

VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 28 MAART 2013 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

Vastgesteld in de vergadering van 18 april 2013

Aanwezig de leden:

De heren D.A. Bol (GroenLinks), G.B. van Driel (CDA), J. Fritz (PvdA), W. van Haga (VVD), R.H.C. Hiltemann (Sociaal Lokaal), E. de Iongh (D66), L.J. Mulder (GroenLinks), F. Reeskamp (fractie Reeskamp), C.J. Schrama (Haarlem Plus), J.J. Visser (CDA) en de dames M. Otten (VVD), A. Ramsodit (PvdA) en L. van Zetten (D66), de heer Vrugt (Aktie Partij).

Afwezig: De heren B. Jonkers (SP) en E. Veen (VVD)

Mede aanwezig:

De heren E. Cassee (wethouder), B. Nijman (griffier) en mevrouw M. Schopman (voorzitter)

Verslag: Mevrouw M. van de Belt (Notuleerservice Nederland)

10. Herziening regulering grondgebruik bij woonschepen – gezamenlijke behandeling met de commissie Beheer

De heer Zuiderhoek meent dat er sprake is van een huurcontract waarmee beide partijen het eens moeten zijn. De gemeente is de verhuurder, stelt de eisen, maar overlegt niets. Het contract spreekt over een strook grond van anderhalve meter breed uit de kant, waarmee de huurders niets mogen. Het is wel heel vreemd dat bewoners daarvoor wel moeten betalen. De huurprijs is exorbitant hoog, 25 euro per m². Bij een prijs maakt het wel uit of het om tuin- of recreatiegrond gaat. De gemeente refereert aan de nota Grondprijzen 2013, die nog niet is vastgesteld. Prijzen van volkstuinen bedragen in deze buurt 0,80 euro per m². Dat zou een referentie kunnen zijn. De huurprijs wordt onderhevig aan indexering, maar dat gebeurt alleen als de indexering hoger is. Is die lager, dan verandert dat niets aan de huurprijs. Dat zorgt voor ongelijkheid met de onroerendgoedbelasting. Het contract kan per maand opgezegd worden. De grond bij woonschepen zou geen recreatiegrond meer zijn. Dat vergt een wijziging in het bestemmingsplan. Aanvaarding van de grond betekent dat er ook een schone grondverklaring bij hoort. Mevrouw Zeilstra spreekt in namens BHS woonschepen. Het gebruik van de grond zal geschieden op basis van huur en de heffing van precario wordt beëindigd. De gemeente kiest voor een huurovereenkomst met een huurprijs van 25 euro per m². Bij verkoop van een boot zal de huurprijs van de grond drastisch wijzigen. Dat kan oplopen tot een verhoging van 700% per jaar. Dit is niet redelijk. Het vigerende rapport van de commissie Adriaanse is in 1975 door de raad vastgesteld en daarin is de systematiek van de precario vastgelegd. Per locatie gelden er verschillende tarieven. Trendmatige verhogingen komen hieruit voort. De oorspronkelijke tarieven zijn in 2008 losgelaten, maar per 1 januari 2009 zouden woonbooteigenaren hetzelfde tarief betalen als voor de grond bij de steigers. Het voorstel voor de herziening regulering grondgebruik bij woonschepen laat onduidelijkheid bestaan over welke lasten en welke bestanddelen het basisbedrag gaan bepalen voor de huurprijs. De BHS meent dat de circa 230 woonschipbewoners gemiddeld genomen een gelijkwaardig bedrag betalen aan gemeentelijke woonlasten.

De BHS verzoekt de commissie het voorstel aan te houden. De tariefverhoging van tussen de 100 en 700% is strijdig met redelijkheid en billijkheid. Ze verzoekt de bestaande huurovereenkomst van de Waarderhaven aan te houden voor alle gebruikers van gemeentegrond. De BHS verzoekt de raad met de wethouder en met de BHS om de tafel te gaan zitten.

De heer Hertroys woont al veertig jaar langs het Jaagpad. Hij begrijpt niet voor wie de overzetting van precario naar een huurovereenkomst een voordeel vormt. Hij heeft de vervuilde grond afgevoerd, puin en aarde gestort, en de strook altijd goed onderhouden. Een aantal uitgaven zou hij niet hebben gedaan als hij had geweten dat er een huurovereenkomst zou komen. Hij voorziet grote problemen met de

verkoop van zijn ark als er 8000 euro aan huur voor de grond moet worden betaald. Dat lijkt toch echt niet redelijk. Hij vraagt waarom die precario wordt afgeschaft.

De heer Kniese, bewoner langs het Jaagpad, constateert dat hij telkens wordt overvoerd met nieuwe regelgeving. Woonschepen vormen een specifieke aangelegenheid en bij de ambtenaren is veel onkunde. Dikwijls komen zaken wel weer goed na overleg met de woonschipbewoners. Hij spreekt de hoop uit dat het ook nu gebeurt. Wonen op het water lijkt onbetaalbaar te worden. De huidige regelgeving met precario voldoet heel goed. Huren maakt alles veel ingewikkelder. Bovendien gaat het eigenlijk om vervuilde grond. Hij vraagt zich af wat de bewoners aan tuingenot krijgen. Vanaf de oever moet 1,5 meter vrij blijven en ook bij het Jaagpad kan niets komen in verband met de leidingen. Dan blijft er weinig over. Een woonboot meer je aan, maar nu moet de walkant onberoerd blijven. Hij betreurt de negatieve berichtgeving rond woonschepen, toch een heel creatieve woonvorm.

De heer De Weers, voorzitter BHS, wijst op de procedure. Hij is gewend dat hij als belangengroepering serieus genomen wordt. De wethouder neemt echter geen contact op met de BHS en komt nu met een onrijp stuk. De hele procedure is gênant.

