VERSLAG VAN DE SESSIE VAN DE RAAD DER GEMEENTE HAARLEMMERMEER OP DONDERDAG 23 MEI 2024

Onderwerp: RV Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG); standlijn 1 januari 2024 (10838086)

Voorzitter: mw. H.J. van den Berg

De leden: dhr. M.L. Beusenberg, dhr. S.J. Bier, mw. Y.M.G. Bouwhuis, mw. J.M. Hup, dhr. H.C.M. Koning, dhr. J.G. Rip, dhr. F. Sidali, dhr. R. Staal, mw. B.C. van Straten-van Diepenbeek

Griffier: mw. E.H.M. Ouwehand-Brussel

Portefeuillehouder: dhr. J.N.J. Nobel

Insprekers: Geen

De VOORZITTER: Dames en heren, de portefeuillehouder is inmiddels aanwezig, dus ik zou graag willen beginnen. Wij hebben een uur en ik heet u allemaal welkom bij de bespreking van het raadsvoorstel Meerjaren Perspectief Grondzaken, standlijn 1 januari 2024. Er zit een geheime bijlage in het stuk, dus als u daarover wilt gaan spreken, dan stel ik voor dat we aan het eind van de sessie daar een besloten deel over houden. Dan moeten we dat even aangeven, want dan worden de opnames uiteraard gestopt. Mevrouw Van Straten.

Mevrouw VAN STRATEN: Ja, voorzitter. Ik zou wel twee onderwerpen willen bespreken die in het geheime deel staan.

De VOORZITTER: Dan is bij dezen besloten dat we dat gaan doen. Er hebben zich geen insprekers gemeld. We hebben vandaag één spreektermijn zoals met het presidium door u is afgesproken en vastgesteld en er worden geen technische vragen gesteld, maar dat is u vast allen bekend. Dus dan zou ik willen vragen wie ik als eerste het woord mag geven. De heer Koning, CDA.

De heer KONING: Dank u wel, voorzitter. Het is altijd lastig met dat MPG. Het is namelijk de onomkeerbare stand van zaken per 1 januari jl. en die kan je niet veranderen, of er moeten fouten in zitten, maar voor die veronderstelling bestaat geen enkele aanleiding. Het CDA kan derhalve niets anders dan instemmen. Het valt wel op dat 2023 enigszins tegenvallend is geweest. Zo is de eindstand van de Algemene Reserve Grondzaken min € 1,2 miljoen en is een storting uit de Algemene Dekkingsreserve nodig van € 1,2 miljoen om de boel op nul te krijgen. Er kan deze keer ook geen storting in de Reserve Schaalsprong worden gedaan. Het vrij beschikbare deel in de RIH is met € 3,2 miljoen gedaald en de risicoprofielen zijn gestegen. De voorziening overige ruimtelijke projecten laat een verslechtering zien van € 1,5 miljoen. De voorziening negatieve resultaten wordt met € 0,9 miljoen verhoogd. Voor dit tegenvallende resultaat worden diverse redenen aangedragen die allemaal buiten de gemeentelijke invloedssfeer liggen. Genoemd worden stijgende bouwkosten, netcongestie, stikstofproblematiek en het Didam-arrest. Maar de gemeente loopt geen financiële risico's op dit moment en op termijn zijn er weer gunstige prognoses. We zien ook dat door allerlei verslechterende omstandigheden ontwikkelaars zich gedwongen voelen opnieuw naar de tekentafel te gaan. Dat betekent weer verlenging van de voorbereidingstijd en dus hogere VTA-kosten. Wat het CDA opvalt, is dat in de meeste gevallen de hogere VTA-kosten bij de ontwikkelaars in rekening gebracht kunnen worden op basis van een anterieure overeenkomst. Bij een enkele ontwikkelaar, bijvoorbeeld

Hoofddorp-Noord AM-locatie kan dit niet, omdat de anterieure overeenkomst dit niet toestaat. Dan wordt een bedrag van € 300.000,00 ten laste van de Reserve Grondzaken gebracht. Dat is overigens wel een bedrag waar je drie MPG's voor kan schrijven. De vraag die het CDA daarom heeft, is: waarom wordt niet iedereen hetzelfde geholpen? Je kan toch stellen: wij willen wel meewerken, maar jullie betalen onze kosten. Alleen als er een maatschappelijk belang in het geding is en dus ook een gemeentelijk belang, dan kunnen afwijkende zaken geregeld worden. Ook willen wij weten waarom een negatief resultaat in Rijsenhout van maar liefst € 4,2 miljoen is ontstaan en tenslotte vragen wij hoe en waar de gekochte panden in het stationsgebied worden verantwoord. Iets wat belangrijker is geworden nu de Noord/Zuidlijn weer in beeld is. Tot zover voorzitter.

De VOORZITTER: Dank u wel mijnheer Koning. Mevrouw Bouwhuis, Forza!

