

Verslag van de openbare vergadering van de commissie Ruimte
d.d. 8 mei 2014

Aanwezig: de (plv) leden: Den Boer, Burger, Van Dillen, Van Dissel, Kruidhof, Pasterkamp (voorzitter), Rolloos, Simoons, Spaargaren, Vogel, Vos, Van Werkhoven, Zuidhoek, Kromhout (griffier)

Voorts: wethouders Haanstra, Tönjann en Roeffen
de Vries, projectleider Nieuw-Rhijngeest

Verslag: C. Teensma

1. Opening en mededelingen omtrent de vergadering

De **voorzitter** opent de vergadering om 20.00h.

Vanaf de volgende keer wordt de vergadering opgenomen met een camera. Zij legt uit hoe dat werkt.

Bespreking in de commissie is bedoeld om een oordeel te vormen over een voorstel. Zij voor politieke vragen daarover te stellen in eerste termijn en in tweede termijn met elkaar en met het college in gesprek te gaan. Zij adviseert zorgvuldig met de spreektijd om te gaan en geen standpunten te herhalen.

De **commissie** stemt in met dit voorstel.

2. Vaststellen agenda

Agendapunt 7, Bodembeheernota, wordt na punt 11 aan de orde gesteld.

3. Spreekgelegenheid voor het publiek

Er zijn geen insprekers.

4. Notulen van de vergadering van van de commissie Ruimte van 13 februari 2014

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Aandachtspuntenlijst commissies / raad

Er staan voor de commissie Ruimte geen punten op de lijst.

De heer **Kruidhof** beschouwt de toezegging van de wethouder om te overwegen een ambtenaar te vragen de door vrachtwagens veroorzaakte trillingen in de Sumatrastraat te registreren als een aandachtspunt.

Wethouder **Tönjann** antwoordt dat een ambtenaar een bezoek heeft gebracht aan de betrokken bewoner. Er is goed overleg geweest en zij heeft al eerder toegezegd te onderzoeken of het mogelijk is op de oprit ander asfalt te gebruiken.

6. Rapportage vanuit de gemeenschappelijke regelingen

Wethouder **Tönjann** doet verslag van de vergadering van het AB Gevulei. De jaarrekeningen van het Warenhuis en Gevulei zijn positief afgesloten. De begrotingen worden behandeld in de raadsvergadering van juni. Zij ziet geen aanleiding voor een zienswijze. Het Warenhuis wordt opgeheven; Leiderdorp, Zoeterwoude en Leiden hebben al getekend voor de stichting Kringloop. Oegstgeest heeft aangegeven tijdens de komende maanden eerst een eigen analyse te maken.

Omdat nog niet alle nieuwe wethouders zijn aangetreden zijn een aantal AB-leden benoemd tot tijdelijk DB lid voor de DB-vergadering van eind mei/ begin juni.
Afgesproken is het driejaarlijks onderzoek naar zwart asfalt uit te voeren; de hoeveelheid per soort en de bijzonderheden. De gemeenten kunnen aandachtspunten aangeven.

In afwachting van wethouder Haanstra vraagt de **voorzitter** of de commissie wenst de spreken over de geheime stukken betreffende de grondexploitaties, die vanavond aan de orde komen.

De heer **Den Boer** heeft vragen over de financiële aspecten van bouwweg.
Ook de heer **Vos** heeft vragen die hij in beslotenheid wil stellen.

Omdat wethouder Haanstra nog niet aanwezig is, wordt eerst agendapunt 13. aan de orde gesteld.

13. Stukken ter kennisneming

m. Hofwijk-Vijverhof-stand van zaken 1 december 2013

De heer **Kruidhof** merkt op dat een aantal stukken op de lijst al besproken zijn in de commissie Ruimte, waaronder het duurzaamheidsbeleid.

De wethouder heeft toegezegd dat er gehandhaafd zou gaan worden tav het plaatsen van hekjes op gemeentegrond in de Vijverhof. 'Is er gehandhaafd en waarom niet?'

Wethouder **Roeffen** antwoordt dat de betrokken afdeling heeft aangegeven dat alles hersteld is. Daarmee is de vraag van de raad positief beantwoord.