Vragen uit de commissie:

De heer **Van de Manakker** hoort graag meer over de huurstijging.

Mevrouw Zeilstra betaalt nu 3,85 euro/m² en dat loopt op naar 25 euro/m² zonder indexering. Haar buurman betaalt 8000 euro per jaar en zij gaat 7000 euro per jaar betalen.

De heer **Vrugt** vraagt de heer De Weers om een toelichting.

De heer De Weers wijst erop dat de gemeente in 2007 heeft besloten de woonschepen opnieuw in te meten. De gemeente wist exact hoeveel grond iedereen in gebruik had. Dat leidde tot 30% meer inkomsten. De grond in de Waarderhaven is ernstig vervuild en die heeft hij niet in eigendom. Nu betaalt hij 350 euro en straks 2500. Per locatie gelden andere bedragen. De waarde van de woonboten bepaalt ook de waarde van de grond. De grond bij het Jaagpad is dus het duurst, in de Waarderhaven het goedkoopst. Er is niet gesproken over eventuele aankoop van de grond door woonschipbewoners. De heer **Van de Manakker** denkt dat de heer De Weers helemaal niet meer gaat betalen.

De heer De Weers licht toe dat de gemeente de grond gaat opwaarderen bij verkoop van de boot. Onduidelijk blijft waarom die precario wordt afgeschaft. Misschien heeft het te maken met handhaving. De **voorzitter** bedankt de insprekers voor hun bijdrage.

De heer **Visser** vraagt waarom die precario wordt afgeschaft en waarom de gemeente het gesprek niet is aangegaan.

De heer **Vrugt** maakt er ernstig bezwaar tegen dat collega-raadsleden de aanwezigheid van het raadslid van de commissie Beheer bij dit agendapunt ongewenst vonden, omdat dat raadslid woonbootbewoner is. Zoiets gebeurt ook niet bij huisbewoners.

De Actiepartij heeft schriftelijke vragen gesteld over de bestaande contracten voor de Waarderhaven. Die antwoorden ziet ze graag spoedig tegemoet. Bestemmingsplannen en de woonschepenverordening regelen al wat er nodig is. De huidige precarioregeling kan gewoon van kracht blijven. Wonen op een woonboot wordt verschrikkelijk duur. De heer **Vrugt** vraagt hoe de prijs voor tuingrond is bepaald op 25 euro. Vrijwel alle woonbootbewoners zullen bezwaar aantekenen wanneer dit beleid wordt doorgevoerd. Als bewoners weigeren een huurcontract aan te gaan, dreigt het college juridische stappen te zetten. Dat vergt een nadere toelichting. Toch wonderlijk dat er geen afmeervoorzieningen meer mogelijk zijn voor de woonschepen. De raad heeft nog geen nota Grondbeleid vastgesteld.

De heer **Stapelkamp** is ook nieuwsgierig naar die juridische kosten bij het niet ondertekenen van de huurovereenkomst. De waarde van de woonschepen zal dalen door deze grondprijzen. Haarlem Plus betreurt het ten zeerste dat er kennelijk geen overleg is geweest met de bewoners.

De heer **Kruisman** onderschrijft de intentie om meer controle in de Waarderhaven te krijgen.

Brandveiligheid moet geborgd zijn. Dat de gemeente nu overgaat van een systematiek met precario naar een systematiek met een huurovereenkomst klinkt wel logisch. 25 euro/m², 8000 euro per jaar, is wel

een heel grote stap. Normaal gesproken past de gemeente dan een staffel toe. Dit maakt verkoop van een boot erg lastig. Gelukkig leest hij dat bewoners niet verplicht zijn een stuk grond te huren. De heer **Hiltemann** dacht aanvankelijk dat het een heel redelijk stuk was. Bij Sociaal Lokaal zijn veel vragen binnengekomen. Er lijkt een totaal gebrek aan participatie te zijn geweest. Het stuk lijkt nog erg onrijp. Dit stuk vraagt nogal wat aan handhaving en niet handhaven leidt al gauw tot rechtsongelijkheid. De heer **Van Haga** meent dat de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid juist vergroot door dit stuk. De heer **Hiltemann** wijst erop dat handhaving hierbij essentieel is. Er moet goed gekeken worden of wat er in gebruik is, terecht in gebruik is.

De heer **Van Haga** benadrukt dat eigenaar zijn bepaalde rechten met zich meebrengt. Er bestaan grote verschillen. Sommige bewoners hebben de grond gekocht, anderen hebben grond in gebruik genomen. Hij vraagt of er een standaard indexatie komt of dat die per jaar wordt vastgesteld. Hij begrijpt niet dat dit geen consequenties zou hebben. Hij vraagt wat er met de opstallen gebeurt. De VVD ziet een keurig stuk dat zaken pragmatisch regelt met een nette sterfhuisconstructie, waarbij de huur voor opvolgers verhoogd wordt.

De heer **Wever** vond het aanvankelijk een net stuk, maar de afgelopen week zijn er veel reacties bij de SP binnengekomen en nu hoort hij ook de insprekers. Hij roept de wethouder op met een fatsoenlijk, aangepast stuk te komen en daarvoor eerst met de betrokkenen in gesprek te gaan.

Mevrouw **De Leeuw** onderschrijft de woorden van de SP. Ze kan zich voorstellen dat de woonschepen onverkoopbaar worden met een dergelijke grondprijs.