Mevrouw BOUWHUIS: Dank u wel voorzitter. Voorzitter, wat valt de fractie van Forza! op? Dat we eind mei het MPG standlijn 1 januari bespreken. Waarom zit er bijna een halfjaar tussen? In dit MPG wordt al verlies afgeboekt op het Sectorpark wegens flexwoningen terwijl de raad daar pas sinds kort van op de hoogte is en die flexwoningen tot 6 juni 2024 onzeker zijn. Hoe kan dat? Verder is het vermelden waard dat in 2023 dus, voor het eerst sinds 2013, een storting van € 1,2 miljoen vanuit de Algemene Dekkingsreserve aan de Algemene Reserve Grondzaken echt noodzakelijk is gebleken. We kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat grondexploitaties op deze manier niet echt bijdragen aan het inkomen van de gemeente. Hoe ziet het college de toekomst? Het saldo van de grondexploitatie Badhoevedorp-Centrum is in combinatie met de gewijzigde parameters verbeterd waardoor winst genomen kan worden van € 5,4 miljoen. De winst wordt ingezet ter dekking van de eerder ten laste van de Algemene Dekkingsreserve afgeboekte afdracht voor de omlegging van de A9 en wordt gestort in de Algemene Dekkingsreserve. Badhoevedorp is wat Forza! betreft een beetje een zorgenkindje omdat het terugverdienen van de omlegging van de A9 steeds verder uit beeld lijkt te geraken. Is het wel verstandig om met de kennis van nu pokhouterig vast te blijven houden aan de twintig jaar oude plannen? Een tweede punt van zorg zijn de strategische aankopen in Hoofddorp in het stationsgebied. Voor de aankoop van strategische gronden wordt weliswaar apart krediet aangevraagd waardoor deze niet uit het budget Strategische gronden worden aangekocht. Maar door de exorbitante bedragen die daar per vierkante meter worden neergelegd voorziet Forza! een enorme vernietiging van maatschappelijk kapitaal. Hoe ziet het college dat in combinatie met de moeizame verkoop van de peperdure appartementen in Hyde Park? Sluit de werkelijkheid van het gemeentehuis wel aan op de echte maatschappij? In het hoofdlijnakkoord van de PVV, VVD, NSC en BBB wordt gesproken van een belasting op ongebouwde grond met een woonfunctie. Deze planbatenheffing zou ten gunste komen van bereikbaarheid van de wijk en het bouwen van betaalbare huur- en koopwoningen. Zou zo een systeem niet te verkiezen zijn boven het voor eigen rekening en risico handelen in grond? Zou dat de overheid geen zuiverder rol laten spelen in het proces van woningbouw? Zou dat niet een einde kunnen maken aan het speculeren met grond? Voor de rest nemen we de rapportage voor kennisgeving aan.

De VOORZITTER: Dank u wel mevrouw Bouwhuis. Wie mag ik het woord geven? Mevrouw Van Straten, VVD.

Mevrouw VAN STRATEN: Dank u wel voorzitter. We krijgen een hele reeks beslispunten voorgelegd. Zoals de heer Koning al zei, we kunnen er eigenlijk niet zoveel aan veranderen. Tenzij we een foutje ontdekken. Dat hebben we als VVD niet ontdekt. De inbreng hier in het openbare gedeelte zal ik dus heel algemeen houden. Ik wil straks in het besloten gedeelte nog wel wat dieper ingaan op de risico's die benoemd zijn. Algemeen, we kunnen constateren, mijnheer Koning zei het ook al, 2023 viel tegen. Maar als we een beetje doorkijken, dan blijken ook de toekomstige grondopbrengsten een zorg. Een zorg omdat we vroeger in deze gemeente best goed verdienden daaraan en dat zien we nu een stuk minder worden. Nu is het natuurlijk niet voor een gemeente als eerste het doel om geld te verdienen, je

moet ook maatschappelijke waarde creëren. Maar toch is het een zorg, want die opbrengsten zijn aan het opdrogen en dat betekent ook dat we weer zorgvuldiger naar onze uitgaven moeten kijken en dat die onder druk staan. Dat is de algemene zorg die ik hier zou willen delen en verder wil ik dan straks in het besloten deel wat dieper ingaan op twee risico's die benoemd zijn.

De VOORZITTER: Dank u wel mevrouw Van Straten, dat gaan we dan straks doen. Wie mag ik nu het woord geven? Mijnheer Rip van de HAP.

