

## Raadsplein Velsen

### KORT VERSLAG VAN SESSIE 2 VAN 12 juli 2012

<b>Onderwerp</b>	Kadernota ontwikkeling grondbeleid	
<b>Datum / nummer</b>	12-07-2012	2
<b>Voorzitter</b>	E.H. Zorgdrager	
<b>Griffie</b>	A.F.K. Klinkenberg	
<b>Aanwezige raadsleden</b>	F. Bal, R.W. de Haan, M.M. Hillebrink, G.J. W. van der Hulst, F.J. Korf, T. Mastenbroek-Wesseling, C. Ockeloen, A.M. van Ombergen-Vester, F. Vrijhof,	
<b>Aanwezige steunfractieleden</b>	F. Kappen, S. Meinema	
<b>Aanwezige portefeuillehouder</b>	R.G. te Beest	
<b>Aanwezige ambtenaren / externe deskundigen</b>	E. van Veen	

De voorzitter leidt het onderwerp kort in en geeft het woord aan de fracties.

Mevrouw Mastenbroek (VVD) geeft aan dat Nieuwe wet- en regelgeving nu beter verankerd is in de Kadernota. Het is nog steeds één van de vier nota's over het grond en vastgoedbeleid in plaats van 1 integrale nota. Er wordt nog steeds volop gekozen voor actief grondbeleid met de nodige risico's. Zij vraagt waarom niet is gekozen voor een revolving fund voor plankosten en wijst op het gevaar dat meer aan plankosten wordt uitgegeven dan eigenlijk nodig is en hoe deze kosten worden verantwoord. De fractie van de VVD begrijpt niet waarom het risicomangement alleen ingevoerd wordt voor de grotere projecten. Het gebruikte percentage van 5% zou in de huidige markt wel eens aan de lage kant kunnen zijn, zeker in combinatie met actief grondbeleid als uitgangspunt. De fractie is nog steeds niet voor het integreren van de reserve grondbedrijf met de algemene reserve. De genoemde argumenten vindt de fractie niet sterk. Aan de stand van het weerstandsvermogen en de ontwikkelingen daarin kun je ook afleiden hoe het gaat met het maken van winst en het lopen van risico's. Dat vermengt anders met de hele gemeentebegroting. Het is positief dat er voortaan een MPG komt. De fractie ziet helemaal geen aansluiting met de adviezen en besluiten van de rekenkamercommissie, om dezelfde reden is de vorige keer de nota weer door u teruggenomen. Dat zal dus nu wederom aan de orde zijn.

De heer Ockeloen (PvdA) zegt dat de nota aanleiding geeft tot vragen als je de aanbevelingen bekijkt. Hij wijst op een tegenstrijdigheid in de nota (blz 7 en 9). Ook de PvdA vraagt waarom risicomangement niet voor alle projecten wordt ingevoerd. De heer Ockeloen geeft aan dat de reserve grondbedrijf in het verleden een functie had als overlooffonds, nu is er vaker geld uit de algemene reserve nodig. De fractie vindt echter de argumentatie onvoldoende om de reserve op te heffen. Het geeft duidelijkheid en een beeld van de risico's. Er kan wellicht wel gekozen worden voor een bandbreedte.

Mevrouw De Haan (GL) is voor actief grondbeleid. Zij wil weten wat het voordeel is van een reserve grondbedrijf. Een werkbudget is goed omdat er daardoor snel gereageerd kan worden. Bij het geven van een verklaring van geen bedenkingen wil zij vooraf eerst een bespreking. Verder sluit zij aan bij de inbreng van de PvdA.

Mevrouw Van Ombergen (VL) heeft de aanbevelingen van de rekenkamercommissie doorgenomen en constateert dat de beslispunten d en e hier haaks op staan. Zij vraagt waarom de portefeuillehouder hiervan afwijkt. Ook uit het verslag van november 2011 blijkt dat alle fracties tegen het opheffen van de reserve grondbedrijf zijn. Mevrouw Van Ombergen geeft aan dat het nu gaat over het wel of niet een grondbedrijf hebben maar daar is eerder nooit over gesproken. In het raadsvoorstel staan andere argumenten. Zij geeft aan dat de eerdere toezegging van de

portefeuillehouder om een onderzoek erpacht te doen niet in de nota is terug te vinden. Het opstellen van een MPG vindt de fractie positief.