Mevrouw **Van Zetten** constateert dat het hier om een regulering grondgebruik gaat voor alle woonschepen in Haarlem. De overheid wint terrein terug. Ze is benieuwd naar de voortgang. Handhaven is van het grootste belang want anders ontstaat er rechtsongelijkheid. Het voorstel om het precariotarief voor de zittende bewoners te handhaven is prima. Een eenvormig tarief kan eigenlijk niet aan de orde zijn.

Wethouder **Cassee** wil op orde brengen wat niet op orde is. In 2008 zijn de percelen opnieuw ingemeten en de precariobedragen zijn vastgesteld. Bewoners kregen te horen dat het om een overgangsregeling ging. Daarover heeft heel veel overleg plaatsgevonden.

Het college stelt vast dat er nu al zo'n vijftien jaar wordt gesproken over dit beleid. De overgang van precario naar huur wordt in de inleiding uitgelegd: om de rechtsongelijkheid weg te nemen. Dit besluit vergt handhaving en dat zal de gemeente dan ook doen. De wethouder neemt de opmerkingen mee naar het college en beraadt zich op de vervolgstappen.

Het lijkt de **voorzitter** verstandig hier een volgende keer een tweede termijn aan te besteden.

1. Opening

De **voorzitter** opent om 20.10 uur de vergadering en heet iedereen welkom.

- Volgende week donderdag 4 april volgt er in de raadsmarkt een bijeenkomst over de Structuurvisie Openbare ruimte van 18.50 tot 19.50 uur.
- Twee verschillende raadsconferenties over Binnenduinsond vinden plaats op woensdag 3 april in het raadhuis van de gemeente Heemstede en woensdag 17 april volgt een discussiebijeenkomst in het Tata Steelstadion te Velsen-Zuid. De twee opeenvolgende bijeenkomsten starten om 20.00 uur. Leden van de commissies Beheer en Ontwikkeling zijn van harte uitgenodigd. De secretaris laat een lijst ter aanmelding rondgaan.

2. Spreektijd voor belangstellenden

Er hebben zich geen belangstellenden gemeld.

3. Revue – vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld.

4. Conceptverslagen van de vergaderingen van 7 en 14 maart 2013

De verslagen van de commissie Ontwikkeling van 7 en 14 maart worden ongewijzigd vastgesteld.

5. Inventarisatie rondvraag en mededelingen voor leden en collegeleden

Er is een rondvraag.

Wethouder **Cassee** meldt dat de erfpachtperikelen een bron van zorg en aandacht vormen. Binnen twee weken zal het college een aantal casusposities vergelijken. Als dat tot overeenstemming leidt, komt hij binnen vier weken terug naar de commissie.

Mevrouw **Ramsodit** vindt het positief dat de wethouder het gesprek aangaat.

6. Vaststelling bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o.

De heer **Root** is bewoner van de Molukkenstraat. Sonneborn is gesloopt en er is nu niets. In het ontwerpbestemmingsplan stonden belangrijke punten. Er zou ruimte zijn voor 400 m² groen, 30% sociale woningbouw en ondergronds parkeren. Die zaken zijn nu geschrapt. Wel wordt een 16 meter achtergevelrooilijn genoemd tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Zijn tuin meet 16,80 meter en daarom heeft hij verzocht dit punt te wijzigen in tweemaal 17 of 18 meter. Alles wat van belang is, is uit het bestemmingsplan gehaald behalve die achtergevelrooilijn. Hij heeft zijn zienswijze direct, dus tijdig, ingediend.

De heer **Revermann** spreekt in namens de stichting GTSE, Spaarndamseweg 74-76. Er is tijdig een zienswijze ingediend op dit bestemmingsplan. Er is sprake van bedrijfsbebouwing die al meer dan 25 jaar detailhandel is. Het nieuwe bestemmingsplan wil dat beperken tot alleen perifere detailhandel. In de bijlage heeft hij een locatie aangeduid als perifeer. De locatie is goed bereikbaar en biedt goede parkeermogelijkheden. Het gaat om een betrekkelijk kleine locatie en die kan geen ontwrichting betekenen voor welk winkelgebied dan ook in Haarlem. Hij pleit ervoor hier reguliere detailhandel toe te staan met een bruto oppervlak van ca. 1000 m². Hij zou de huidige situatie graag verankerd zien in het nieuwe bestemmingsplan.

De heer **Van de Eng** heeft een zienswijze ingediend als eigenaar van winkelcentrum Spaarneboog. De consument weet het winkelcentrum goed te vinden. Men maakt gebruik van 315 parkeerplaatsen op eigen terrein, voor een deel op maaiveldniveau, voor een deel op het parkeerdek. Het huidige parkeerdek is in 2004 gerealiseerd. Er zijn in 2004 al kolommen aangebracht om een tweede dek te kunnen aanleggen. In 2010 is de in- en uitrit verbeterd, maar de situatie is niet optimaal. Daarom heeft Hoorne BV een plan ingediend om het tweede parkeerdek te realiseren. Hij heeft het gevoel dat de gemeente de verzoeken daartoe afwijzend en afwijkend afdoet. Hij is graag bereid tot structureel overleg en hij verzoekt de raad het college te adviseren de bouwhoogte in het bestemmingsplan te verhogen van 7 naar 9 meter met de mogelijkheid van een liftopbouw, waarmee dat tweede parkeerdek mogelijk wordt en waardoor hij een gemeentelijk parkeerprobleem op eigen terrein oplost op eigen kosten.

Vragen uit de commissie:

Mevrouw **Ramsodit** vraagt welke kansen de gemeente Haarlem misloopt als de omschrijving perifere detailhandel niet wordt omgezet naar detailhandel.

De heer **Revermann** kan zich voorstellen dat de locatie dan wordt gebruikt voor grootschalige detailhandel die niet in normale winkelgebieden past, zoals woninginrichtingzaken.