De heer RIP: Ja, voorzitter. Ik ben ook een beetje voorzichtig, omdat ik ook in de veronderstelling verkeerde dat dit een geheime sessie zou zijn. Dus ik deel de zorgen overigens van de VVD. Die zijn ook de zorgen van de HAP. Dus ik hoop daar dan in het geheime gedeelte ook nog wat van uit te dragen. Wat ik wel zie is dat we een historisch project hebben weten te starten in 2005 en dan noem ik maar even de A9 en dat er negentien jaar later nog dingen voorbijkomen, in dit geval in een positieve grondexploitatie en dat vloeit terug naar de algemene middelen. Wat wij wel zouden willen, en ik weet niet of dat mogelijk is, want als ik te veel vraag hoor ik het ook graag van het college maar mijn fractie zou graag over die negentien jaar eens een heel goed overzicht willen hebben van wat hebben we nu uitgegeven en wat is er eigenlijk binnengekomen. Want ik moet eerlijk zeggen, ik ben dat verhaal een beetje kwijt. Dan zie ik ook dat we de schaalsprong helaas dit jaar niet kunnen vullen op basis van deze resultaten. Dat is iets wat mij juist zorgen baart omdat we de ambitie hebben om woningen te bouwen en daar horen ook gewoon voorzieningen bij. Ik weet ook nog niet hoe we daarmee moeten worstelen maar in ieder geval delen we dat wel. Laat ik dan maar heel eerlijk zijn, de huidige coalitie, die nu draait in Den Haag, vergroot alleen maar mijn zorgen. Want als zij vanuit Den Haag roepen dat het hier maar 22% minder kan, aan personeel heb ik het dan maar even over, dan maak ik me echt zorgen. Want wie gaat dan het werk doen? Dus dat zijn allerlei dingen, ik vertaal dat maar even met de ‘de zorgen van de VVD’, misschien komen we er later nog wel op terug maar dat zijn wel dingen die ik wil aanstippen. Het laatste dat ik wil aanstippen is, juist vanwege wat ik net allemaal schetste, de strategische grondaankopen. Ik zou daar wat meer verdieping over willen hebben. Wat betekent dat dan? In mijn beleving betekent dat regie pakken. Oké, maar misschien moeten we dat wel meer doen als we kijken naar de vooruitgang en als we kijken naar of het wenselijk is dat we die ambitie overeind houden en als we dat doen, moeten we misschien zelf wat meer regie pakken. Dus dat bedoel ik dan een beetje met strategische aankopen. Misschien kunnen we daarover in het besloten gedeelte nog even verder discussiëren.

De VOORZITTER: Dank u wel mijnheer Rip. Dan geef ik het woord aan mijnheer Sidali van de PvdA.

De heer SIDALI: Dank u wel voorzitter. Voorzitter, allereerst gaat de dank uit naar het college voor de geboorte van dit lijvige document en ik hoop dat het de dank ook wil overbrengen aan de ambtelijke organisatie want het is altijd weer ongelofelijk veel werk. Ik begrijp dan ook heel goed dat het niet op 1 januari 2024 hier bij ons ligt. Voorzitter, inderdaad, we hebben geen foutje gezien, zullen we maar zeggen. Maar we zien wel een tendens bij dit college en dan gaat het meer om de prognoses. Of het nu gaat om de prognose grondverkopen, prognose investeringen, we blijven op de een of andere manier altijd achter. Dingen die niet meer kunnen, en dan zijn we niet altijd de partij die dat veroorzaakt maar je hoopt toch dat je iets dichter in de buurt komt van de prognoses die je iedere keer stelt. Dat zou ons ook weer voor een wat realistischere MPG kunnen stellen, maar ook andere stukken. Dus we merken wel die tendens. Ja, heel jammer dat we nu de schaalsprong niet kunnen oppotten. GroenLinks samen met PvdA hebben een huisvestingsfonds voorgesteld, dan ben je in ieder geval zeker dat er nog wat naar de schaalsprong gaat. Daar kunnen we het met elkaar over hebben, dat is nu niet aan de orde in deze sessie. Maar zou het college toch iets meer inzicht kunnen geven in hoe het nu komt bij die prognoses en dan ben je daar niet zelf debet aan, maar dat het toch wel zo een groot verschil uitmaakt: in 2023 loop je iets van € 8 miljoen achter op een bedrag van € 28,2 miljoen. Dat is fors. Dat is echt een

fors verschil tussen prognose en realisatie. Ik zie 2024 nu ook voor me liggen met € 35 miljoen. Als dat dan de tendens is, dan gaan we dus weer de volgende keer niks erbij kunnen potten in de schaalsprong. Maar goed, kan het college iets meer inzicht verschaffen in hoe het nu komt tot de prognoses die gegeven worden iedere keer? Dank u wel voorzitter.

De VOORZITTER: Dank u wel, mijnheer Sidali. Het woord is aan mevrouw Hup, ChristenUnie-SGP.

