

CONCEPTVERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 29 MEI 2013 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

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 (HaarlemPlus), J.J. Visser (CDA), J. Vrugt (Actiepartij) en de dames De Leeuw (OPH), M. Otten (VVD), A. Ramsodit (PvdA) en L. van Zetten (D66)

Afwezig:

Mede aanwezig:

Mevrouw M. Blaauboer (griffier), mevrouw Schopman (voorzitter) en de heer E. Cassee (wethouder)

Verslag: De heer L. Guilonard (Notuleerservice Nederland)

1. Opening

De **voorzitter** opent om 20.30 uur de vergadering en heet iedereen welkom.

- Morgenmiddag 30 mei vindt de bijeenkomst plaats van Haarlem Marketing om 15.30 uur in de Enschedékamer met aansluitend een drankje in hun kantoor in de Kapittelzaal op de begane grond van het stadhuis.

2. Revue – vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld.

3. a. Vaststelling nota Grondbeleid gemeente Haarlem

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

c. Meerjarenprogramma Grondexploitaties

Mevrouw **Ramsodit** vindt het zinvol om de concrete aanbevelingen van het rekenkamerrapport te betrekken bij dit onderwerp. Daarnaast vindt zij het handig om eerst een uitgebreide inhoudelijke toelichting te ontvangen van de Rekenkamercommissie (RKC), voordat op de nota Grondbeleid wordt ingegaan.

Mevrouw **Van Zetten** wil graag meer inhoudelijk ingaan op het Lokaal Akkoord in plaats van het rekenkamerrapport.

De **voorzitter** stelt aan de commissie voor om de aanbevelingspunten van de RKC mee te nemen in de eerste termijn van het debat.

De heer **De Iongh** meldt dat in de voorliggende beleidsnota al veel aanbevelingen staan vermeld die de RKC heeft aangedragen. Het is in zijn ogen handiger om eerst over de beleidsnota te spreken.

Mevrouw **Ramsodit** vindt het positief dat het college heeft aangegeven om de aanbevelingen in het rekenkamerrapport mee te nemen in de beleidsnota. Zij vraagt wat het college voor bedoelingen heeft bij de bovenwijkse voorzieningen en de zeven voorgestelde ‘Arena’s’. Tevens vraagt zij hoe de wethouder denkt om te gaan met verzameexploitaties in deze verschillende Arena’s. Tot slot vraagt zij of de risico’s gekwantificeerd kunnen worden.

De heer **Schrama** vindt de voorliggende beleidsnota een goed concept. Spreker zegt dat hij het niet verstandig vindt om – waarschijnlijk op het dieptepunt van de markt – verliezen te gaan nemen en deze dan af te boeken van de algemene reserve.

Mevrouw **Van Zetten** vindt het jammer dat in de Grex duidelijke richtlijnen ontbreken. Zij vraagt aan wethouder Cassee of deze beleidsnota meer duidelijkheid geeft over de richtlijnen bij een

grondexploitatie. Tot slot vraagt zij zich af hoe de raad de geldstromen in het grondbeleid kan gaan controleren.

De heer **Visser** meldt dat hij het belangrijk vindt dat het college de raad vanaf het begin van een grondexploitatie op de hoogte moet houden over de ontwikkelingen. Daarnaast vraagt hij aan de wethouder of hij kan aangeven wanneer de pot 'reserve' wordt aangevuld.

De heer **Vrugt** vindt de nota Grondbeleid weinig concreet. Spreker vindt het jammer dat het college geen inspraak duldt op deze beleidsnota. Bij een inspraakronde zou duidelijker worden wat er bij burgers op dit gebied leeft. Hij vraagt zich af hoe de gemeente risicomijdend kan handelen, terwijl de desbetreffende afdeling zelf niet 'in control' is.

De heer **Mulder** geeft aan dat de gemeente Haarlem al een aantal jaren een behoudende strategie heeft op het gebied van het grondbeleid. Het is van groot belang dat het college de raad op het juiste moment op de hoogte houdt van het uitvoerende grondbeleid. Het is op dit moment voor de raad lastig om het grondbeleid van het grondbedrijf te controleren.

De heer **Van Haga** zegt dat deze beleidsnota wel degelijk een strategie in zich heeft. De Arena's bieden een uitstekend handvat voor een controlerende rol van de raad. Spreker vindt het fenomeen erfpacht een verkapte vorm van belastingheffing.

Mevrouw **Ramsodit** interrumpeert met de opmerking dat erfpacht een van de mogelijkheden biedt om de bouwwereld weer in beweging te krijgen, omdat het eigendom van de grond weer voor diverse doelgroepen beschikbaar komt.