Mevrouw Dreijer (BD) geeft aan dat een deel van haar vragen al zijn gesteld. Ook zij was verbaasd over de beantwoording van haar eerdere vragen waarin gesteld wordt dat Velsen geen grondbedrijf heeft dus er geen reserve nodig is. Noch bij het hoor en wederhoor, noch in de vorige sessie of bij de besluitvorming in de raad is hier over gesproken. De argumentatie om de reserves te integreren vindt zij niet sterk en ze is het er niet mee eens.

De heer Korf (CU) dacht dat het een aantal maanden geleden al duidelijk was dat de reserves gescheiden moeten blijven. Hij zou nu eigenlijk willen stoppen en vindt het behoorlijk eigenwijs en geen goed handelen van het college. De CU is niet akkoord met het niet opvolgen van aanbeveling 6.3 en 6.4. De fractie vindt dat er een haalbaarheidsstudie gedaan moet worden voordat je begint en niet pas bij de ontwerpfase. Er moet een goede structuurvisie aan deze nota ten grondslag liggen, hij heeft op dit moment geen beeld welke zaken het college gaat uitvoeren. Hij pleit voor een plankkaart. Hij deelt de mening van de VVD dat het percentage onvoorzien te laag is.

De heer Bal (LGV) meldt dat de meningen binnen zijn fractie verdeeld zijn. Het grootste gedeelte van de fractie schaarde zich achter de mening van de vorige sprekers. Zelf vindt hij dat er vertrouwen moet zijn in het college. Hij vraagt de portefeuillehouder of deze uitleg wil geven hoe grondzaken binnen de gemeente is georganiseerd. De LGV is voor actief grondbeleid maar het moet wel te koppelen zijn met andere gebiedsontwikkelingen, de fractie pleit voor integraal strategische aanpak. De fractie is verbaasd dat de aanbevelingen niet zijn opgevolgd maar de heer Bal vindt dat het ook gaat om een stuk vertrouwen. Plannen moeten niet vooraf op straat liggen want daardoor stijgen de prijzen.

De heer Vrijhof (SP) mist de erfpachtconstructies en wijst er op dat dit ook in de sessie in november gemeld is. Ook de rekenkamercommissie heeft dit aspect niet meegenomen. De fractie is van mening dat de grond in de gemeente van de burger is.

De heer Hillebrink (D66v) vindt de kadernota helder maar mist scherpheid in formulering en smart geformuleerde doelstellingen. De fractie pleit ook voor risicomangement voor kleine projecten met een verhoogd risicoprofiel. Hij wil weten op welke manier deze projecten worden gemonitord en hoe wordt hierop bijgestuurd. De heer Hillebrink constateert dat in hoofdlijnen de aanbevelingen van de rekenkamercommissie zijn overgenomen. De fractie vraagt waarom de aanbeveling om de reserves niet te integreren niet is overgenomen.

De heer Van der Hulst (CDA) vindt het een moeilijke materie. Aan de ene kant moeten we het college vrijheid geven tot handelen maar dit moet wel in evenwicht zijn met de mogelijkheid tot sturing en controle. Hij geeft aan dat er voor een groot deel rekening is gehouden met het advies van de rekenkamercommissie. Hij wil graag horen van de portefeuillehouder waarom een werkbudget van 10 miljoen gehandhaafd moet worden (par 4.2). Het werkbudget plankosten vindt de fractie terecht maar wil zij graag in de rapportages opgenomen hebben (par 4.3). Bij het sluiten van een project verwacht de fractie een afsluitende rapportage (par 4.5.4). De heer Van der Hulst verwijst naar de aanbevelingen waarin veel aandacht besteed is aan de opbouw en verantwoording in de verschillende fases. Deze mist hij in het voorstel. Voor het integreren van de reserves volgt de fractie het advies van de rekenkamercommissie. De fractie vraagt of er verschil is tussen een meerjaren perspectief grondbedrijf en een MPG.

