

Collegebericht

Collegevergadering: 8 februari 2022

Zaaknummer : 974602
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Collegebericht: Manpadslaangebied, beantwoorden verdiepende technische vragen commissie Ruimte en fractie GroenLinks

INLEIDING

Afgelopen periode zijn over het onderwerp Manpadslaangebied een drietal vragen gesteld in de raadscommissie Ruimte:

1. Gevraagd is om een taxatie en een inhoudelijk advies over de gebruikelijkheid van de hoogte van opgevoerde kosten.
2. Welk deel van de ambtelijke kosten verrekend dient te worden aan de ontwikkelaars?
3. Een advies tot opheffing van de geheimhoudingen stukken Manpadslaangebied.

Ook is een verzoek om ambtelijke bijstand ontvangen.
Dit collegebericht beantwoordt de gestelde vragen.

Vraag 1

Vragen commissie Ruimte en verzoek ambtelijke bijstand GroenLinks

In de vergadering van 14 en 25 oktober 2021 bespreekt de raadscommissie Ruimte het collegebesluit 'Manpadslaangebied, positionering Visie Delva'.
De voorzitter concludeert: *De meerderheid van de commissie wil eerst een aantal zaken laten uitzoeken voor er een vervolg komt. Namelijk de volgende: 1.) Taxatie (reële waarde toen en nu) en 2.) een inhoudelijk advies over de gebruikelijkheid van de hoogte van opgevoerde kosten.*

Op 24 november 2021 ontvangt het college een verzoek om ambtelijke bijstand van de fractie van GroenLinks met negen vraagstukken voorzien van een aanzienlijk aantal vragen. Deze vragen zijn deels een uitwerking van de door de commissie gestelde vragen.

De 'Verordening ambtelijke bijstand en fractieondersteuning Heemstede 2014' geeft aan dat de gemeentesecretaris bepaalt of de omvang van het verzoek redelijk is en gehonoreerd kan worden. Gelet op de omvang van het verzoek, heeft de gemeentesecretaris overeenkomstig de verordening het verzoek voorgelegd aan het presidium. Het presidium is op 20 december 2021 akkoord gegaan met het verlenen van de ambtelijke bijstand.

Aan een viertal bureaus is gevraagd de gestelde vragen te beantwoorden

1. *Inhoudelijk advies over gebruikelijkheid hoogte van opgevoerde kosten + vraagstuk 5 en 6 GroenLinks (rente en grondexploitatie)*
Deze vragen zijn uitgezet bij bureau Stadkwadraat.
2. *Taxatie (reële waarde toen en nu) + vraagstuk 3 GroenLinks (idem en waarde na realisering Delva 1 en 2)*
Deze vragen zijn uitgezet bij bureau Antea

Collegebericht

Collegevergadering: 8 februari 2022

3. *Vraagstukken 1, 2 en 4 GroenLinks (lening, relaties partijen en overeenkomsten)*
Deze vragen zijn uitgezet bij Rho Adviseurs.
4. *Vraagstukken 6* en 7 GroenLinks (Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening)*
Deze vragen zijn uitgezet bij La Gro Geelkerken Advocaten.
(* Het stuk van GroenLinks bevat abusievelijk 2 keer vraagstuk 6)

Dit collegebericht beantwoordt de vragen van de commissie én GroenLinks

De ambtelijke bijstand waarom is verzocht dient gegeven te worden aan het raadslid dat hierom verzoekt. De nu gevraagde ambtelijke bijstand is grotendeels een nadere uitwerking of verbijzondering van de in commissie Ruimte van 25 oktober 2021 gestelde vragen. Dit geldt niet voor de gevraagde informatie over onteigening en de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Met het betrokken raadslid van GroenLinks is afgesproken dat de beantwoording van de door deze fractie gestelde vragen, tezamen met de antwoorden op de in de commissie gestelde vragen aan de commissie kunnen worden toegezonden.

Aan dit collegebericht zijn de volgende rapportages gehecht

1. Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede, Stadkwadraat, 24 januari 2022,
2. Taxatie Manpadslaangebied, Antea Group, 3 februari 2022,
3. Memo beantwoording vraagstukken memo GroenLinks, Rho Adviseurs, 2 februari 2022,
4. Memo advies vestigen voorkeursrecht en onteigening, La Gro Geelkerken Advocaten, 26 januari 2022.

Voorgesteld wordt de bespreking van het besluit 'Manpadslaangebied, positionering van de Visie Delva' voort te zetten

Nu de antwoorden op de vragen zijn ontvangen, kan de bespreking van het collegebesluit van 25 september 2021 over de positionering Visie Delva, die op 14 en 25 oktober 2021 is gestart, worden voortgezet.

De ontvangen rapporten geven het college geen aanleiding het collegebesluit van 25 september 2021 te wijzigen.

Vraag 2

De fractie van de VVD vraagt welk deel van de ambtelijke kosten verrekend dient te worden aan de ontwikkelaars?