Mevrouw **Ramsodit** vraagt of de heer Van de Eng nog andere mogelijkheden ziet om meer parkeerplaatsen te creëren buiten het wijzigen van de bouwhoogte.

De heer **Van de Eng** heeft verschillende scenario's bekeken, maar doortrekken van het parkeerdek tast de winkelfunctie ernstig aan. Oplossen op eigen terrein betekent de hoogte in.

De heer **Reeskamp** vraagt of dat parkeerdek dat in 2004 was voorzien bekend was bij de gemeente.

De heer **Van de Eng** heeft voor het dek destijds een omgevingsvergunning ontvangen. Daar staan de kolommen gewoon op.

De heer **Schrama** vraagt of de heer Van de Eng weet of omwonenden achter zijn plannen staan.

De heer Van de Eng verduidelijkt dat omwonenden nu al parkeren op zijn parkeerplaats. De **voorzitter** bedankt de sprekers voor hun inbreng.

De heer **Bol** is blij dat de sprekers helder genoemd worden in het stuk. De milieuparagraaf ziet er zeer goed uit. Collega Mulder heeft eerder een vlammend betoog gehouden om de overkant, Schoteroog, in stand te houden. Hij is blij dat het college de milieuparagraaf zo serieus neemt.

De heer **Vrugt** vindt de kwestie van de perifere detailhandel nog onduidelijk als het gaat om wat er nu wel of niet kan. De Actiepartij is wel gecharmeerd van zo'n tweede parkeerdek. De locatie is absoluut wenselijk en het dek doet geen afbreuk aan het stadsgezicht. Hij beschikt helaas niet over bijlage C.

De heer **Reeskamp** heeft ook bijlage C niet. Hij wijst erop dat BIS vaak niet werkt, wat het papierloos vergaderen bemoeilijkt. Als dan ook de papieren versie niet voorhanden is, wordt het erg ingewikkeld. Mevrouw **Ramsodit** complimenteert de wethouder met dit stuk. De opbouw mogelijkheden voor de buurt zijn in het stuk meegenomen. Ze heeft de inspraak- en informatieavond bezocht. Daar werd duidelijk dat er een goede oplossing is gekomen voor het braakliggende terrein.

De heer **Van Driel** informeert naar de ruimtelijkeorderingsargumenten waardoor er een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zou ontstaan als op de Spaarndamseweg grootschalige detailhandel wordt toegestaan.

De heer **De Iongh** meent dat inmiddels de bakens verzet zijn en het is niet meer aan de orde bestemmingsplannen te baseren op dit soort verouderde detailhandelnota's.

De heer **Van Haga** vindt het een prima stuk. Hij mist de horecaboot in het bestemmingsplan. Hij hoort graag waarom er een stippellijn staat op de plek van de hotelboot van Van Boekel.

De heer **Hiltemann** vindt dit een prima bestemmingsplan, maar vraagt aandacht voor de verzoeken van de sprekers. Die lijken toch echt niet zo vreemd.

De heer **Reeskamp** vindt het een uitstekend stuk, goed voorbereid. Hij is benieuwd naar de mogelijkheid voor dat tweede parkeerdek in dit bestemmingsplan.

De heer **Schrama** sluit zich volledig aan bij de woorden van de heer Reeskamp.

Wethouder **Cassee** meent dat de spreker niet helemaal recht doet aan het overleg tussen de gemeente en de aanvrager. De gemeente heeft een bredere taak voor dat gebied en ze is daar druk mee bezig. Er is uit en te na gesproken over het tweede parkeerdek en over de wenselijkheid van detailhandel daar.

Eerder is gesproken over het verkleinen van het programma daar. Het college wil de beoogde ontwikkeling daar niet inperken door nu akkoord te geven aan dat parkeerdek. Een projectbesluit kan het eventueel mogelijk maken.

Gekeken wordt naar detailhandeldeling over de stad. De detailhandelnota is gemaakt voor 2002-2012. Haarlem hanteert een bestendige gedragslijn. Hij ziet in deze discussie aanleiding om de detailhandelnota te vernieuwen, maar dat neemt de valide argumenten voor deze ontwikkeling niet weg. Mocht er een ondernemer zijn met plannen om daar een boot neer te leggen, dan kan het. Dat is de afweging geweest om het in de tekst op te nemen. De hotelboot krijgt een tijdelijk karakter en daarom wordt die niet in het bestemmingsplan vastgelegd.

De Sonnebornlocatie wordt in een postzegelplan geregeld. De gemeente conserveert het huidige gebruik van de Carpetlandlocatie. Haarlem wordt niet ontwricht door een wat gewijzigde bestemming, maar er is ook geen aanleiding om de locatie anders te bestemmen.

De heer **Van Haga** oppert de omschrijving perifere detailhandel te wijzigen in detailhandel.

Wethouder **Cassee** brengt de gevolgen daarvan of van grootschalige detailhandel in kaart. De commissie ontvangt dat overzicht nog voor 4 april. Hij legt dan ook de precieze reden uit waarom de gemeente dat niet wil.

Mevrouw **Ramsodit** is verbaasd dat de gesprekken al zo lang lopen. Op bladzijde 53 treft ze echter geen enkele ontwikkeling aan die gaat over het oplossen van de parkeerproblematiek.

Wethouder **Cassee** licht toe dat dit is opgenomen onder punt 54.3, zone Krugerwerf.

De **voorzitter** constateert dat er een toezegging ligt van de wethouder zodat de commissie hier volgende week op terug kan komen.