De heer **Kruidhof** heeft gezien dat er bij één rijtje huizen hekjes zijn geplaatst, maar bij de andere niet. Hij zal een technische vraag stellen over de grenzen tussen gemeentegrond en particuliere grond.

n. Tussenevaluatie Duurzaamheidsbeleid

Mevrouw **Simoons** zegt dat D66 veel waarde hecht aan duurzaamheid.

Zij vraagt of de nieuwe kernorganisatie beter zicht zal krijgen op het gebruik van energie en de productie van afval. Zijn er plannen dat te meten bij alle huishoudens?

Wat is de relatie tussen de gemeente en de werkgroep Duurzaamheid en wat zijn de plannen voor de toekomst? Hoe wordt het vertrek van de duurzaamheidscoördinator opgepakt; gebleken is dat medewerkers tav duurzaamheid sturing missen.

Er is winst te behalen door duurzaam te bouwen. Via bepaalde software kan dat inzichtelijk gemaakt worden en kunnen er sub-licenties aan de derden worden verstrekt. Is er in Nieuw-Rhijngest gebruik gemaakt van deze software en zijn er al sub-licenties verstrekt? Zo ja, wat zijn de resultaten?

Wethouder **Roeffen** antwoordt dat er in het verleden te weinig ambtelijke capaciteit was voor deze zaken. Deze zijn nu besproken met de directeur. Deze zal er voor zorgen dat duurzaamheid een voortdurend punt van aandacht wordt van de afdelingsmanagers en dat het onderwerp steeds meegenomen wordt in de jaarplannen. De wethouder verwacht dat er na de implementatie van de jaarplannen beter inzicht zal komen in de prestaties die de gemeente tav duurzaamheid levert. Het monitoren van de burgers ligt ingewikkelder, maar hij zal de vraag zeker meenemen en de afdeling vragen welke mogelijkheden daartoe zijn.

De werkgroep Duurzaamheid heeft een brede samenstelling en functioneert zeer goed. Nu de functie van coördinator is vervallen werkt de directeur op dit moment een organisatorisch model uit waarin de ondersteuning van deze werkgroep een plaats heeft. De raad zal geïnformeerd worden over het resultaat daarvan.

Sub-licenties kunnen op aanvraag geleverd worden. Op dit moment is er echter niet veel vraag naar. Hij zal uitzoeken of er actief beleid is op dit punt.

8. Aanpak illegaal gebruik gemeentegrond

De heer **Den Boer** is blij met de voorgestelde aanpak. Hij vraagt waarom er gekozen is om juist met deze gebieden te beginnen.

Eventuele kosten van juridische procedures zijn nog niet meegenomen. Moet daarvoor een risico worden opgenomen?

De heer **Van Dissel** is blij met de voortvarende aanpak en met het voorstel de opbrengst toe te voegen aan de groenvoorziening. Hij sluit zich aan bij de vragen van het CDA.

De heer **Kruidhof** vraagt of het mogelijk is om de kosten van onderzoek te verhalen op de veroorzakers.

De heer **Spaargaren** sluit zich aan bij de vorige sprekers. Hij informeert naar het innen van achterstallig OZB, wanneer burgers jarenlang een stuk grond van de gemeente hebben gebruikt.

De heer **Zuidhoek** steunt het voorstel. D66 vindt het verstandig om de resultaten van de pilot af te wachten, maar verwacht dat deze aanpak in de toekomst voor de gehele gemeente geldt. De opbrengst gaat naar de groenvoorziening; is er nagedacht over een andere mogelijke bestemming?

De heer **Van Werkhoven** sluit zich aan bij vorige sprekers.

De vraag waarom er niet eerder gehandhaafd is, is nog niet beantwoord.

Is er nog sprake van een pilot wanneer 120 van 350 dossiers worden onderzocht?

Wethouder **Haanstra** antwoordt dat de pilot bedoeld is om te bezien *hoe* en niet *of* er gehandhaafd zal worden. Uiteindelijk zal dat in de gehele gemeente gebeuren. De keuze van de wijken is gebaseerd op een dwarsdoorsnede.

