

POLITIEKE MARKT APELDOORN

UITVOERINGSKADER VASTGOEDBEDRIJF 2017

Voorzitter R. Veen
Secretaris S.M. Stam
Notulist A. Jonker

Onderwerp Uitvoeringskader vastgoedbedrijf 2017
Datum 22 juni 2017
Tijd 19.00-19.30 uur
Plaats De Moriaen

Aanwezig: R.M. van Swam (VVD), mevrouw A.C. Lemmen (Lokaal Apeldoorn), A. Alkas (D66), mevrouw M.D. Kuiper (CDA), E. Mulder (SGP), J.M. van Alten (PvdA), B.G. Bloem (ChristenUnie)
Afwezig: GroenLinks, PvdD, PSA, VSP

Portefeuillehouder: D. Cziesso

Doel van de activiteit: vaststellen of het raadsvoorstel tot vaststelling van het Uitvoeringskader Vastgoedbedrijf 2017 besluitrijp is.

De voorzitter opent de vergadering. Er zijn geen insprekers. Het woord is aan de fracties.

VVD (de heer Van Swam) is blij dat de duurzaamheidsambitie zoals afgesproken is verwerkt. De technische wijziging van de kaders ten opzichte van 2015 ziet er prima uit. De VVD stelt voor de maatschappelijke relevantie bij de verkoop van maatschappelijk vastgoed te definiëren.

PvdA (de heer Van Alten) vindt het uitvoeringskader er goed uitzien. Dit is al erg gedetailleerd en de fractie vraagt zich af of een verdere definiëring van de uitvoering aan de raad is. M.b.t. het maatschappelijk vastgoed is besloten dit af te stoten. Met een ruime meerderheid is de manier waarop dit gaat gebeuren aangenomen. De toepassing gaat best wel aardig.

VVD (de heer Van Swam) vraagt een discussie hierover omdat er iedere keer gesproken wordt over hardheidsgevallen en onduidelijkheid over de activiteiten in relatie tot het bedrag.

PvdA (de heer Van Alten) gaat liever in die gevallen de discussie aan dan de opstelling van een gedetailleerde regeling.

SGP (de heer Mulder) merkt op dat er een aanvullend kader is gesteld voor die situaties, m.n. over de financiële achtergronden en de positie van de betreffende partij. Hoewel meegevoeld wordt in de gedachte om de maatschappelijke relevantie te definiëren – maar de vraag is hoe – zou de fractie eerder het bestaande kader willen aanvullen.

ChristenUnie (de heer Bloem) sluit aan bij de SGP, kan zich de wens tot definiëring voorstellen maar hoe zou dit moeten. En als het dan is gedefinieerd komt er misschien net weer een ander geval. De huidige wijze is misschien de minst ideale maar misschien ook wel de minst slechte. De raad dient te bepalen wat maatschappelijk relevant is.

D66 (de heer Alkas) merkt op dat maatschappelijke relevantie voor iedere partij anders zal zijn zodat het moeilijk is dit te definiëren. Zo nodig dient de raad over een situatie te discussiëren. Tenzij de VVD een goede definitie heeft.

VVD (de heer Van Swam) heeft ook geen definitie, behalve het aansluiten bij de gemeentelijke taken.

PvdA (de heer Van Alten) vraagt of de VVD een nieuwe kerntakendiscussie wil voeren.

VVD (de heer Van Swam) wil dit niet. Met een nadere definiëring maak je helder naar de markt en partijen wat gezien wordt als gewenste ontwikkeling.

ChristenUnie (de heer Bloem) vindt dit – gezien de ontbrekende voorbeelden uit het verleden – het oplossen van een probleem dat er niet is.

PvdA (*de heer Van Alten*) is ook van mening dat het aantal zaken niet groot is zodat je je moet afvragen of hiervoor een strak kader moet worden vastgesteld. Het vloeit voort uit de kerntakendiscussie van 6 of 7 jaar geleden.

CDA (*mevrouw Kuiper*) hoeft ook niet per se tot een definitie te komen. Zo nodig dient de raad wel verder in gesprek te gaan.