7. Vaststelling bestemmingsplan Indische buurt Noord

De heer **De Iongh** leest dat het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten bevat. Het lijkt hem nuttig om in de cultuurhistorieparagraaf vast te leggen dat het om een interessant gebied gaat met een bepaalde kwaliteit. Hij stelt voor op bladzijde 49 een zin te schrappen: “Indien de bestaande maatschappelijke bestemming haar functie verliest, is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden.” Als er iets anders moet komen, vergt dat een bestemmingsplanwijziging. Bij bestemmingsplan Spaarnehout is die tekst overigens ook aangepast. Mevrouw **Ramsodit** meent dat het goed is dat het gebied behouden blijft. Een dakopbouw is heel gebruikelijk in zo’n wijk met relatief kleine woningen. Ze spreekt haar oprechte waardering uit voor de trendkaart waarbij tot op huisniveau de mogelijkheden staan aangegeven.

De heer **Bol** sluit zich aan bij de waarderende woorden van de PvdA. Het is een behoorlijk versteende wijk die het verdient beter te worden. Hij waardeert de bomeninventarisatie.

De heer **Reeskamp** sluit zich aan bij de eerder geuite, waarderende woorden.

Wethouder **Cassee** wijzigt de overbodige opmerking op bladzijde 49 over de maatschappelijke bestemming tenzij dat toch niet blijkt te kunnen. Over het cultuurhistorisch erfgoed zal hij een zinsnede opnemen in de inleiding. Zodra de nota Cultuurhistorisch erfgoed er ligt, kan daarnaar worden verwezen. Volgende week doet hij een tekstvoorstel.

De **voorzitter** constateert dat dit onderwerp kort terugkomt in de vergadering van 4 april.

8. Vaststelling Structuurvisie Schalkstad 2025

Mevrouw **Ramsodit** weet dat veel bewoners met kloppend hart wachten op het nieuwe Schalkstad. Ze uit haar zorg over de omgeving van het winkelcentrum en de leegstand die in het centrum zelf zou kunnen ontstaan. De nieuwe visie op detailhandel geeft aan dat er terecht zorg kan zijn voor de gevolgen daar. Wat ontbreekt, is de visie voor de tussenliggende periode. Het groeipotentieel is beperkter dan de planvoorraad. De detailhandelnota dateert uit 2006. Omdat men nu versnipperd aan de slag gaat, hoort ze graag wat de wethouder kan doen om het winkelend publiek naar Schalkstad te blijven laten komen. Er zou ook iets kunnen gebeuren in het faciliteren van bijvoorbeeld markten. De heer **Visser** leest dat de planvoorraad de groeipotentie overstijgt. Hij hoort graag meer over de risico’s die hieruit voortvloeien.

De heer **Mulder** begrijpt dat deze structuurvisie nodig is om het proces verder te geleiden. Het verbaast GroenLinks dat er weinig instaat over de inrichting van de openbare ruimte en helemaal niets over groen. Wel ziet hij op bladzijde 37 onder het kopje flora en fauna een nietszeggende passage over natuurlijk hulpbronnen. Onzin moet er gewoon uit. Neem over duurzaamheid concrete zaken op.

De heer **De Iongh** ziet dat een aantal zaken inderdaad heel vaag staat verwoord. Hij is erg benieuwd naar de planning en hij hoort graag of er per 1 januari 2014 een eerste paal kan worden geslagen.

Mevrouw **Otten** sluit zich aan bij de vragen en opmerkingen van mevrouw Ramsodit.

Wethouder **Cassee** verduidelijkt dat er ten aanzien van de kwaliteit van de openbare ruimte al een heel kader ligt. Deze structuurvisie is nodig voor de verdere invulling van het bestemmingsplan en daarin komen de zaken die verschillende raadsleden aandragen. In de projectorganisatie werkt men aan de invulling van de PPS-constructie. Er zijn risico’s en opvattingen veranderen in de loop der tijd. De oorspronkelijke verwachtingen uit 2006 zijn inmiddels achterhaald. Het plan is opknipbaar en maakt fasering in tijd en omvang mogelijk. In de tussentijd wordt concreet gesproken met partijen. Van de eerste twee projecten zijn de aanbiedingen de deur uit. Het betreft serieuze partijen. In de periferie van het winkelcentrum is de Aziëweg een bron van zorg, maar ook daar is de gemeente met twee partijen in een laatste fase in gesprek. De start is niet helemaal gelukkig, maar de gemeente heeft een goede uitgangspositie om kleine stappen te kunnen zetten. Hij rekent erop nog voor de zomer de eerste twee projecten te starten en hopelijk fungeren die als vliegwielen. De wethouder deelt de zorg over het risico

als er gaten vallen in het gebied eromheen, maar er lopen nu wel intensieve gesprekken over invulling van de projecten.

De heer **Visser** begrijpt dat de wethouder geen risico's kan kwantificeren. Toch hoort hij graag of het college een poging heeft gedaan om zo'n risico te benoemen.

Wethouder **Cassee** beaamt dat. Op enig moment, of het nu over woningbouw, Schalkstad, Schoterog of Spaarneboog gaat, gebeuren er dingen rondom een ontwikkeling en op enig moment moet de gemeente een discussie voeren over grondprijzen. Dan gaat het erom hoe belangrijk de gemeente de start van een bepaalde ontwikkeling vindt en of ze van de oorspronkelijke raming wil afwijken.

De heer **Schrama** wijst erop dat maatschappelijk belang ook gekwantificeerd zou moeten worden. Als een ontwikkeling te lang op zich laat wachten, kan de gemeente ervoor kiezen in cash achteruit te gaan maar aan maatschappelijk belang iets te winnen.