De gemeente loopt op allerlei gebieden juridische risico's. Er is voor gekozen deze in de begroting onder één noemer te vangen en geen verschillende potjes te creëren.

Zij vindt het een goede suggestie de mogelijke juridische kosten te verrekenen met de opbrengst van de verkoop van snippergroen. In het verleden heeft de raad besloten deze opbrengst te storten in het Groenfonds.

Zij wil nog voor de raadsbehandeling nadenken over de consequenties van het voorstel van PrO om de kosten te verhalen op de veroorzaker. Mogelijk leidt dat tot veel administratie.

Voorgesteld wordt de begroting van 2015 te wijzigen. Dat is vreemd en zij stelt voor dat deel van het besluit te wijzigen.

Het opleggen van achterstallige OZB kan alleen wanneer duidelijk is hoe lang iemand een stuk grond in gebruik heeft. Dat is niet het geval; dat is nergens vastgelegd.

Zij heeft niet onderzocht waarom er niet eerder gehandhaafd is, maar zij denkt dat het onderwerp niet op het netvlies zat en dat er sprake was van een capaciteitsprobleem toen dat wel zo was. De nota Snippergroen is een goede basis om mensen aan te spreken en te handhaven. Er zijn wel stuitingsbrieven gestuurd om verjaringstermijnen te voorkomen. Of dat in alle gevallen is gebeurd, zal uit de pilot blijken.

Tweede termijn

De heer **Den Boer** vraagt of de kosten van juridische procedures betaald zullen worden uit de algemene pot Juridische kosten.

De keuze van de wijk heeft te maken met de leeftijd van de bebouwing, enz. Er zijn wijken in Oegstgeest die nog ouder zijn. Is er sprake van een volledige dwarsdoorsnede?

Wethouder **Haanstra** antwoordt dat juridische procedures een algemeen onderdeel zijn van de gemeentelijke organisatie.

De heer **Spaargaren** gaat er van uit dat de kosten van eventuele rechtszaken in mindering worden gebracht op de opbrengst.

Wethouder **Haanstra** heeft al gezegd dat zij het hier mee eens is.

Het voorstel zal als bespreekstuk worden geagendeerd voor de raadsvergadering.

9. Grondexploitatie restgebieden Nieuw-Rhijngest

De heer **Vogel** ziet met genoegen dat de gemeente regelmatig contact heeft met de bewoners.

In 5.2 worden enkele beleidskeuzes genoemd. Welke daarvan stelt het college voor?

LO heeft vragen gesteld over het afboeken van het grote verlies; het is niet duidelijk of er sprake is van een nadelig belastingeffect. Vorig jaar is er een stelselwijziging doorgevoerd. Wanneer er nu weer een grote afboeking plaatsvindt, bestaat de kans op imagoschade. Het is ook niet duidelijk wat het effect van de afboeking is op de balans en de exploitatierekening. En er is ook nog geen antwoord op de vraag over de OZB, die als risico wordt genoemd. Er moet zeker gesteld worden dat de OZB als neutraal verwerkt wordt; de risico's worden niet voor 100% meegenomen. LO wil voor de raadsbehandeling graag antwoord op deze vragen.

De heer **Kruidhof** vindt het verstandig een strategiediscussie te voeren over deze wijk. Dat geldt ook voor de hierna te bespreken grondexploitaties. Hij vraagt de griffie een ander moment te agenderen voor een strategische, inhoudelijke gedachtewisseling.

PrO wil nogmaals onder de aandacht brengen dat er creatieve mogelijkheden zijn voor het tijdelijk gebruik van braakliggende gronden, zodat er nog enige opbrengst gerealiseerd kan worden.

De heer **Spaargaren** onderschrijft de woorden van LO over het afboeken van het verlies, een mogelijke winstbelasting en de opmerking over de OZB.

De heer **Vos** sluit zich aan bij de woorden van LO over de beleidskeuzes, die genoemd worden in 5.2. Zijn dat suggesties, die spoedig uitgewerkt worden? Wat is de status van deze opmerkingen?

Het afboeken van schuld klinkt goed, maar D66 vraagt om een gedetailleerde financiële onderbouwing.

