

Raadsplein Velsen

KORT VERSLAG VAN SESSIE 4 VAN 29 SEPTEMBER 2011

Onderwerp	Woonwagencentrum Oude Pontweg	
Datum / nummer	29 september 2011	Sessie 4
Voorzitter	H.B.E. Dreijer	
Griffie	C.A. Mul	
Aanwezige raadsleden	R. Cruz Linde, J.P. van Ikelen, A.F. Kouthoofd, A.M. van Ombergen-Vester, A. Uytendaal, G. Vosse	
Aanwezige steunfractieleden	G.K. Buist, S. Reda, C.M. Sintenie	
Aanwezige portefeuillehouder	R.G. te Beest	
Aanwezige ambtenaar	A. de Jong	

De voorzitter leidt het onderwerp kort in en geeft als eerste het woord aan de indiener van het agendaverzoek, de heer Van Ikelen van Velsen Lokaal.

De heer Van Ikelen gaat in op het voortraject van de renovatie. Zoals: de renovatie was niet als project herkend en daaruit zijn fouten voortgevloeid. De bodemverontreiniging: richting Milieudienst de opmerking dat als je zicht hebt op de werkzaamheden die gedaan moeten worden en je hebt die kennis, dan moet je verder denken dan de standaard. De projectaansturing was niet goed. Planning en uitvoering: er zijn grote problemen geweest om tot een goed tijdschema te komen. Wat betreft de verplaatsing is er iets vreemds aan de hand. In eerste instantie zou voor een aantal units nieuwe verwarming aangelegd worden. Achteraf is alles vernieuwd, als je de verwarming opneemt, heb je het over 1,3 miljoen. Het curieuze is dat het hier om 7 huurwagens gaat en 47 wagens in eigendom. Er wordt dus eigenlijk voor eigenaren verwarming aangelegd. Dat krijgen burgers ook niet in hun koopwoning. Latere tegenvallers, zoals de verzakking. Van de vervuilde grond is een hoge dijk gemaakt. Zou deze niet de oorzaak zijn van grondwater en verzakking? Financiering van het plan: binnen het plan staat dat de huur voor een groot deel gebruikt wordt voor de dekking. Er zijn echter ook standplaatsen verkocht. De kosten van het bouwrijp maken zijn € 100.000, als je het kostenplaatje van de 9 miljoen verdeeld over de wagens, dan kom je uit op circa € 175.000 per standplaats en ze worden verkocht voor een kleine € 70.000,-. Hoe is dit in het dekkingsplaatje tot stand gekomen? Toekomstig beheer hoe staat het hiermee?. Eigen organisatie: regels die voor burgers gelden moeten ook voor ambtenaren gelden (er zijn 22 bergingen gebouwd, terwijl niet aan de regels voor een bouwvergunning werd voldaan). Zijn de betreffende ambtenaren hierop aangesproken?

Dan is het woord aan de heer Sintenie van de CDA fractie. Hij merkt op dat het collegebericht een duidelijk beeld geeft van het verloop tot heden en geeft een compliment aan het college over de huidige status van het project. Graag wel een reactie van de wethouder op de toezeggingen die blijkbaar richting de woningcorporaties zijn gedaan.

De heer Kouthoofd van de VVD fractie vindt het belangrijk om van de fouten uit het verleden te leren. Dit project kent een aantal tegenvallers en de genoemde financiële meevallers lijken wat toevallig te zijn, mede in het licht gezien van de projectaansturing. De projectaansturing had veel strakker gemoeten en in het verlengde daarvan de aanbesteding, omdat het

daardoor veel goedkoper had gekund. Kritische opmerkingen heeft de VVD ook over de handhaving, brandwerende maatregelen en het wijzigen van de terreinbestemming. De heer Kouthoofd is bang dat voor de toekomst de structurele lasten zullen stijgen. Hoe gaat het verder in de toekomst, met name ook gezien de brief van de woningcorporaties?

De heer Uytendaal van de fractie van D66V heeft geen behoefte aan herhaling van zetten, omdat sinds het Berenschot rapport duidelijk waarneembare verbeteringen in het project geweest zijn. Wel heeft hij zorgen over het nieuwe financiële plaatje, omdat er veel standplaatsen verkocht zijn en Velsen de komende jaren dus veel huur gaat missen. Hoe wordt dit in het financiële plaatje verantwoord? Hoe zit het met de exploitatiekosten en de marktconforme huren? Wat gaat het beleid naar de toekomst toe worden, wordt er ingezet om alles te verkopen en in erfpacht te doen?