Mevrouw HUP: Dank u wel, voorzitter. Het was inderdaad weer flink veel leeswerk om door een behoorlijk financieel-technisch document met veel vakspecialistische termen te komen. Dus die mening deel ik. Maar ik kan het college ook weer geen ongelijk geven dat het inderdaad een heel essentieel instrument is voor ons als raad om onze controlerende taak bij dit onderwerp, grondzaken, ook goed te kunnen uitvoeren. Dus dat doel is bereikt. Het was goed uitgewerkt, inzichtelijk aan ons aangeboden en onze fractie heeft nu echt wel een duidelijk beeld van de huidige financiële positie van de Algemene Reserve Grondzaken en de prognose van de te verwachten resultaten zodat er integrale beslissingen voor de toekomst genomen kunnen worden. Want daar hebben we het vanavond over. Althans, we hebben ook kunnen zien dat die prognoses inderdaad toch anders uitvielen. Het is jammer, vinden wij, dat er uitstel is van grondverkopen en de prognose nu lager uitvalt dan voorzien. In 2023 was de prognose € 28,2 miljoen zoals mijn collega net al zei. Nu blijkt het uiteindelijke resultaat van € 20,5 miljoen te zijn behaald. Hopelijk is die prognose voor komend jaar wel in lijn met de schatting van € 34,9 miljoen en verloopt alles voorspoedig. Dus ja, die zorg deel ik net als de PvdA. Wat mij opviel in het raadvoorstel waren ook wel dingen die wij nu niet gaan bespreken. Misschien straks in het geheime deel. Wat ik nog wel even wilde navragen nu is dat er drie projecten zijn die te maken hebben met het verstrijken van die vijfjarige termijn, dat onze gemeente nu verplicht is om de kosten bij de voorbereidende projecten af te schrijven en deze op te nemen in de voorziening overige ruimtelijke projecten. Wat ik wel wil vragen is of de portefeuillehouder mij wellicht kan informeren of wij dit fenomeen voor volgend jaar ook kunnen verwachten en of hier misschien - misschien kan hier niet over worden uitgeweid - er ook financiële consequenties aan vasthangen of dat dit puur een formaliteit is in projectmanagement. Onze fractie is van mening dat de verwerving van gronden echt geen doel op zichzelf moet zijn. Daar willen we echt nog steeds voor staan maar dat het echt een effectief middel is om in ieder geval als gemeentebestuur de regie te kunnen houden bij de realisatie van die bouwopgave, de Ecologische Hoofdstructuur en natuurlijk andere groenvoorzieningen. We hebben het al gehad over het nieuwe komende kabinet. Wij bidden en hopen dat het snel zal veranderen, maar misschien met een portie hoop, lef en trots dat ze hier nog iets aan kunnen doen. Inderdaad, het wordt spannend. Wellicht gaan we daar zo verder nog over spreken. Wij kunnen in ieder geval nu meegeven dat we met die voorgestelde beslissingen kunnen instemmen en zo meteen bij het besloten deel zal ik dat nog even aanraken. Tot zover, voorzitter.

De VOORZITTER: Dank u wel, mevrouw Hup. Wie mag ik nu…? Mijnheer Beusenberg, SRH.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. We hebben kennisgenomen van dit lijvige stuk. Een reactie op de sprekers voor mij: ja, SRH zou het toch wel graag willen zien dat de gemeente een grotere rol bij grondverwerving zou vervullen. Daar zit namelijk de winst. Als je zelf zorgt dat je uitgeefbare gronden in bezit krijgt of hebt dan kunnen die prognoses, zeker als ze uitkomen, nog wel eens positief gaan werken. Dus ja wij zullen instemmen met het stuk dat voorligt en ik hoop dat de wethouder met zijn team een beetje gehoor geeft aan de grondverwerving en zorgt dat we ook wat verdienen, of blijven verdienen. Dank u.

De VOORZITTER: Dank u mijnheer Beusenberg. Mijnheer Staal.

De heer STAAL: Ja, dank u wel voorzitter. Veel is al verteld wat ik wilde zeggen, vooral door de PvdA, dus het blijkt dat de samenwerking goed gaat. Er staat hier bijna woordelijk wat ik ook wilde zeggen. Complimenten voor het stuk aan het college, natuurlijk via het college ook aan de ambtelijke organisatie. De informatiewaarde van het stuk is echt enorm. Daarom is het ook al begrijpelijk dat het even duurt voordat het er ligt en dat het er niet in januari ligt. Waar de informatiewaarde hoog is, zijn de sturingsmogelijkheden beperkt maar toch hebben we een aantal conclusies getrokken. We delen de zorgen over de realisatie en het planningsoptimisme dat breder speelt dan alleen dit stuk in onze gemeente. Dit drukt op de begroting en moet echt in ogenschouw worden genomen met de ombuigingen. We hebben echt te veel planningsoptimisme, dat blijkt wederom. Dan zijn nog twee punten opgevallen verder waarvan ik denk het tweede punt beter in het geheime deel kan. Ik beperk me dus nu tot mijn eerste vraag aan het college en dat is: klopt het dat ik goed heb gelezen dat overschotten van de Reserve Grondzaken naar de Reserve Schaalsprong gaan, maar dat tekorten op de reserve ten laste van de Algemene Reserve zijn? Dat was het.

De VOORZITTER: Dank u wel mijnheer Staal van GroenLinks, dat vergat ik net te zeggen. Dan blijft over mijnheer Bier van D66. U heeft het woord.

De heer BIER: Ik ga het heel kort houden. D66 heeft geen bezwaren tegen het voorliggende voorstel.