Wethouder **Cassee** licht nog toe dat de gemeente geen eigenaar is van het winkelcentrum. Het belang van de Vereniging van Eigenaren is nog groter dan dat van de gemeente. De gemeente kan alleen iets doen aan de randvoorwaarden. De procedures rond vergunningverlening zijn versneld. De gemeente kan wel maatwerk leveren op de projecten.

De heer **Vrugt** wijst erop dat ook de kantorenmonitor verouderd is. Het is verstandig ook die ontwikkelingen in de gaten te houden. Het is belangrijk goed te bepalen hoeveel vierkante meters kantooruimte daar op een duurzame wijze worden gerealiseerd.

De **voorzitter** vat samen dat dit stuk als hamerstuk naar de raad gaat.

9.a. Vaststelling nota “Grondbeleid Gemeente Haarlem

9.b. Nota RKC-onderzoek Grondexploitatie in Haarlem ‘Grondexploitatie in beeld’

De heer **Van der Bij** schuift aan. Hij heeft het hele onderzoek begeleid.

De heer **De Iongh** wijst op de gebruikelijke procedure om het RKC-onderzoek eerst te laten beoordelen door het college. Zover is het nu nog niet. Veel zaken uit het rapport hebben te maken met de nieuwe nota Grondbeleid. Hij stelt voor dat de raad nu vragen stelt en dat dit punt op een volgende commissie nogmaals aan de orde komt als er ook een reactie van het college ligt.

Wethouder **Cassee** wijst erop dat alle zaken met elkaar samenhangen en het is onverstandig straks acht nota's te bespreken. De grondprijzen, het grondbeleid, het meerjarenperspectief grondexploitaties en het commentaar op het RKC-rapport vormen een samenhangend geheel. Als nu het MPG- en het RKC-onderzoek aan de orde komen, wordt direct duidelijk dat er al veel uit het onderzoek in praktijk wordt gebracht. Het grondbeleid is betrekkelijk abstract. Bij de grondprijzen hoort ook de erfpacht, maar misschien kan dat worden losgeknipt waardoor het behandeling van de nota niet in de weg staat.

De heer **Van Haga** weet dat de erfpachtnota al voor een groot deel klaar zou moeten zijn.

De **voorzitter** stelt vast dat de commissie zich kan vinden in de voorgestelde werkwijze. Gekeken wordt nog hoever de nota Erfpacht is.

De heer **Schrama** vindt dit een van de beste documenten die het college heeft opgeleverd. Bij de zes mogelijke arena's dient de raad akkoord te geven voor de facilitaire productie, maar daarbij wordt te weinig rekening gehouden met de huidige markt. Er wordt een maatschappelijke kosten-batenanalyse geïntroduceerd. Dat zorgt voor verduidelijking, maar er staat alleen een opbrengstmaximalisatie bij arena 4. Daar verdient de gemeente geld aan de ontwikkeling. Bij arena 3 en 6 kost het de gemeente geld. In deze tijd kiezen voor een arena die alleen maar geld kost, zou een merkwaardige keuze zijn. Haarlem Plus kiest voor arena 2 of 5, omdat daar beide partijen een bijdrage leveren. Het document laat dus tegenstrijdige opties zien. Die transparantie is goed voor de discussie.

De heer **Visser** wijst erop dat de gemeente een tijd heeft meegemaakt met maar liefst vijf grondbedrijven. De tijd veranderde en de gemeente mocht niets meer. Nu liggen er arena's voor waar de gemeente binnen moet blijven. Het CDA voelt er weinig voor een keuze te maken. Ontwikkelingen kunnen ongelofelijk divers zijn en het is aan het college om een keuze te maken en die de raad voor te leggen. Op dat moment kan de raad de discussie voeren. Het RKC-rapport is goed om te lezen. Het

rapport kijkt vooral terug, maar wil ook vooruitkijken. Als het college met deze twee stukken voort kan, heeft het CDA geen behoefte om beleid vast te stellen.

De heer **Reeskamp** is het deels eens met de woorden van het CDA, maar de raad gaat wel over het grondbeleid. Het is een fantastisch stuk, maar het beleid is heel divers. Fractie Reeskamp hoort graag welke arena het college gaat volgen. Hij heeft zich wel verbaasd over het RKC-rapport bij Land-in-Zicht. Daar is het toch weer verkeerd gelopen, ondanks de herhaaldelijke waarschuwingen van zowel zijn fractie als van D66.

Mevrouw **Ramsodit** verbaast zich erover dat fractie Reeskamp en het CDA de bestuurders zoveel vrijheid van handelen geven. Kwantificering van de risico's en transparantie van de verzameexploitatie zijn toch heel belangrijk. Er ligt een keuze voor uit diverse varianten en de raad gaat daarover. Het toerekenen van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen is afhankelijk van de uitgangspunten die worden gehanteerd. Ze mist veel punten van de nota Grondbeleid zoals erfpacht, vastgoedbeheer en tussentijds ruimtegebruik. De nota zou een overkoepelende functie moeten hebben.

De heer **Reeskamp** meent dat de raad deze nota kan vaststellen, maar dat vormt zeker geen vrijbrief voor het college. De raad wil meegenomen worden per project. Hij zet in op een pragmatische werkwijze: geen omvangrijke, allesomvattende documenten, maar liever een beperkte, krachtige nota per exploitatie met inderdaad ook de punten die mevrouw Ramsodit noemt.

De heer **Schrama** benadrukt dat het geen gronduitvoeringsdocument is, maar een grondbeleiddocument. Dit document bevat alle ingrediënten om goed beleid te vormen. En natuurlijk moet de raad bij elk project de uitvoering beoordelen aan de hand van dit beleid.