De heer **Van Werkhoven** kan zich vinden in de opmerkingen van LO en steunt de suggestie van PrO een strategische discussie te voeren.

De heer **Den Boer** hoopt dat er in dit gebied snel gebouwd zal worden. In de voorwaarden voor de aanleg van de bouwweg zijn termijnen opgenomen over de levering van gronden. Die termijn komt dichtbij en hij wil weten hoe groot het financieel risico is.

Het provinciaal inpassingsplan voor de RijnlandRoute heeft gevolgen voor deelgebied 8. Brengt het risico's met zich mee, wanneer de weg op een andere wijze wordt aangelegd?

'De knoppen worden aangegeven, maar wanneer komt er een voorstel over wanneer daar aan gedraaid zal worden?'

In het risicoprofiel en de getallen daarbij wordt gesproken over een risico-afdekking van 75%. In een eerdere fase werd gesproken over 50%. Waar komt dit verschil vandaan?

Wethouder **Haanstra** steunt de suggestie op een ander moment te spreken over de inhoudelijke aspecten. Paragraaf 5.2 moet beschouwd worden als een ambtelijke verkenning. Er wordt op dit moment geen voorstel gedaan. Ook niet over het afboeken van het verlies. Daarvoor is meer informatie nodig. Er is geen sprake van winstbelasting.

De heer **Vogel** merkt op dat in het antwoord op een technische vraag staat dat dat wel een belangrijke overweging is. De toekomstige wetgeving is onzeker en hij wil geen risico lopen.

Wethouder **Haanstra** antwoordt dat in een voorstel alle risico's meegewogen zullen worden. Er is inmiddels aan alle eigenaren van de gronden een OZB-aanslag opgelegd en er wordt door alle partijen gediscussieerd over de hoogte daarvan. Voor de grondexploitatie geldt dat dat nog geen vastgesteld bedrag is. In de jaarrekening zal wel staan wat hoe hoog de aanslag is geweest.

Er kunnen zich fluctuaties voordoen in de grondexploitaties. Op dat moment moet er actie ondernomen worden en onderzocht worden of de risicobuffer voldoende is.

Het tijdelijk gebruik van de gronden is een onderwerp voor de inhoudelijke discussie. Het is een goede gedachte, maar voorkomen moet worden dat het tijdelijke gebruik de ontwikkeling van de oorspronkelijke plannen belemmert.

Het effect van de aanleg van RijnlandRoute op deelgebied 8 is nog niet helder. Dat zal een plek krijgen in de volgende actualisatie.

De risicodekking is nog steeds 50%. De heer Den Boer verwijst naar een bepaalde methodiek van risicoweging.

De heer **De Vries** vult aan dat de termijnen in het kader van de bouwweg inderdaad dichtbij komen. Volgende week zal de vergunning uitgeschreven worden en de aannemer staat klaar.

De heer **Den Boer** merkt op dat er tegen vergunningen procedures aangespannen kunnen worden. Er wordt een risico aangegeven, maar hij wil dat graag nader beschreven zien.

De heer **Kruidhof** gaat er van uit dat de raad geïnformeerd wordt wanneer de termijn van 1 juli niet gehaald wordt.

Wethouder **Tönjann** antwoordt dat de raad daarover uiteraard geïnformeerd wordt. Ook wanneer er bezwaar gemaakt wordt tegen de vergunning, wordt er met de aanleg van de bouwweg begonnen, tenzij er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd. In het ergste geval wordt er een vertraging van 1 maand/ 2 maanden opgelopen.

Tweede termijn

De heer **Vogel** heeft moeite met het antwoord van de wethouder over de OZB. Wanneer de gemeente zich zelf een rekening stuurt valt het niet uit te leggen dat wel de volledige baten daarvan worden opgenomen, maar niet de lasten. Hij wil nog nadenken over dit aspect.

De heer **Spaargaren** wijst op het wetsvoorstel dat in dit kader in voorbereiding is. Hij stelt: 'Bij twijfel niet inhalen'.

Het voorstel zal als bespreekstuk worden geagendeerd voor de raadsvergadering.