De VOORZITTER: Dat schiet lekker op, dank u wel. Voor de notulen geef ik even mee dat niet aanwezig zijn GEZOND Haarlemmermeer, EEN Haarlemmermeer, BVNL en FVD. Dan geef ik nu de portefeuillehouder het woord om de vragen te beantwoorden die nu zijn gesteld en dan gaan we daarna over naar het besloten deel.

Wethouder NOBEL: Dank u wel voorzitter. Ik ga mijn best doen. Ik begin voor de grap eens in omgekeerde volgorde, GroenLinks. Dat verhaal dat u vroeg over de toekomst en de overschotten, dat klopt met betrekking tot de schaalsprong. Dan ga ik toch even mijn gewone lijstje af, want degenen die aan het eind zijn, sommige antwoorden heb je dan nog niet binnen. Dus dan begin ik met het CDA. Kunnen we iedereen hetzelfde helpen? Ja, in de basis is dat natuurlijk het geval, maar op een gegeven moment maak je met elkaar anterieure overeenkomsten en het is zo dat je niet altijd alles kunt verhalen. Daar zit per project dan het maatwerk in en dat willen we vaak ook, want soms vinden we het heel belangrijk dat een project doorgaat. We hebben het net gezien, stel hypothetisch we gaan toch verder kijken naar of er misschien toch nog een ander scenario moet worden uitgezocht, dan is het maar zeer de vraag of je dat kunt verhalen. Het project van net laat heel goed zien dat er soms wel die wens is en dat geldt natuurlijk voor heel veel projecten. Het is dus helaas niet altijd te verhalen, maar in beginsel proberen we alle kosten die we ambtelijk maken te verhalen op de ontwikkelaars.

De VOORZITTER: Ik zie dat mijnheer Koning nog een aanvullende vraag heeft.

De heer KONING: Ja, dank u wel. Wat zijn dan de redenen om de één alles te laten betalen en een ander daarvan vrij te stellen?

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL: In beginsel willen we eigenlijk gewoon dat iedereen het betaalt en stel in theorie dat een ontwikkelaar zegt: ja, u vraagt mij een bijdrage te doen in bijvoorbeeld de RIH, maar dat kan ik niet betalen, dan zijn we niet genegen om alleen te kijken naar de blauwe ogen, maar dan vragen we aan de ontwikkelaar: kunt u uw boeken opendoen om ook te laten zien dat het werkelijk voor u niet uit kan en dan kunnen we afzien van betaling. Maar nogmaals, het is altijd de intentie om de kosten die we hier ambtelijk maken te verhalen. Er zijn projecten waar we gewoon langer over doen, waar meer

participatie nodig is, waar dingen tegenzitten, waar vervolgonderzoeken nodig zijn. Dat kunnen we helaas niet altijd verhalen. Een ander voorbeeld is bijvoorbeeld beleid dat projectoverstijgend is. In het stadscentrum hebben we bijvoorbeeld een nieuw parkeerbeleid ontwikkeld. Dat kunnen we niet vastpinnen op één project, dat geldt voor het hele stadscentrum. Daar zijn heel veel ambtelijke uren op geschreven, die kunnen we dus niet verhalen bij een ontwikkelaar.

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel, u krijgt een interruptie van mijnheer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Ja voorzitter, ik vraag me af of dit wel slim is om dit in de openbaarheid te bespreken. Dat de ene projectontwikkelaar dan eventueel een... Ik vind van niet. Ik had dit niet verwacht.

De VOORZITTER: Ik begrijp uw verwarring, mijnheer Beusenberg, maar ik denk dat de wethouder wel weet of dit kan of niet.