De heer **Mulder** heeft de nota anders gelezen dan de raadsleden die nu aan het woord geweest zijn. In het verleden was er altijd één grondbeleid en één afdeling grondzaken. Deze nota ziet hij als een aanpassing aan de realiteit. Er is geen beleid meer dat alleen maar voorzichtig is. Soms is het nodig dat B en W meer risico neemt. Met deze nota vraagt het college de raad toestemming daarvoor. Dan schuift het op naar arena 1 en arena 4. Het rapport van de RKC maakt duidelijk dat de informatie over grondexploitatie niet smart is. Van Land-in-Zicht heeft de raad achteraf een uitgebreide, financiële uitleg gekregen. Dat zou ze eigenlijk van tevoren moeten krijgen in de vorm van een schatting. Als het college komt met een project waarbij de gemeente meer risico loopt, dan zou de raad niet akkoord moeten gaan als het risicomanagement niet op orde is. De raad mag niet akkoord gaan met zaken die ze niet kan overzien.

Mevrouw **Ramsodit** wijst op de aanbeveling over bovenwijkse voorzieningen. Dat betreft vaak de inrichting van de openbare ruimte. Ze vraagt of dat in een nota Grondbeleid thuishoort. Datzelfde geldt voor uitgangspunten die kwantificering van risico's in projecten betreffen.

Mevrouw **Van Zetten** begrijpt dat het stuk bedoeld is voor intern gebruik. Als er een plan voorligt, zal de raad zijn mening geven. D66 ziet dat er veel algemeenheden in staan. Het college krijgt meer inzicht door deze nota. Ze is benieuwd welk nieuw product de nieuwe inzichten zullen opleveren. D66 mist in dit document hoe het college omgaat met zaken uit het coalitieakkoord, bijvoorbeeld hoe het omgaat met verdichting. Waren vroeger de corporaties bij het beleid betrokken, nu mag dat niet meer maar bepalen het Rijk en de EU de strategie. Die uitwerking staat niet in dit plan. Belangrijk is de zinsnede dat de gemeente geen afnemers meer mag bevoordelen door het hanteren van een lage prijs. Ze hoopt dat dat niet meer gebeurt en dat de gemeente voortaan marktconform handelt. Al die kaders over wat de gemeente voornemens is, zijn overbodig. Dat er een gemeentelijk fonds wordt gevuld – bladzijde 10 – voor stedelijke vernieuwing, roept bij D66 de vraag op waarmee dat gefinancierd wordt. Voor het RKC-rapport wacht ze de reactie van het college af.

De heer **Vrugt** hoort dat mevrouw Van Zetten de harde markt wil loslaten op maatschappelijk vastgoed. Hij vreest dat niet veel maatschappelijke voorzieningen die marktconforme prijzen kunnen opbrengen.

Mevrouw **Van Zetten** denkt aan de oude schoolgebouwen waar in feite sprake was van verkapte subsidie. Dat heeft ertoe geleid dat de gemeente nu nog op dekking voor diverse projecten wacht.

Mevrouw **Ramsodit** vindt dat verknoping van diverse projecten waarbij de opbrengst niet gehaald wordt, een andere discussie vormt dan het belang van de gemeente om op bepaalde plekken in de stad

maatschappelijke voorzieningen te creëren. De PvdA vindt dat zo belangrijk, dat ze een niet-marktconforme grondprijs daarvoor gerechtvaardigd vindt.

De heer **Van Haga** vindt dat dit dan nog altijd transparant moet zijn: marktconform handelen en via subsidieverlening bepaalde ontwikkelingen mogelijk maken.

Mevrouw **Ramsodit** memoreert dat de raad ooit een motie heeft aangenomen over de stagnerende vastgoedmarkt en het gedateerde grondprijzenbeleid. Marktconformiteit vormt het uitgangspunt, maar er is wel variatie mogelijk omdat er twee systematieken worden gehanteerd.

De heer **Mulder** meent dat het alleen maar om omzetmaximalisatie gaat. Er staan nog twee andere scenario's waarin de gemeente investeert om maatschappelijk rendement te behalen en daarmee wil ze niet het onderste uit de kan halen. Daarmee is GroenLinks het helemaal eens.

Mevrouw **Van Zetten** begrijpt best dat er af en toe flexibel mee wordt omgegaan, maar in het verleden bleek dat bevoordeelde gebruikers later heel commercieel aan de slag gingen.

De heer **Van Haga** vindt het lastig om een dergelijk intern stuk goed op waarde te kunnen schatten. Dit moet wel in samenhang met de erfpacht worden gezien.

Mevrouw **Ramsodit** wijst op de controlerende taak van de raad. Dit instrument kan daarvoor aanknopingspunten bieden. Erfpacht als sturingsinstrument dient echter verder uitgewerkt te worden.

De heer **Van Haga** beaamt dat de raad een controlerende taak heeft, maar op basis van dit stuk is het lastig daarover iets te zeggen.

Wethouder **Cassee** verduidelijkt dat er in de afgelopen jaren regelmatig is gesproken over de ontwikkeling van vastgoed, grondbeleid en projectontwikkeling. Kaders ontbraken. Een aantal keren heeft het college zaken teruggekoppeld, maar kennelijk was er een autonoom proces gaande dat veel geld vergde, bijvoorbeeld bij Land-in-Zicht. Nu zijn al die delen van het beleid in een kader gezet. Het college wil zo veel mogelijk vooraf inzichtelijk maken welke arena het kiest, waarom en welke risico's dat met zich meebrengt. Op alle elementen van het beleid maakt het college deelnota's. Per project kiest het college een atelier en stelt het een risicoparagraaf op onder verwijzing naar die basisstukken. De inhoudelijke opmerkingen over het beleid en de nota maken duidelijk dat de raad op die onderwerpen een nadere uitwerking wil. Ontknoping van projecten is al staand beleid. Over de discussie maatschappelijk vastgoed komt een aparte nota. Als de raad om politieke redenen iets wil dat niet marktconform is, dient hij daarin transparant te zijn. Daar moet de risicoparagraaf dan wel veel helderder in zijn.