10. Grondexploitatie grondpositie gebied VOF Oegstgeest aan de Rijn per 01-01-2014

De heer **Vogel** heeft antwoord gekregen op zijn technische vraag. Hij heeft geen opmerkingen.

De heer **Kruidhof** heeft geen opmerkingen

De heer **Rolloos** vraagt aandacht voor de aansprakelijkheid van de VOF. Hoe wordt het contract tussen de vennoten geregeld? Welke kosten mag de andere vennoot ten laste van de VOF brengen? Er staat dat de twee vennoten 50% aandeelhouder zijn. De aansprakelijkheid van de vennoten is groter dan het aandeel dat ze verkrijgen.

De heer **Vos** vraagt wat de gevolgen zijn voor de grondexploitatie, wanneer de woningmarkt niet aantrekt. Deze zal dan niet op nul uitkomen.

De heer **Rolloos** verwijst naar de opmerking over subsidies als opbrengst. Wat zijn dat voor opbrengsten?

De heer **Van Werkhoven** verwijst naar de opmerking dat de boekwaarde van de uitgeefbare grond niet risicovol is. Het is echter de vraag op welk moment de laatste grond verkocht zal zijn.

De heer **Den Boer** spreekt over een vliegende start en hij hoopt dat deze trend zich voortzet. Hij maakt zich echter zorgen over de tweede ontsluiting van de wijk. Wanneer daarvoor grond vrij gemaakt moet worden, kunnen daar geen woningen worden gebouwd. Welk effect heeft dat op de grondexploitatie? Dat is een belangrijk risico.

Wethouder **Haanstra** antwoordt dat deze exploitatie alleen de grond betreft. Het is niet de exploitatie van de VOF. De gronden worden aan de VOF verkocht op het moment dat deze de grond nodig heeft. Het is een gesloten systeem. Tot de verkoop komt er een rente-opslag die leidt tot nul. Dat neemt niet weg dat er risico's zijn mbt de ontwikkeling van het gebied, maar deze horen thuis in de exploitatie van de VOF. Voor deze risico's is de gemeente voor 50% aansprakelijk. Wanneer het helemaal mis gaat en de VOF failliet gaat blijft er grond over en zal er rente bijgeschreven moeten worden. Zij verwacht niet dat dit zich zal voordoen.

Zij begrijpt dat de heer Rolloos graag inzage wil in eerdere besluiten en onderliggende stukken. Zij zal deze ter inzage leggen.

De heer **Rolloos** wil graag het VOF-contract zien, waarin de aansprakelijkheid van de beide vennoten wordt geregeld.

Wethouder **Haanstra** vervolgt. De tweede ontsluiting is inderdaad een risico, maar ook deze hoort thuis in de exploitatie van de VOF. Er wordt keihard gewerkt om risico's te voorkomen.

De heer **De Vries** vult aan dat het woord *subsidie* niet helemaal correct is. Bij de oprichting van de VOF heeft de gemeente historische kosten ingebracht, die door de VOF aan de gemeente betaald worden. Er staat nog een stukje van deze rekening open. Hij zal de vraag schriftelijk nader beantwoorden.

Tweede termijn

De heer Den Boer vraagt de wethouder goed te kijken naar het risico van de tweede ontsluiting en hiervoor aandacht te vragen tijdens de vergadering van vennoten.

Wethouder **Haanstra** zal dat doen.

Het voorstel zal als hamerstuk geagendeerd worden voor de raadsvergadering.

11. Grondexploitatie Poelgeest

De heer **Vogel** stelt dat deze grondexploitatie snel afgewerkt moet worden.

De heer **Kruidhof** sluit zich hierbij aan.

De heer **Spaargaren** vraagt aandacht voor de berg grond bij de Adriaan van Royenlaan. Kan dit stuk grond in samenwerking met de bewoners een vrolijker aanzicht krijgen?

De heer **Vos** spoort het college aan voortvarend te blijven werken aan de brug naar Leiden.

De heer **Van Werkhoven** wil dat er ingezet wordt op duidelijkheid voor de bewoners over de Heemlandtorens en de Langevoorstse driehoek. Er worden data verschoven en burgers krijgen geen ontvangstbevestiging en geen antwoord op hun e-mails.