Wethouder NOBEL: Ik maak me hier geen enkele zorg over. De boodschap is dat we daar waar het kan altijd alle kosten verhalen. Dat is eigenlijk heel simpel de boodschap. En er zijn projecten denkbaar waar dat niet kan, waar een ontwikkelaar dan waarschijnlijk ook heel terecht zegt: ja maar wacht even, u maakt beleid dat niet alleen voor mijn project geldt, dat ga ik dus niet allemaal betalen. Ik haalde het voorbeeld van het parkeerbeleid aan. Ik kan nog een aantal voorbeelden bedenken waarvan u waarschijnlijk ook zegt: dat is ook niet gek en ook helemaal niet vervelend als dat in de openbaarheid terechtkomt. U mag ervan uitgaan dat we altijd alles op alles zullen zetten om daar waar mogelijk de kosten te verhalen. En als een ontwikkelaar zegt dat kan niet, dan is steevast het eerste antwoord: dat is mooi, kunt u even de boeken opendoen? Dus dat is een boodschap die, denk ik, best in de openbaarheid verkondigd mag worden.
Dan het negatieve resultaat van Rijsenhout. Hoe kan het nou zo een groot bedrag zijn, vroeg de heer Koning. Het heeft er alles mee te maken dat bij stedelijke gebiedsontwikkeling er gewoon veel meer werk verzet moet worden op stedelijke vernieuwing om een kavel uiteindelijk weer uit te kunnen geven. U kunt zich er iets bij voorstellen dat als het maagdelijke grond is, het wat makkelijker is om het tekoopbord in de grond te zetten dan dat er bijvoorbeeld bommen geruimd moeten worden en dat soort zaken meer.
Dan de panden van het stationsgebied. Die staan in de P&C-producten in het hoofdstuk van Vastgoed keurig vermeld. Forza! vroeg zich over diezelfde aankoop van de panden af: vindt u dat niet vernietiging van maatschappelijk kapitaal? Het is juist bedoeld om naar de toekomst toe ervoor te zorgen dat de maatschappelijke belangen ook geborgd zijn. Mevrouw Van Straten gaf het ook al aan. Natuurlijk het is fijn als we als gemeente geld verdienen. Tegelijkertijd, we zijn geen ontwikkelaar en we moeten juist ook de maatschappelijke belangen dienen. Een aantal van de locaties die we op dit moment hebben aangeschaft maken dat we straks meer grip hebben in dat stationsgebied. Dat vindt een heel aantal van u belangrijk. Sterker nog een aantal van u vraagt mij ook: wilt u niet nog actiever zijn? Ik heb die oproep of die stimulans in de rug vaker gekregen maar ik wil daar toch behoedzaam mee omgaan, want we hebben ook met elkaar gewoon een ombuiging nog te realiseren. Ook als we bijvoorbeeld scherp aan de wind zeilen als je kijkt naar investeringen en realisatiegraad, dan nog denk ik dat we met elkaar echt moeilijke tijden tegemoet gaan. Ik heb ook niet het vermoeden als ik het nieuwe coalitieakkoord met hoop, lef en moed of hoe het ook mag heten, gelezen heb, dat u straks allemaal voor de wethouder een doosje Merci heeft en dat u zegt dat is goed gedaan. Dus ik ben bang dat we nog steeds dat pad van de ombuigingen met elkaar op moeten gaan.
Even kijken, belasting op niet bouwen vroeg Forza! Ja, op zich dat zou een maatregel kunnen zijn. Ik had hem niet helemaal uit de Forza!-koker verwacht. In die zin bent u meestal niet zo van een overheid die sturend optreedt bij ontwikkelaars maar als het uitkomt dan misschien toch.
VVD vroeg naar het Didam-arrest of wilde u dat straks gaan doen? Oké.

HAP vroeg naar de negentien jaren bij Badhoevedorp. Dat hele traject speelt al heel erg lang: kunt u beter aangeven wat er nu eigenlijk allemaal uitgegeven is, wat is er binnengekomen? Tot 2021 in het MPG deden we dat, daar zijn we op een gegeven moment mee gestopt omdat we het bedrag dat we uiteindelijk moesten afboeken, dat hebben we helemaal afgesloten en daardoor is dat uit het MPG verdwenen. Wat ik zou kunnen doen, als dat u ook helpt, is eigenlijk wat we in 2021 hebben beschreven opnieuw even aan u toe laten komen. Dan kunt u eigenlijk ook goed zien vooral welke kosten we tot dan toe hebben gemaakt. In het heden wordt u daar natuurlijk goed in meegenomen. Volgende week ligt er natuurlijk weer een voorstel voor, waarvoor we extra krediet aan uw raad vragen om vervolgonderzoeken te doen. Dan heeft u volgens mij weer de hele historie bij elkaar. Ik denk dat het goed is om eigenlijk dat oude MPG even af te stoffen en dan in ieder geval die pagina waarin dat goed beschreven staat even naar u toe te sturen.
Dan de schaalsprong. Een aantal van u maakt zich daar zorgen over. Daar maak ik me ook zorgen om, dat mag u best weten want met de bouwambities die we hebben en de hoeveelheid die er in de pot zit kan het gewoon niet uit. Dat is het korte antwoord. Gelukkig, ik ga u toch een sprankje hoop bieden, het wil nog wel eens dat we een jaarrekeningresultaat hebben dat meevalt. Dan stelt het college u vaak voor: stort dat in die schaalsprong. Ik kan u dat van harte aanbevelen mocht het weer zover zijn. Kijk daar goed naar.
Strategische grondaankopen, daar hebben we het over gehad. Ik voel die steun in de rug. We blijven als college echt wel behoedzaam want we zijn in de wetenschap dat we dat niet alleen kunnen. Zeker niet in het stationsgebied. Daar hebben we de provincie nodig, daar hebben we het rijk nodig. Als ik dan zie dat wij echt wel onze nek hebben uitgestoken en die twee partijen dat minder doen dan wij… Laat ik het voorzichtig zeggen, wij hebben daar echt al wel behoorlijk wat gedaan en we moeten oppassen dat we daar straks niet als enige partij heel veel risico hebben genomen, want het gebied is daar te groot en te complex voor, dat is één. Dan zijn er natuurlijk nog wel andere gebieden waar we het zouden kunnen doen. Mocht er zich een kans voordoen en het college denkt: hiermee kunnen we een hele gebiedsontwikkeling uit het slop trekken, dan zal ik u daarin meenemen. Die steun voel ik maar ik blijf daar namens het college wel terughoudend in want we zijn gewoon geen ontwikkelaar of grondspeculant.
PvdA vroeg naar het verschil in de prognose. We kunnen heel veel dingen bedenken waarom de prognose tegenvalt ten opzichte van hoe we die hadden bedacht. De meest voor de hand liggende redenen, die kunt u ook bedenken: de rente is gestegen, het vertrouwen is toch minder, als grote aankopen of uitgiften van grond uitblijven, ja dan valt het tegen. Ik verwacht ook niet, ik heb geen glazen bol, dat heeft de heer Blankestein wel eens aan me gevraagd, maar ik verwacht gewoon niet dat het heel veel beter gaat worden. Dus ik heb daar ook best wel mijn zorgen.
Schaalsprong hebben we het over gehad.
ChristenUnie vroeg: zijn er meer projecten waar de kosten niet te verhalen zijn vanwege het verstrijken van de termijn? Dat was geloof ik de vraag en dan hoop ik dat als ik nu mijn telefoon open dat ik daar een antwoord op heb. Ga ik eens even kijken.