De heer **Van de Bij** begrijpt dat de raad niet heel diep ingaat op het RKC-rapport. Het CDA vindt het een bruikbaar rapport, maar risico's dienen in beeld gebracht te worden, gekwantificeerd, en de vervolgstappen dienen beheerst te worden. Reserves moeten daarop gebaseerd zijn. De Rekenkamer is er voor om terug te kijken naar projecten zoals Land-in-Zicht. Er was een grondexploitatie beloofd. Die is er niet gekomen. Daarop moet de raad in het vervolg uitermate scherp zijn. Dat is de les die voortvloeit uit het RKC-rapport. De RKC is er voorstander van dat er een aparte nota komt voor bovenwijkse voorzieningen. Dat heeft voordelen voor het toerekenen van die voorzieningen of als de gemeente iets wil verhalen op andere partijen. Zo'n nota is er in de meeste andere gemeenten wel. De transparantie en de verzameexploitaties zijn regel geworden en dat vergroot het inzicht van de raad bepaald niet. Er is veel verevening en er wordt veel begroot. In de nota heeft hij niets meer aangetroffen over verzameexploitaties. Daarover zou de raad op een later moment nog een discussie moeten voeren. De **voorzitter** stelt voor dit agendapunt te laten terugkomen op het moment dat er een collegeadvies ligt. Ze bedankt de heer Van de Bij voor zijn bijdrage.

10.a. Agenda komende commissievergaderingen

- Budgetaanvraag voor de sloop school Floris van Adrichemlaan – met de commissie Samenleving
- Overdracht eigenarenonderhoud Cultuurpodia
- Samenwerkingsovereenkomst RVOB – Jansstraat 46

- Verkoop Westergracht 47 t/m 53
 - Onderhoud vastgoed
 - Eindrapport 213a Contractvorming en contractbeheer bij ruimtelijke projecten – op verzoek van de PvdA
 - Convenant binnenstad – op verzoek van het CDA
- 10.b. Agenda komende commissievergadering 18 april**
- Behoud van BIRK-subsidie voor Prinsen Bolwerk 3 – niet al op 4 april
 - Brinkmann scenario's – onder voorbehoud van aanlevering
- 10.c. Agenda komende commissievergadering 25 april**
- Bestemmingsplan Burgwal
 - Bestemmingsplan Bos en Vaart
 - Bestemmingsplan Koninginnebuurt
 - Eindrapport 213a Contractvorming en contractbeheer bij ruimtelijke projecten – op verzoek van de PvdA
 - Convenant binnenstad – op verzoek van het CDA

11. Rondvraag

De **voorzitter** merkt op dat het aanbeveling verdient een rondvraag van tevoren te mailen. Dan kunnen ambtenaren ernaar kijken en kan de wethouder waarschijnlijk adequater antwoorden.

De heer **De Iongh** wijst erop dat er veel gemeentegrond braak ligt en hij vraagt wat er met die braakliggende gronden gaat gebeuren.

Mevrouw **Van Zetten** refereert aan de raadsvergadering waarbij het ging om de Martin Luther Kingschool en de dekking uit het IP en de Grex. De wethouder belofde met een nota te komen. Ze hoort graag wanneer de raad die nota kan verwachten.

Over particulier opdrachtgeverschap leest ze dat het in Den Haag een groot succes is. In Haarlem loopt het geen storm en ze hoort graag wat de wethouder daaraan gaat doen.

De heer **Van Haga** las in de krant dat de problematiek rond het Prinsen Bolwerk is opgelost. Hij vraagt wanneer het aan de orde komt en wat de raad er dan nog mee kan.

Mevrouw **Otten** heeft begrepen dat er een probleem is gerezen bij de Hengelsportvereniging voor een berging. Onduidelijk is wie de kosten voor de ombouw draagt van parkeerplaats tot berging.

De heer **Mulder** heeft per mail een technische vraag over de fietsenfabriek uitgezet. Hij zou ook graag een technische vraag stellen over de Drijfriemenfabriek.

De heer **Bol** wijst op de liberalisering van de zondagsopening en hij is benieuwd naar de evaluatie daarvan.

Wethouder **Cassee** wijst op de expositie in het ABC over braakliggende terreinen. Er is een inventarisatie gemaakt van alle leegstaande panden en terreinen. Stadslandbouw is een van de voorgenomen invullingen. Hij komt hier binnen een maand op terug in de raad.

De nota Strategische huisvesting onderwijs en de relatie met vastgoed staan op de rol voor eind april. De pluswoningen en de kavels horen ook bij de arenagedachte over projecten. De gemeente kijkt naar de vraag en naar bepaalde kavels. De opbrengst zal wel heel anders zijn.

Hij wijst op het gebruik van het Haarlems Dagblad om zaken uit de besluitenlijst van B en W te publiceren.

Bij de casus van de Hengelsportvereniging is het voor de wethouder nieuw dat Strukton dat al dan niet goed moet vinden. De gemeente heeft 360.000 euro bijgedragen aan de Hengelsportvereniging en nu dient de vereniging zelf van de parkeerplaatsen een berging te maken.

Op de Drijfriemenfabriek zit een concreet projectplan. Dat heeft nog tot 1 mei de tijd.

De evaluatie van de zondagsopening komt aanstaande dinsdag in het college aan de orde.

12. Sluiting

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering net voor 23.00 uur.