Mevrouw **Van Dillen** merkt op dat het bedrag van het werkkrediet in de bijlage afwijkt van het bedrag in de actualisatie van de grondexploitatie.

Het CDA heeft twijfels over het risico van € 255.000,-. Hoe realistisch zijn de voorgenomen plannen, met name op de korte termijn? De laagbouw bij het Heemlandterras vergt een wijziging van het bestemmingsplan. Wie betaalt de kosten daarvan? Welke garanties kan de wethouder geven voor de uitvoering op korte termijn van de Langevoortse driehoek? De risico-inschatting lijkt erg laag. Op basis waarvan is deze berekend?

De heer **Den Boer** wijst op het belang van de brug voor een snelle ontwikkeling van de wijk. Een tweede ontsluiting is ook van belang voor de de grondexploitatie.

Wethouder **Haanstra** antwoordt dat het verschil in de genoemde werkkredieten een afrondingsverschil is. Zij zal hier in beslotenheid nader op reageren.

Het is de gewoonte conservatief te begroten, zodat het alleen maar kan meevallen. Het heeft geen zin zich in een grondexploitatie rijk te rekenen.

Mevrouw **Van Dillen** merkt op dat het haar niet alleen om de hoogte van het bedrag gaat, maar ook om de termijn van uitvoering van de projecten die aan de batenkant staan.

Wethouder **Haanstra** antwoordt dat dat een realisatierisico is. Bij een volgende actualisatie wordt duidelijk of dat risico werkelijkheid wordt.

De heer **Den Boer** merkt op dat er al jaren over de ontwikkeling van een aantal gronden wordt gesproken. Daar maakt hij zich zorgen over.

Wethouder **Haanstra** antwoordt dat de gemeente daarbij afhankelijk is van andere investeerders.

Wethouder **Tönjann** zegt toe dat de berg op de Adriaan van Royenlaan in overleg met de bewoners beplant zal worden.

Er wordt nav een aantal zienswijzen nader onderzoek gedaan mbt de brug naar Leiden. Zij verwacht dat er over ongeveer een maand meer duidelijkheid zal zijn.

De ca 100 aanmeldingen over de Langevoorst driehoek zijn beantwoord. Er wordt met een aantal mensen een afspraak gemaakt. Zodra zij meer kan vertellen over de ontwikkelingen wordt de raad geïnformeerd.

Wanneer de plannen voor het Heemlandterras worden gewijzigd, zal ook het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Dat kost geld, maar zij zal zich er hard voor maken dat dat geen invloed heeft op het financiële resultaat.

Wethouder **Haanstra** zal schriftelijk reageren op de vraag van het CDA.

De **voorzitter** stelt vast dat het niet nodig is de bespreking in beslotenheid voort te zetten.

Het voorstel zal als hamerstuk geagendeerd worden voor de raadsvergadering.

12. Inhoudelijke mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

14. Rondvraag

De heer **Vogel** dankt de heer Kruidhof voor de samenwerking tijdens de bespreking van de grondexploitaties.

De heer **Kruidhof** weet niet beter dan dat LO en PrO goed samenwerken.

In afwachting van wethouder Roeffen voor de behandeling van agendapunt 7. Bodembeheer-nota, schorst de voorzitter de vergadering.

Na 10 minuten blijkt dat wethouder Roeffen nog enige tijd bezig zal zijn in de commissie Burger.

De heer **De Vries** adviseert de behandeling van de Bodembeheer-nota niet door te schuiven naar de volgende commissievergadering. Er ligt een bestek om watergangen te graven in Nieuw-Rhijngest. Er zit wat vervuiling in de grond en de waarden die in het bodembeheerplan worden vastgesteld zijn nodig om deze werkzaamheden uit voeren.

De technische vragen over het voorstel zullen zo spoedig mogelijk schriftelijk beantwoord worden.

Besloten wordt de behandeling van Bodembeheernota als bespreekstuk door te schuiven naar de raadsvergadering op voorwaarde dat alle technische vragen dan behandeld zijn.

De **voorzitter** sluit de vergadering. Het is 22.10h.