De heer Cruz Linde van de PvdA fractie geeft complimenten aan het college voor de informatievoorziening aan de gemeenteraad. Hij verwijst naar het onderzoek van de Rekenkamercommissie naar het Grondbeleid, waarin praktische en zinnige aanbevelingen gedaan worden ten aanzien van projecten en cycli die gevolgd moeten worden bij projecten. De heer Cruz Linde doet een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van de Raad om te controleren en te sturen op deze processen en hij vraagt aandacht voor dit onderzoek.

De heer Buist van de SP fractie vindt het een helder collegebericht. Van de lessen uit het verleden moet geleerd worden. Plannen moeten beter uitgewerkt en voorbereid worden. Ook moet men bedacht zijn op eventuele tegenslagen. Graag aandacht voor de menselijke maat.

Mevrouw Reda van de fractie van GroenLinks merkt op dat er sprake is van onvoorziene tegenslagen. Zij sluit verder aan bij voorgaande sprekers.

De heer Vosse van de LGV fractie vindt het opvallend dat er overleg is met de accountant over bepaalde zaken en als men uitgesproken, dan komt pas de financiële verslaglegging. Daarna is er opnieuw een discussie met de accountant over de totale waarde van de herstructurering. De fractie wacht het af. Wie draait er op voor het financiële beheer?

Wethouder Te Beest is in vertwijfeling over de intentie van wat vanavond voorligt. Het project is in zijn afronding en per saldo hoeft het college niet voor geld bij de gemeenteraad terug te komen. Er zijn zeker leerpunten vanuit het verleden. We zitten nu nog in de afrondingsfase en niet in de evaluatiefase. Bij het opstarten van projecten is het belangrijk hoe deze te borgen in de organisatie. De organisatie is nu verder aan het professionaliseren. Bij de bespreking van het rapport van Twijnstra Gudde over het grondbeleid, wordt wat dieper op het één en ander ingegaan. Inzake de financiering, hoe om te gaan met de 3,8 miljoen en hoe deze zich verhoudt met de verkoop van standplaatsen en de inning van huur in de toekomst, merkt de heer Te Beest op dat hier een spanning op zit. Er wordt permanent gemonitord. Op het moment dat wij verkopen en huur dus missen, dan wordt datgene dat eenmalig ontvangen wordt plus wat uiteindelijk op de 3,8 miljoen gedurende 40 jaar zou moeten worden ontvangen, daarmee moet men niet in de knoop komen. Nu zitten we nog aan de veilige kant van de marge en zitten nog niet in de knoop. Er komt een moment, dat de balans zou kunnen omslaan, dit moment hebben wij in beeld en staat op papier. Er is dus een bewaking om te zorgen dat je niet in een spagaat terecht komt, dat straks je 40 jarige huurinkomsten de 3,8 miljoen niet dekken, wat vervolgens zou leiden tot een afboeking van de algemene reserve met dat bedrag. Het beleid dat gevoerd wordt op standplaatsen wordt nu genormaliseerd. Een standplaats is een reguliere woning voor die doelgroep, dit betekent

niet dat dit perse huurstandplaatsen moeten zijn. Er is een kernvoorraad huurwoningen (eengezinswoningen, appartementen, woonwagens) en daar binnen moeten wij acteren. Als de gemeente in de positie is om te verkopen, dan is dat de route waar de heer Te Beest voor kiest. Hoe minder standplaatsen en woonwagens de gemeente hoeft over te dragen, hoe kleiner de casus wordt om met de corporaties over te praten en wat je over moet dragen. De laatste maanden was de wethouder bijna permanent in gesprek met de corporaties over zaken als onderhandelingspositie koop, verhuur, etc. De corporaties verwijzen naar de Aedes lijst waaraan je moet voldoen om op een adequate manier genormaliseerd in een onderhandelingspositie te komen om goed de standplaatsen en de huur over te dragen. In die positie zijn wij nog niet.