Aan dit collegebericht is een overzicht gehecht van de in het verleden gemaakte en in de toekomst naar verwachting te maken kosten. Er is een onderscheid gemaakt tussen kosten externe adviseurs en ambtelijke kosten. De ambtelijke kosten van de afgelopen 22 jaar en de verwachte kosten voor de komende 6 jaar bedragen € 650.000.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeente kosten die rechtstreeks verband houden met het project, bij de ontwikkelaar neerleggen. Hoeveel van de gemaakte ambtelijke kosten rechtstreeks verband houden met het project en bij de ontwikkelaar kunnen worden neergelegd, dient door de gemeente te worden onderbouwd en is mede het resultaat van onderhandelingen met de ontwikkelaar. Vraagpunt in het geval

Manpadslaangebied is of het redelijk is dat de gemeente nog alle ambtelijke kosten over afgelopen periode van meer dan 20 jaar bij de ontwikkelaars kan neerleggen. Mede omdat de ontwikkelaars zullen aanvoeren dat een deel van de ambtelijke kosten veroorzaakt is door de vragen die de gemeente zelf steeds opwerpt. Hoeveel ambtelijke kosten rechtstreeks verband houden met het project en ook redelijkerwijs in rekening (kunnen) worden gebracht bij de ontwikkelaars, dient nader onderzocht te worden en te zijner tijd besproken met de ontwikkelaars. De notitie van Rho Adviseurs gaat uit van volledige vergoeding van de gemaakte en nog te maken ambtelijke kosten door de ontwikkelaars.

Vraag 3

Geheime stukken Manpadslaangebied

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 25 november 2021 zegt het college toe dat het college een chronologische inventarisatie van het Manpadslaangebied dossier beschikbaar stelt van:

- a. de (delen) geheime documenten en vergaderingen;
- b. geheimhoudingen opgelegd door het college, bekrachtigd door de raad;
- c. geheimhoudingen opgelegd door de raad;
- d. een advies aan de raad tot opheffing van de geheimhoudingen of gedeeltelijk, en voor zover dat volgens het college niet gewenst is, na vervulling van welke voorwaarde wel tot opheffing kan worden besloten.

In oktober 2020 hebben de raadscommissie Ruimte en de gemeenteraad een raadsbesluit van het college ontvangen en behandeld. Dit besluit is aan dit collegebericht gehecht. Hierin staat per bevoegd gezag (college burgemeester en wethouders, raadscommissie Ruimte en gemeenteraad) aangegeven welke documenten met betrekking tot het Manpadslaangebied (nog) geheim zijn en wie bevoegd is deze geheimhouding op te heffen. Deze documenten zijn in het besluit gedateerd. Hiermee wordt voldaan aan de onder a, b, en c genoemde verzoeken.

Het besluit uit 2020 vermeldt dat er op dat moment geen aanleiding is de nog aanwezige geheimhouding op (delen van) stukken af te halen. Reden hiertoe is dat het college nog verkennende gesprekken met de ontwikkelaars voert en mogelijk in de toekomst met de ontwikkelaars moet onderhandelen over hun grond in het Manpadslaangebied.

Naar aanleiding van het onder d. gevraagde advies is aan de bij het project Manpadslaangebied betrokken financiële adviseur van bureau Rho Adviseurs gevraagd of opheffen van de geheimhouding mogelijk is, zonder dat hiermee de belangen van de gemeente worden geschaad. Het college heeft hierbij aangegeven zelf voorstander te zijn van openbaarmaking mits het belang van de gemeente zich hiertegen niet verzet.

De adviseur stelt dat de belangrijkste cijfers sinds afgelopen behandeling in de raadscommissie op 25 oktober 2021 voor een groot deel openbaar zijn geworden en er naar de mening van Rho Adviseurs geen reden meer is om financiële informatie vertrouwelijk te houden.

Gelet op (1) dit advies, (2) het gegeven dat de ontwikkelaars openheid van zaken (cijfers) hebben gegeven aan de leden van de commissie Ruimte, (3) het feit dat de geheime informatie weer 2 jaar ouder is en (4) de wens van de raad én het college om de geheimhouding van de informatie te halen, zal het college



Collegebericht

Collegevergadering: 8 februari 2022

onderzoeken of dit wenselijk en/of mogelijk is. Onder meer dient onderzocht te worden of belangen van derden worden geschaad bij de opheffing van de geheimhouding en dit openbaarmaking in de weg staat. Het college ziet vooralsnog geen aanleiding te veronderstellen dat er redenen zijn om de geheimhouding op de stukken niet op te heffen. Het college zal zo spoedig mogelijk een besluit nemen en een advies naar de raadscommissie Ruimte en de gemeenteraad zenden.

Bijlagen

- Verzoek ambtelijke bijstand GroenLinks
- Second opinion Stadkwadraat
- Memo Rho Adviseurs
- Taxatierapport Antea
- Advies Wvg en onteigening La Gro Geelkerken Advocaten
- Overzicht gemeentelijke plankosten
- Raadsbesluit geheimhouding 29 oktober 2020