VVD (*de heer Van Swam*) is blij dat het probleem wel herkend wordt. Het punt was ingebracht omdat de fractie meende dat hiermee meer duidelijkheid kan worden gegeven aan geïnteresseerde partijen.

De voorzitter vraagt de VVD of een amendement is te verwachten.

VVD (*de heer Van Swam*) vindt het kader en de werkwijze prima en dient geen amendement in.

SGP (*de heer Mulder*) acht het kader en de toevoegingen prima, m.n. de duurzaamheidsaspecten, het meerjarenonderhoudsprogramma en de meerjareninvesteringsplannen. Volgens de nota worden deze vanaf volgend jaar opgesteld. De fractie vraagt hoe dit gaat bij panden waarvoor op dit moment langjarige huurovereenkomsten van toepassing zijn en waarbij het onderhoud bij de huurder is neergelegd, zoals Orpheus en het Omnisportcentrum.

CDA (*mevrouw Kuiper*) gaat ervan uit dat er indexatie van de huurprijzen plaatsvindt. Bekeken dient te worden of bij financieel rendement door verduurzaming de huurprijs aangepast kan worden. Akkoord wordt gegaan met het voorstel.

Lokaal Apeldoorn (*mevrouw Lemmen*) gaat eveneens akkoord. In 2015 was er geen transparantie, er is nu meer inzicht. De fractie is blij met het duurzaamheidsaspect en de scheiding tussen subsidies en huur wat de transparantie ten goede komt. De fractie verzoekt het college de raad tijding te informeren indien verenigingen en instelling in de problemen geraken.

ChristenUnie (*de heer Bloem*) heeft dezelfde mening. M.b.t. de ambities rondom duurzaamheid is bij nieuwbouw scenario C het uitgangspunt en bij verbouw scenario B. De fractie daagt het college uit om op projectbasis hogere duurzaamheidsambities aan de raad voor te leggen. Misschien kan er hier en daar een tandje bij. Een dergelijke actieve informatievoorziening wordt aan de wijsheid van het college overgelaten. Als inspiratie aan andere projectontwikkelaars zou de gemeente het goede voorbeeld kunnen geven.

D66 (*de heer Alkas*) ondersteunt het verzoek van de ChristenUnie.

VVD (*de heer Van Swam*) merkt op dat over een aanpassing van de uitgangspunten apart zou moeten gediscussieerd. Iedere nieuwbouw komt immers bij de raad langs.

Wethouder Cziesso stelt dat de wijsheid van het college genoeg zou moeten zijn om de raad gerust te stellen. Zo nodig worden extra duurzaamheidsinvesteringen voorgelegd aan de raad, zoals het geval was bij Post Noord. Maar de raad mag er ook op terugkomen bij projecten. De meerjareninvesteringsplanning wordt altijd ter bespreking voorgelegd aan de raad.

PvdA (*de heer Van Alten*) vindt het een prima stuk en is onder de indruk van het detailniveau. De fractie is van mening dat de raad doorschiet in deze discussie.

Wethouder Cziesso licht toe dat de gemeente geen meerjarenonderhoudsbegroting opstelt indien met een huurder is afgesproken dat deze zowel het huurders- als eigenaarsonderhoud voor zijn rekening neemt, zoals bij Orpheus. Naar verwachting wordt het onderhoud van Coda op termijn teruggenomen; hiervoor wordt daarom wel een begroting opgesteld.

Er vindt indexatie van de huren plaats, mogelijk zelfs sterker dan de subsidie. Problemen als gevolg van een huurverhoging dienen te worden opgelost met een extra subsidieaanvraag en niet middels temporisering van de huur.

De wethouder is blij dat de raad de kadernota ondersteunt.

SGP (*de heer Mulder*) vraagt hoe we ons ervan verzekeren en controleren dat huurders voor wie wij geen meerjarenonderhoudsbegroting opstellen het onderhoud op een goede manier uitvoeren. **Wethouder Cziesso** antwoordt dat dat gebeurt door de MJOP die door Orpheus is opgesteld te beoordelen.

De voorzitter concludeert dat het voorstel besluitrijp is en sluit de vergadering om 19.25 uur.

Conclusie:

- Het voorstel is besluitrijp.