De € 100.000 betreft niet alleen het onderhoud van de standplaatsen, het gaat ook om huurinning, handhaving en toezicht op een adequate wijze. Ook als zaken overgedragen zijn aan de corporaties, dan moet er hier in huis nog altijd een aanspreekpunt zijn. Ook als wij alles op afstand zetten, dan wordt er toch nog een x aantal uren aanbesteed. Als alles genormaliseerd is en wij eigenlijk helemaal geen bezit meer hebben, dan wordt alles in de reguliere organisatie geborgd. Tot die tijd worden wij geconfronteerd met het borgingsvraagstuk en de bijbehorende kosten. Aan elke standplaats zitten en blijven kosten. Op de vraag hoe de 3,8 miljoen in relatie tot het gesprek met de accountant zit, merkt de wethouder op dat wanneer je goed gaat rekenen, de waarde die wij toekennen aan de grond, wel eens een meerwaarde zou kunnen opleveren. Mocht er toch een tegenvaller zijn, dan hoort u dat bij de jaarrekening.

De huren die voor de woonwagens gerekend worden, sluiten aan bij het beleid van de gemeenteraad dat gemeentelijk bezit altijd volgens marktconforme huren verhuurd moet worden. Gevolgd worden de normen van VROM in het kader van de geldende regels voor standplaatsen en woonwagens plus het feit dat wij ook te maken hebben met historische afspraken. Dezelfde standpunten worden gehanteerd voor een eengezinswoning elders als voor de standplaatsen en huurwagens.

Na de verplaatsing van de laatste wagen is het project afgerond. We zijn er dan echter nog niet, want er zitten dan nog wat haken en ogen aan in de financiële afronding en er zitten wat onzekerheden in. Deze zijn verhelderd in de risicoparagraaf van de begrotingen en jaarrekeningen. Mocht de claim van Viveka er niet meer zijn, dan is de heer Te Beest de eerste om de Raad te informeren.

De heer De Jong, beleidsambtenaar merkt, inzake de brief van de woningcorporaties, op dat eind vorig jaar de situatie van de Oude Pontweg met elkaar bekeken is, ook in relatie tot de prestatieafspraken die er met de woningcorporaties zijn. Over de financiële condities zou nog nader gesproken worden. In relatie tot de 3,8 miljoen had het college daar een bepaalde vraagprijs bij. In de gesprekken met de corporaties kwam naar voren dat, wanneer het alleen om de huurwagens zou gaan, er voor hen geen dekkende exploitatie mogelijk was en dat het dan gebruikelijk zou zijn, dat er dan geld bij zou moeten van de gemeente. De besprekingen zijn toen gestopt en de gemeente is toen gaan kijken hoe, in overleg met de bewoners, gekomen kan worden tot erfpachtovereenkomsten. Dit levert naar verwachting een kleiner pakket op, waar de gemeente met de corporaties over gaat praten. Voor de corporaties levert dat dan een kostenpost op en daar moet vervolgens weer over onderhandeld worden. De gemeente bepaalt wie een standplaats krijgt toegewezen. Als er overeenstemming is over erfpachtconstructie, dan gaat de zeggenschap over naar de bewoners en heeft de gemeente er niets meer mee te maken.

De heer Van Ikelen van de fractie van Velsen Lokaal en indiener van het agendaverzoek bedankt de portefeuillehouder en de ambtenaar voor de open insteek die gekozen is. De

sessie vond hij zeer zinvol. Belangrijk om de geleerde lessen goed te borgen in de organisatie.

Afsluitend constateert de voorzitter dat er waardering is voor de transparantie van het college. Het rapport van Berenschot heeft al veel fouten gesignaleerd en er zijn reeds verbeteringen in de organisatie geweest. Wel volop aandacht besteden aan het verbeteren van die organisatie. Het rapport over grondbeleid van Twijnstra Gudde zou één van de handvaten kunnen zijn om projectmanagement in de gemeente verder te professionaliseren. Het college onderkent de spanning op het gebied van verhuur en verkoop van de standplaatsen. In de toekomst wordt de Raad nog geregeld geïnformeerd over dit project, echter niet op casus niveau, maar op een hoger niveau, om te kijken hoe wij als Raad en als organisatie dit soort zaken beter tot voltooiing kunnen brengen. Het college heeft aangegeven dat het beleid naar de toekomst is, om dit verder te normaliseren. Verkopen is de route die het college bij voorkeur kiest. Voor het project Oude Pontweg is nog een sessie over dit onderwerp niet nodig. Indien noodzakelijk zal er een collegebericht komen. De Raad zal verder kijken naar zijn controlerende en sturende rol, waar het projecten betreft. Het rapport van Twijnstra Gudde zal daarbij in aanmerking worden genomen.