewikkelde keuzes, die grote gevolgen kunnen hebben. Een euro kan maar één keer uitgegeven worden, en er komen financieel moeilijke tijden aan. Zorgvuldig afwegen is daarom belangrijk.

U staat nu voor de beslissing om wel of niet het Henkel-terrein aan te kopen. Gisteravond zijn een paar stevige vragen en zorgen op tafel gelegd, vooral van financiële aard en ook over het proces. Wat ik miste in de discussie is (politieke) visie en bijhorende ambitie.

Waarom is visie en ambitie zo belangrijk?

De raad is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de stad. Keuzes die u daarvoor maakt, hebben gevolgen voor de lange termijn. In onze stad worden woon- en werkruimtes gebouwd, de openbare ruimte wordt ingericht en beheerd, net als de publieke voorzieningen. Er is een mooi theater, er zijn veel bloeiende verenigingen, subsidieregelingen voor cultuur, evenementen en verbindende activiteiten en dat alles met een gezond huishoudboekje. Nieuwegein is een groene stad waar je plezierig woont, werkt en recreëert. Daar mag u terecht trots op zijn.

Maar ik denk dat er méér nodig is, en dat dat niet vanzelf gaat. Ik noem dat bouwen aan de ziel van de stad. Veel mensen (echt niet alleen jongeren) wonen hier weliswaar plezierig, maar voelen zich niet verbonden met Nieuwegein. Wie zich niet verbonden voelt draagt ook minder bij aan de stad en de gemeenschap. Juist dat zal de komende jaren en decennia belangrijker worden. Het vormt het maatschappelijke weefsel dat een samenleving sterk en weerbaar maakt, waarin mensen elkaar zien en steunen. Dit is geen luxe, maar noodzakelijk om te ontwikkelen.

Waarom is juist dit terrein belangrijk voor Nieuwegein?

De fabriek is meer dan een goed verhaal en een aantrekkelijke skyline. Het heeft lange tijd gezinnen uit Jutphaas, en later Nieuwegein een broodwinning gegeven. De 'Route Napoleon' loopt over het terrein. De ligging is niet alleen prachtig, de splitsing van de waterwegen markeert ook de geschiedenis van Jutphaas, het tolstadje Geyn en Vreeswijk. De plek raakt en verbindt het centrum, Jutphaas, Rijnhuizen en Merwestein. Er is ruimte en afstand tot andere woningen. Als Nieuwegein meer wil bijdragen aan de ontwikkeling van de stad dan louter woningen (ook belangrijk), dan is dit een uitgelezen kans.

Vooruitlopen op het ontwikkelkader heeft natuurlijk geen zin. Het gaat mij er niet om nu al een bestemmingsclaim voor te leggen. Het ligt wel voor de hand om dit unieke terrein een functie te geven waar de *hele* stad wat aan heeft: er is geen volgende kans. Zonder te zeggen wat u wil (daar is het ontwerpen van het ontwikkelkader voor bedoeld), kunt u in ieder geval vaststellen wat u *niet* wil, namelijk dat de locatie ten prooi valt aan commerciële projectontwikkelaars. U mag ervan uitgaan dat deze in de rij staan om beide stukken (Henkel én Ecolab) te kopen, hoogstwaarschijnlijk tegen hogere bedragen dan nu voorligt. Ook kunt u voorspellen wat het belang van deze partijen is, namelijk een zo hoog mogelijk rendement

op hun investering. Dat kan alleen door zoveel mogelijk woningen en appartementen te bouwen en die voor de absolute hoofdprijs te verkopen. Wil Nieuwegein ook andere functies op dat terrein zien, dan staat dat per definitie op gespannen voet met elkaar.