De portefeuillehouder geeft aan dat erfpacht niet in deze nota maar in de nota vastgoed aan de orde komt. Als reactie op de opmerking dat er niet 1 totaalnota over het grondbeleid is zegt de portefeuillehouder dat er vanaf het begin duidelijk is gemaakt dat er 4 nota's komen. Dit is de 3<sup>e</sup> nota. Er vindt enige discussie plaats over de aanbeveling om 1 integrale nota te maken. De heer Ockeloen geeft aan dat integraliteit ook opgenomen kan worden in verschillende nota's. Het

voordeel is dat bij wijzigingen alleen de betreffende deelnota gewijzigd hoeft te worden. Er moet wel aandacht zijn voor de aansluiting op de andere nota's.

De portefeuillehouder vervolgt zijn betoog met een toelichting waarom het college van mening is dat de reserve grondbedrijf niet werkt. Dit is ook uitgelegd in de antwoorden op de technische vragen. Er is een grote slag gemaakt in transparantie zoals te zien in paragraaf 9 van de jaarrekening. Hierin is de optelsom opgenomen van de grondreserve. Het laatste stukje is de verrekening in reserves maar dat heeft geen toegevoegde waarde voor het college en de organisatie. De raad kan een afweging maken van de hoogte van de risico's ten opzichte van het weerstandsvermogen en de algemene reserve. De reserve is gebaseerd op een normbedrag en heeft tot gevolg dat er geld rondgepompt wordt. De portefeuillehouder geeft aan dat ook in de brief van de rekenkamercommissie staat dat zij open staan voor aanvullende argumenten waarom integreren van de reserves wel kan. Als de meerderheid van de raad het wil behouden is dat prima. De portefeuillehouder wil dan wel graag van de fracties weten wat het college laat liggen met betrekking tot de informatievoorziening. De portefeuillehouder wil daar graag met de raad over discussiëren.

Op de opmerking van de heer Van der Hulst (CDA) dat veel partijen goed zicht willen houden en het potje willen handhaven zegt de portefeuillehouder dat de reserves gescheiden blijven als de raad dat wil. Het is een paar uurtjes extra werk per jaar maar het geeft niet meer transparantie.

Er volgt enige discussie waarin een aantal fracties aangeven dat het in november al duidelijk was dat de fracties deze scheiding van de reserves willen behouden. De portefeuillehouder wil eerst hierover met de raad in debat. Als aanvullend argument wordt genoemd door mevrouw Dreijer dat het een extra hulpmiddel is om zo dicht mogelijk zicht te kunnen houden op, en sturing gegeven kan worden aan, projecten. De portefeuillehouder is van mening dat niet de reserve het sturingsinstrument moet zijn maar paragraaf 9. Op de vraag van de heer Korf (CU) dat hij de impact van het grondbeleid wil zien op de algemene reserve zegt de portefeuillehouder dat het risicobedrag ook opgenomen is in paragraaf 9. Mevrouw Mastebroek brengt in dat daarmee vermenging plaatsvindt met alle risico's van de hele gemeente.

De heer Bal (LGV) vindt dat er gestuurd moet worden op het risico en niet op de euro's. Mevrouw Mastebroek geeft aan dat de VVD in deze tijd geen actief grondbeleid wil.

De heer Ockeloen (PvdA) zegt dat de portefeuillehouder een technocratische reactie geeft in de discussie over het wel of niet integreren van de reserves maar hij wijst er op dat politiek ook emotie is. De portefeuillehouder krijgt horende de reacties op dit punt geen gelijk al heeft hij het misschien wel, de reserve grondbedrijf moet gehandhaafd blijven. De fractie van de PvdA is het niet eens met de VVD om geen actief grondbeleid te voeren, wellicht ligt de nadruk nu op passief maar actief kan soms nuttig zijn.