De heer **Van Haga** antwoordt dat huizen met erfpacht op dit moment onverkoopbaar zijn. Hij pleit voor één grondwaardesystematiek. In reactie op een vraag van de heer Mulder zegt de heer Van Haga dat zijn fractie niet tegen het verlenen van een bepaalde vorm van subsidie is. Er moet dan wel voor de makkelijkste vorm van subsidie worden gekozen. Erfpacht is een veel meer gecompliceerde systematiek, waarbij eigenaren van een opstal tot in lengte van dagen worden opgezadeld met een vervelend systeem, waardoor de waarde veel minder wordt.

De heer **Mulder** zegt dat in natuurgebieden het voor een gemeente een reden kan zijn dat zij erfpacht instelt.

De heer **Reeskamp** zegt dat erfpacht in Haarlem geen goede zaak is omdat er relatief weinig erfpacht in Haarlem is en zegt dat de kosten hoog zijn om dit te beheren. Spreker pleit voor een faciliterende rol van de gemeente.

Wethouder **Cassee** zegt dat de gemeente in een groeiproces zit op het gebied van het grondbeleid. Hij stelt vast dat hij op de goede weg is. Er moeten nog wel een aantal zaken gebeuren. Het is de bedoeling dat spreker het met de raad over het grondbeleid wil hebben als het ertoe doet.

De heer **Vrugt** interrumpeert met de opmerking dat hij een probleem heeft met zijn controlerende rol als raadslid.

Wethouder **Cassee** antwoordt dat de heer Vrugt bij de accountsverklaring van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) en het rapport van de RKC zijn controlerende functie kan laten gelden. De Rekenkamer heeft aangegeven dat er slagen gemaakt zijn en dat het grondbeleid een stuk inzichtelijker is geworden. Op dit moment kijkt de gemeente veel kritischer dan voorheen naar het nut en de noodzaak bij het opzetten van een project. Dat is een bedrijfseconomische inschatting. Er is op dat moment altijd een risico. Het college heeft te maken met een omschakeling. Het moet regelmatig afwegen of bepaalde lopende projecten met de commissie moeten worden besproken met betrekking tot de gang van zaken of niet.

De wethouder streeft niet naar erfpacht onder woonhuizen in de gemeente, aangezien dat veel problemen met zich meebrengt en omdat het ambtenarenapparaat hier niet voor is uitgerust. Spreker is wel voor erfpacht als een partij niet in staat is om de grondprijs in een keer te betalen en een partij tijdens de eerste tien jaar alleen rente betaalt voor de grond. Na deze periode kan alsnog de grondprijs worden betaald. Met dit instrument worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die anders niet mogelijk zijn. Spreker beaamt dat de gemeente in het verleden mogelijke risico's bij projecten niet goed in kaart

heeft gebracht. Als er projecten komen met bepaalde risico's, dan neemt het college deze risico's op in een startnotitie. De raad kan hier dan een besluit over nemen.

De gemeente maakt sinds 2012 geen verzameexploitaties meer. Tevens zal het college meer duidelijkheid geven als het van plan is om een grondexploitatie te openen. Er zullen moverende redenen aan toegevoegd worden.

Spreker gaat zijn best doen om met een nota te komen over bovenwijkse voorzieningen.

Het Lokaal Akkoord regelt de relatie tussen de gemeente en de woningcorporaties. De corporaties zijn in verwarring aangezien zij regelmatig te horen krijgen wat zij niet meer mogen doen. De gemeente zorgt ervoor dat het de corporaties kan faciliteren. Het Lokaal Akkoord sluit in zijn optiek één-op-één aan bij de voorliggende grondbeleidsnota. Als bepaalde corporaties bepaalde projecten niet willen financieren, dan staat het de gemeente vrij om naar andere partijen te zoeken die dat wel willen doen. Spreker vindt dat er binnen enkele weken helderheid moet komen over het onderwijshuisvestingsbeleid van SHO Vastgoed.

De heer **Van Haga** is blij met de opmerking van de wethouder over erfpacht.

De heer **De Iongh** ziet de voorliggende grondbeleidsnotitie als een lang voorwoord van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). Het MPG sluit echter nog niet naadloos aan op het voorliggende grondbeleid.

Mevrouw **Ramsodit** vraagt wanneer het college zich gaat buigen over de mogelijkheden van het instellen van een gemeentelijk fonds Stedelijke Vernieuwingen. Zij vindt het waardevol om een checklist te mogen ontvangen van de bovenwijkse voorzieningen.

Wethouder **Cassee** zegt dat de samenstellende delen van het volgende MPG geïntegreerd moeten zijn. Het is een goede zaak om een checklist te gaan samenstellen.

Een gemeentelijk fonds zit opgenomen in de meerjarenplanning van de Kadernota.

De **voorzitter** concludeert dat het agendapunt als hamerstuk met stemverklaring naar de raad gaat.

4. Onderwerp reactie op aanbevelingen Rekenkamercommissie-onderzoek Grondexploitaties

De commissie geeft aan het rapport e.a. niet nog apart te hoeven bespreken.