Door zelf een stuk van het terrein aan te kopen, sluit de gemeente een groot deel van dit risico uit. Het is de best denkbare uitgangspositie om te realiseren wat Nieuwegein écht wil en nodig heeft, zonder te verzanden in tegengestelde belangen en oeverloze discussies met eventuele andere eigenaren, eindeloze vertragingen, langdurige leegstand en uiteindelijke verloedering. Toen ik het leegkomen van de fabriek begin dit jaar besprak met een deskundige op dit gebied, wiens werk het is om dergelijke plekken te herontwikkelen, was zijn eerste vraag of de gemeente bereid is het aan te kopen. Hij noemde bovenstaande risico's met commerciële ontwikkelaars bijna onvermijdelijk, complex en zeer belastend. Dat de gemeente dat inderdaad wil doen (dan niet de fabriek, maar wel een strategisch gedeelte van het terrein) heeft mij daarom positief verrast. De beantwoording van uw vragen door wethouder Marieke Schouten en projectmanager Mark van Heugten onderstrepen deze afweging.

Kunnen we niet afzien van de koop en volstaan met een krachtig ontwikkelkader?

Kort en goed: nee. Natuurlijk kunt u toekomstige ontwikkelaars een streng kader opleggen, maar de kans is dan levensgroot dat ze gewoonweg niet gaan bouwen, met een impasse, leegstand en verloedering als gevolg. Ik wijs u op het pand en het terrein van de oude staalfabriek van Van Bentum, waar soortgelijke problemen spelen. Door zelf regie te pakken en de kar vooruit te duwen, in dit geval met een strategisch eigenaarschap, kan de gewenste ontwikkelaar gevonden worden die niet voor winstmaximalisatie zal gaan, maar het doel dat u gaat formuleren werkelijkheid laat worden.

Laat u de optie tot koop los, dan zal Henkel geërgerd zijn schouders ophalen en het op korte termijn verkopen aan de hoogste bidder, net als Ecolab. Als dat gebeurt, is de gemeente de regie kwijt. Daarom is de stap die het college voorstelt weliswaar gedurfd, maar strategisch juist én verantwoord.

Komt dat geld wel terug?

Misschien wel, misschien niet, en dan is het toch verstandig. Niemand weet nog wat het uiteindelijke plan gaat worden en of de 6,6 miljoen eenvoudig terugverdiend kan worden. De

vraag is of het erg is, als dat niet voor het volle pond gaat gebeuren. Dat is dan het gevolg van keuzes in het ontwikkelkader, waarmee andere belangrijk doelen gerealiseerd kunnen worden. Wethouder Schouten zei het treffend: dit stuk Nieuwegein maak je met de lange termijn voor ogen, vijftig jaar of zelfs langer. Om dat te bereiken, kan het zijn dat Nieuwegein nu moet investeren. Er is dan sprake van een 'business case' die niet alleen over geld gaat, maar ook over andere waarden. U kunt het vergelijken met het laten aanleggen van een mooie laan met waardevolle bomen, waar een simpel pad ook functioneel zou zijn. Ook dat kost geld, maar geeft een belangrijke impuls aan een gebied, welke zich niet direct in geld laat vertalen.

Mijn oproep aan u

Dit gaat over lef, over ambitie, over visie en strategie. Vaak staan grote woorden haaks op degelijk bestuur. In dit geval zeker niet. Als Nieuwegein de nek niet uitsteekt, dan is de kans groot dat deze prachtige, unieke plek óf verloedert, óf een walhalla voor de happy few wordt, waarna de gemiddelde Nieuwegeiner het mag doen met alleen het silhouet van de fabriek aan de overkant van het water. Mij zal dat dan blijvend herinneren aan een enorme gemiste kans.

Uiteraard ben ik bereid om verder te praten, mocht u daar behoefte aan hebben. Voor de goede orde, ik heb zelf geen belangen in of bij het gebied of de herontwikkeling ervan, ik schrijf u als betrokken inwoner van Nieuwegein.

Ik wens u veel wijsheid én durf toe!

Met vriendelijke groet,

M. . P