De portefeuillehouder zegt dat dit het eerste moment is waarop hij met de fracties van gedachten kan wisselen over dit onderwerp. Als de raad het in meerderheid wil blijft de reserve in stand. Actief grondbeleid is op dit moment een beladen term maar dat moet wel in perspectief gezien worden. Er is op dit moment in Velsen 1 locatie waar een fors risico gelopen wordt, de NAM kade, voor de rest valt het risico in Velsen mee. De portefeuillehouder geeft het dilemma aan tussen het geven van transparantie en het kostenplaatsje dat er mee gemoeid is. Er is bekeken hoeveel risico's er zijn bij de projecten. Er is voor gekozen om de grote projecten wel afzonderlijk op te nemen en de kleine projecten te totaliseren. Een percentage opnemen is altijd arbitrair, daarbij moeten de proporties in ogenschouw genomen worden. Op de vraag van de heer Bal geeft de portefeuillehouder aan dat actief grondbeleid risico's met zich mee brengt maar ook kansen biedt. De keuze is actief grondbeleid maar wel voorzichtig mee omgaan, andersom kan niet. De heer Bal pleit voor het opnemen van zijn punt over integraal bekijken van ontwikkelingen en verantwoording. Mevrouw De Haan vraagt hoe er gestuurd kan worden bij passief grondbeleid. De portefeuillehouder geeft aan dat je bij actief grondbeleid zelf aan het stuur zit. Bij passief

grondbeleid kunnen anderen fouten maken maar heeft de gemeente wel invloed via bestemmingsplannen en dergelijk. De huidige structuurvisie loopt tot 2015, er wordt gewerkt aan een nieuwe visie. Er wordt niets aangekocht wat strijdig is met waar we op dit moment actueel staan.

De beleidsambtenaar geeft een technische toelichting op de nieuwe methode van risicomanagement. Voor grote projecten zijn alle risico's bekeken en de kans dat een risico zich voordoet. Grote projecten hebben de grootste financiële impact (90% van het risico). Voor de kleine projecten is gekozen voor een percentage. Bij de projecten zelf zijn in de grondexploitatie ook posten onvoorzien opgenomen. In paragraaf G is het risicobedrag opgenomen, daarop wordt de reserve grondbedrijf gebaseerd.

De portefeuillehouder vervolgt en geeft aan dat ook de € 100.000 aan plankosten wordt verantwoord. De doelstelling van een MPG en MOP is hetzelfde.

In de tweede ronde wordt door de heer Van der Hulst voorgesteld om hoofdstuk 5 van de nota aan te passen. Hij wil graag expliciet vermeld hebben dat na elke fase gerapporteerd wordt aan de raad volgens het schema uit het rekenkamerrapport (blz 45, aanbeveling 6.2.1). De portefeuillehouder geeft aan dat er op verschillende momenten aan de raad wordt gerapporteerd. Hij staat hier positief tegenover maar wil ambtelijk uitzoeken of bij de grote projecten per fase gerapporteerd kan worden. Mevrouw Dreijer geeft aan dat dit al eerder een aanbeveling voor is aangenomen in het kader van grote projecten. Volgens de portefeuillehouder is dat een andere discussie namelijk projectmatig werken. Hier wordt de raad later over geïnformeerd.

De heer Hillebrink gaat mee met het standpunt van de CDA betreffende de reserves (punt 1d en 1<sup>e</sup>). Hij merkt op dat in de nota een tegenstrijdigheid staat. Er staat genoemd dat de plankosten budgetneutraal zijn, elders in de nota staat dat de dekking uit algemene middelen komt.

Mevrouw Dreijer geeft aan dat er ook in november al over de nota is gesproken. Ook de accountant heeft in 2008 al een signaal afgegeven. Zij constateert dat er in de basis al verschillende standpunten leven. Ook zij wil in deze tijd geen actief grondbeleid. In de eerste aanbeveling is opgenomen dat ook de raad bij de uitwerking betrokken wilde worden. Wellicht moeten we nu een stapje terug doen. Deze nota moet terug.

Mevrouw De Haan pleit voor actief grondbeleid omdat dit ook kansen biedt. Zij wil besluitvorming met debat.

De heer Ockeloën meent dat niet alleen het besluit gewijzigd kan worden. Ook de nota moet aangepast worden in die zin zoals in deze sessie besproken. Hij noemt nog een aantal andere punten die aangepast moeten worden.

De portefeuillehouder zegt toe dat de nota aangepast wordt aan de wensen van de fracties zoals in deze sessie besproken.

De voorzitter concludeert dat de nota en de besluitvorming worden aangepast en daarna voor debat in de raad geagendeerd kan worden.

<b><i>Toezeggingen</i></b>
De nota wordt aangepast en de besluiten 1d en 1 <sup>e</sup> worden geschrapt
De portefeuillehouder onderzoekt of rapportage na elke fase (zoals gevraagd door de heer Van der Hulst), voor de grote projecten uitgewerkt kan worden