5. Eindrapport 213a-onderzoek contractvorming en beheer bij ruimtelijke projecten

De heer **Fritz** merkt op dat meerdere contracten niet goed gearchiveerd zijn en niet terug te vinden zijn in het digitale systeem. Hij vraagt zich af of de vernieuwingen die worden ingevoerd afdoende zijn om de zaken op orde te krijgen.

De heer **Vrugt** onderschrijft de opmerking van de heer Fritz. De contracten zijn juridisch niet goed onderzocht. Hij gaat ervan uit dat er veel meer contracten zijn dan de nu 228 gearcheeerde contracten in de contractendatabase. Wat gaat het college hier nu mee doen?

De heer **Reeskamp** vindt dat dit onderzoek de vinger op de zere plek legt. De eerste twee aanbevelingen in het rapport zijn een goede aanvulling op het gedane onderzoek, aangezien de contracten veel beter juridisch moeten worden ingebed. Het is een goede zaak om de raad bij elke startnotitie in te lichten over een project dat wordt opgestart.

De heer **Vrugt** merkt op dat de gemeente met het voorliggende rapport openhartig is en daardoor steeds transparanter wordt.

De heer **Reeskamp** is het hiermee eens.

De heer **Visser** vraagt zich af wat wethouder Cassee verwacht van wat het college gaat doen. Daarnaast vindt hij dat de wethouder zelfvertrouwen moet uitstralen en aan de raad moet blijven uitleggen wat hij gaat doen. Hij is zelf optimistisch over de voortgang van dit proces.

De heer **Hiltemann** zegt dat hij het rapport met plezier gelezen heeft, omdat het eerlijk en open is. Hij maakt zich nog wel enige zorgen over wat er met dit rapport verder gedaan wordt en of er invulling wordt gegeven aan de gedane aanbevelingen.

De heer **De Iongh** vindt het een goed en duidelijk rapport. Hij voegt eraan toe dat de reden dat de meeste plannen misgaan, is dat ze slecht zijn voorbereid en onvoldoende gespecificeerd. Goede juristen helpen dan ook niet meer.

De heer **Mulder** kan zich als raadslid niet herinneren dat er informatie over een bepaald project – dat juridisch niet goed geregeld was – in de raadsvergadering behandeld is.

Wethouder **Cassee** zegt dat het project Zijlpoort van twee jaar geleden aanleiding is geweest om het voorliggende rapport te produceren.

De heer **Mulder** antwoordt dat dat een goed voorbeeld is, maar dat er veel andere projecten zijn waar hij nooit iets over gehoord heeft in de raadsvergadering.

Mevrouw **Van Zetten** haalt een voorbeeld aan waar geen goed contractbeheer is geweest, namelijk het contract bij Spaarnelanden dat bijna voor tien jaar stilzwijgend verlengd zou worden. Als, dan was er een groot probleem geweest. Dat mag niet meer gebeuren.

Mevrouw **De Leeuw** zegt dat het goed is dat het rapport er ligt. Als de aanbevelingen worden opgevolgd, dan kan dat veel financiële verrassingen voorkomen.

Wethouder **Cassee** zegt dat bij het samenstellen van het collegewerkprogramma het onderdeel contractbeheer expliciet benoemd is als punt dat aandacht nodig heeft. Dit rapport is duidelijk in alles wat er niet goed was. Inmiddels zijn veranderingen doorgevoerd. De gemeente wordt echter nog steeds geconfronteerd met contracten uit het verleden die anders zijn dan nu. Er is nu een gedeelde verantwoordelijkheid van college en de ambtenaren van deze afdeling. De juridische competentie wordt ingehuurd, aangezien het specialistisch werk is. De datum van het digitaliseren van de hele organisatie is vanaf 1 januari 2010. Er zit een transitieperiode tussen van jaren.

Hij is er behoorlijk van overtuigd dat de mankementen – zoals deze in het verleden zijn aangetroffen – niet opnieuw worden gemaakt. Het college is zeer intensief met dit onderwerp bezig.

Mevrouw **Van Zetten** interrumpeert met de opmerking dat zij dit een verstandige aanvulling vindt.

De heer **Fritz** bedankt de wethouder voor het feit dat hij is ingegaan op zijn politieke vraag. Hij gaat ervan uit dat de lessen die geleerd zijn ook voor alle andere contracten gelden. Hij zal de wethouder hieraan houden.

De heer **Van Driel** vraagt of hij een afschrift mag ontvangen van de procesverbeteringen die de afdelingen Gebiedsontwikkeling en Beheer doorvoert en aan het college rapporteert.

Wethouder **Cassee** bevestigt dat hij binnen vier weken een afschrift van de procesverbeteringen aan de commissie zal sturen.

6a. Rondvraag

De **voorzitter** geeft aan dat de wethouder nog twee (rond)vragen niet beantwoordt heeft over het Scharrelbosje. Deze kunnen wellicht morgenavond tijdens de commissievergadering worden beantwoord bij de rondvraag.

6. Sluiting

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 22.30 uur.