De VOORZITTER: En anders is er ondertussen nog een aanvullende vraag van mijnheer Sidali van de PvdA.

De heer SIDALI: Dank u wel voorzitter. Prognose is juist gebaseerd op vooruitkijken, wat je gaat verwachten en dat moet bij benadering. Ik zeg nooit dat een prognose exact is maar bij benadering moet het toch wel ergens in de buurt uitkomen. Dus bij de prognose neem je dus al voor lief dat de rente gaat stijgen, dat er dingen gaan gebeuren. En dan nog zie ik dus het verschil tussen een prognose en realisatie is best wel groot, die gap. Dus hoe prognosticeren wij dan en moet daar dan niet misschien iets in veranderen om bij benadering toch meer bij realisatie uit te komen?

De VOORZITTER: Dat is een duidelijke vraag denk ik, mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL: Ja daar moeten we toch even de diepte in, dat gaan we dan maar doen. Er zijn gewoon ook heel vaak externe factoren. Neem bijvoorbeeld als we kijken naar het project bij De Hoek. Daar speelt bijvoorbeeld de mogelijke komst van de Noord/Zuidlijn. Als een ontwikkelaar of wijzelf zeggen: laten we dat stukje grond maar nog even niet doen want het is straks misschien heel veel waard, ja, dan kunnen we daar een prognose op loslaten maar uiteindelijk zijn het toch echt de partijen zelf die dan zeggen: nu even niet. Als we kijken naar De Liede, daar zorgt bijvoorbeeld het Didam-arrest voor vertraging. Als we kijken naar Den Burgh, dan ligt het aan de ontwikkelaar die zegt: geef me nog wat meer uitstel. Dat zijn zaken waar we dan dus mee te maken hebben die je aan de voorkant niet heel goed kunt prognosticeren. Ik denk echt dat de dames en heren die hier hun best doen voor een goede prognose er ook heel vaak wel bij in de buurt zitten, maar dit soort externe factoren, daar kunnen we gewoon niet heel veel aan doen. Ik kan het dus wel verklaren, ik kan niet de garantie geven dat het de volgende keer heel veel beter is. Ik hoop uiteraard dat datgene wat ze aan de voorkant bedenken ook zo uitpakt, want dat is mooi, maar dit soort zaken, daar kan ik weinig aan doen. De ChristenUnie heb ik...

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel, even een moment, want mevrouw Bouwhuis, wilde u hier nog op doorvragen, of had u nog een andere? Dan komt u zo aan de beurt.

De heer RIP: Ja, mag dat?

De VOORZITTER: Op dit onderwerp nog, van de prognose?

De heer RIP: Ja, want ik snap heel goed wat de portefeuillehouder probeert uit te dragen naar ons. Maar eigenlijk maak je je ook heel kwetsbaar, want je bent in een heel afhankelijke positie op dat moment want alle factoren zijn extern. Dat is een beetje waar ik mee worstel, omdat we een hoog ambitieniveau hebben. Kijk dan eens met een andere bril naar die medaille en kijk eens of we die eigen regie - mijnheer Beusenberg had het er al een klein beetje over, ik probeerde dat met die strategische aankoop te doen - kijk dan naar wat we wel kunnen doen als we het zelf in de hand gaan nemen, meer in de hand gaan nemen om die afhankelijkheid van derden en externe factoren die remmend zijn, omdat de toekomst nog misschien veel gaat brengen, dan te managen. Om daarnaar te kijken, dat we wel wat vooruitgang kunnen boeken. Ik zeg niet dat er nu geen vooruitgang is, maar ik vrees met de zorgen die we geuit hebben al, dat het toch een lang traject gaat worden. Ik denk dat we er misschien op een andere manier naar moeten kijken.

De VOORZITTER: Dank u wel. Mijnheer Rip, mijnheer Nobel, reagerend nog op mevrouw Hup.

Wethouder NOBEL: Ja, zal ik eerst de vraag van mijnheer Rip doen, want dat lijkt mij qua volgorde… Kijk, ik begrijp wat u zegt. Tegelijkertijd, een aantal van die externe factoren zouden ook voor ons kunnen spelen, want wij weten ook dat die Noord/Zuidlijn eraan komt. Dus het zou ook kunnen zijn dat wij van onze eigen grond zeggen: nu even niet. Dat betekent dat we resultaat wat we nu kunnen boeken laten lopen omdat we in de toekomst verwachten dat er meer te halen valt. Didam kan ook voor ons ingewikkeld zijn. Zo zijn er best wat externe factoren die ook als wij zelf die grond in bezit zouden hebben, ertoe kunnen leiden dat we of ervoor kiezen om het niet direct uit te geven of maken dat we het niet direct kunnen uitgeven. Dus dat is één en twee: daar hebben we het al vaak over gehad, het brengt ook risico met zich mee. We hebben ook al een behoorlijk hoge schuldpositie. We gaan met elkaar gigantisch veel investeringen tegemoet. Een aantal waarvan we weten dat we ze ook echt niet gaan ontlopen in alle waarschijnlijkheid. Een nieuw stadhuis, maar ook een Noord/Zuidlijn waar we ons aan committeren. Een aanleg van nieuwe wegen, de aanleg van voorzieningen waar u terecht op wijst in al die kernen waar nog woningen gaan komen. En ja, misschien gaat dat in tijd, want daar ben ik het

wel met de heer Staal eens, daar zullen we goed naar moeten kijken, omdat we gewoon toch zien dat dat structureel achterblijft, die investeringen, dus in tijd zal er misschien wel iets gebeuren maar ik ben ervan overtuigd dat heel veel van die plannen uiteindelijk wel overeind zullen blijven staan. Dan betekent het dus ook iets voor je schuld en voor het risico.
Dan terug naar de ChristenUnie, die vroeg of er meer projecten zijn waar we die kosten mogelijk niet kunnen verhalen vanwege het verstrijken van de termijn. Dat is geregeld vanuit de BBV-wetgeving heb ik doorgekregen en volgend jaar gelden er nieuwe regels en hoeft dit niet meer.

De VOORZITTER: Dan is er nog één vraag van mevrouw Bouwhuis en dan kunnen we daarna denk ik, naar het besloten gedeelte gaan.

Mevrouw BOUWHUIS: Dank u wel voorzitter. Ja, meer voor verheldering nog op de vraag die ik stelde. Ik snap inderdaad dat het gunstig is voor ons om die strategische gronden aan te kopen en in bezit te hebben maar in het stationsgebied betalen wij daar gewoon zeer veel voor per vierkante meter. Mijn vraag was: hoe ziet het college dat in combinatie met de moeizame verkoop van de peperdure appartementen in Hyde Park?

De VOORZITTER: Dank u wel mevrouw Bouwhuis. Mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL: Ja, ik begrijp uw vraag heel goed maar dat veronderstelt dat wij daar grond hebben aangekocht om net als Hyde Park hele dure appartementen te gaan bouwen. Dat is nu juist niet het geval. We hebben tegen elkaar gezegd we willen sturing op dat gebied hebben. Als straks bijvoorbeeld de Noord/Zuidlijn daar geland is, dan is het fijn als daar een stationsplein komt. Er zullen weinig ontwikkelaars zijn die zeggen: ik leg wel wat stenen neer en ik zet wat bomen neer, want het levert niet zoveel op in financiële zin maar maatschappelijk is het wel heel hard nodig. Dat is de reden dat wij ook sturing in dat gebied willen hebben. Dat wij in die zin de aantrekkelijke plekken kopen waarvan we weten, daar willen wij maatschappelijke zaken realiseren en dat we straks ook de minnen bij de ontwikkelaars gaan neerleggen. Dus tegen die ontwikkelaars zeggen wij: u mag best wel geld verdienen maar let op, wij hebben een stuk grond gekocht waar waarschijnlijk maatschappelijke zaken gerealiseerd moeten worden, dat gaan we wel even met elkaar verrekenen. Waardoor de ontwikkelaar naar alle waarschijnlijkheid nog steeds wel geld kan verdienen, maar minder en wij onze maatschappelijke doelen realiseren. Dat is de reden dat we uiteindelijk strategische posities hebben ingenomen.

De VOORZITTER: Dank u wel. Dan gaan we nu de opname stoppen.

Schorsing

De VOORZITTER: We zijn weer terug in het openbare gedeelte. Als verder geen vragen meer zijn dan concludeer ik dat het voldoende besproken is om naar de stemmingenlijst van 6 juni 2024 door te worden geleid. Is dat correct? Dan sluit ik hierbij de vergadering. Dank u allemaal uw aanwezigheid.