



Rekenkamer Weert

Rapport onderzoek Toetsing (actieve) grondbeleid en grondprijnsbeleid in de gemeente Weert

12 augustus 2014

Inhoud

Voorwoord	4
Samenvatting	5
1 Inleiding	8
2 De opgave	9
3 Verantwoording en aanpak	10
3.1 Onderzoeksaanpak	10
3.1.1 Stap 1: Opstellen normenkader	10
3.1.2 Stap 2: Dataverzameling en analyse	10
3.1.3 Stap 3: Technische reactie	11
3.1.4 Stap 4: Opstellen aanbevelingen	11
3.1.5 Stap 5: Opleveren eindrapportage (en bestuurlijke reactie)	11
4 Bevindingen en toetsing normen	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Doeltreffendheid	12
4.2.1 Inhoud grondbeleid, doelstellingen	12
4.2.2 Financiële kaders, algemene kaders	13
4.2.3 Financiële kaders, reserves	16
4.2.4 Financiële kaders – risicomanagement en afwaardering	17
4.2.5 Beleidsambities, type grondbeleid	18
4.3 Doelmatigheid	20
4.3.1 Beleidsambities, taxaties en grondprijzen	20
4.3.2 Beleidsambities, aankopen	22
4.3.3 Beleidsambities, risico's	24
4.4 Rechtmatigheid	27
4.4.1 Wet voorkeursrecht gemeenten	27
4.4.2 Onteigeningswet	28
4.4.3 Afdeling Grondexploitatie Wro	28
5 Afwaardering van de gronden	31
5.1 Raadsbesluit 10 april 2013 (instemmen met waardering van de grondexploitaties)	31
5.2 Nota reserves en voorzieningen 2013	31
5.3 Bevindingen	32
5.3.1 Verwerking van de afwaardering	32
5.3.2 Totaalbeeld 2012	33
6 Algemene conclusies en aanbevelingen	35
6.1 Algemene conclusies	35
6.2 Afwaardering van de gronden	36
6.3 Aanbevelingen	37
7 Bestuurlijke reactie college B&W	39
8 Nawoord rekenkamer (reactie op bestuurlijke reactie college B&W)	44
Bijlage 1: Deelvragen Rekenkamer-onderzoek Weert	47
Bijlage 2: Normenkader Rekenkamer onderzoek Weert	48
Bijlage 3: Geïnterviewde projectleiders en planeconomen	49
Bijlage 4: Passages uit de Paragraaf Grondbeleid Jaarrekening Weert	50
Bijlage 5: Projectsheets	55

Voorwoord

Voor u ligt het rapport van de Rekenkamer Weert naar het grondbeleid. Het grondbeleid van gemeenten is een actueel onderwerp gezien de economische ontwikkelingen in Nederland. In 2012 hebben er verschillende afwaarderingen plaatsgevonden ten gevolge van de economische crisis. Voor de Rekenkamer Weert was dit mede een aanleiding om het grondbeleid en grondprijzenbeleid van de gemeente Weert te onderzoeken.

Het onderzoek is uitgevoerd door het bureau Next Vastgoed Consultancy B.V. De heer mr. Kristian van de Laar (senior jurist) heeft het onderzoek uitgevoerd onder supervisie van de heer ir. Nico Harkes (directeur/partner).

Weert, 12 augustus 2014
Rekenkamer Weert
Nol van Drunen, voorzitter
Ieke-Louise de Pooter, lid

Samenvatting

In voorliggend rekenkameronderzoek is onderzocht in welke mate door de gemeente Weert het (actieve) grondbeleid doeltreffend en doelmatig wordt uitgevoerd en of de grondprijzen bij de verkopen van de gronden conform het grondprijnsbeleid worden uitgevoerd. Naast de beantwoording van de centrale vraagstelling is ook aandacht besteed aan de afwaardering op de gronden die in de loop van 2013 heeft plaatsgevonden.

Voor de beantwoording is dossieronderzoek verricht naar vijf projecten van de gemeente Weert, te weten de woningbouwlocaties Laarveld, Vrouwenhof, Beekpoort – Landbouwbelang en Sutjensstraat – Midden. Tevens is het bedrijventerrein Kampershoek 2.0 onderzocht. Naast het dossieronderzoek hebben ook gesprekken/interviews plaatsgevonden met betreffende projectleiders, projectmedewerkers en planeconomen.

Uit het onderzoek komen de navolgende bevindingen naar voren. In beginsel volgen uit de Woonvisie geen programmatische eisen in de vorm van voorgeschreven aantallen en typen te realiseren woningen. Beschreven wordt dat het beleid voortgezet dient te worden, maar de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010 – 2014 geeft geen harde doelstellingen weer die Specifiek, Meetbaar, Acceptabel en Tijdsgebonden zijn. Uit de interviews blijkt dat het programma, opgenomen in de grondexploitatie, per plan wordt bepaald. Een belangrijk risicoaspect hierbij is dat deze wijze interne concurrentie met zich meebrengt, hetgeen inmiddels ook is geconstateerd.

De gemeente Weert heeft bij een project het uitgangspunt om een proactief grondbeleid te voeren. Als eerste stap is het bepalen van een locatie, waarna deze qua programma wordt ingevuld. Bij de start van een project wordt een haalbaarheidsstudie opgesteld, waarna wordt besloten om een project te starten. Daarna wordt een plan opgesteld, alvorens er gronden worden geworven. Voor elk project is tevens jaarlijks een grondexploitatie opgesteld. Deze wordt opgesteld ten behoeve van de jaarrekening. Met het vaststellen van de jaarrekening, stelt de raad, indirect, tevens de volledige grondexploitatie vast. In een project wordt tevens gebruik gemaakt van instrumenten die beschikbaar zijn om het kostenverhaal te zekeren, in de vorm van contracten en realisatieovereenkomsten met ontwikkelaars, en exploitatieplannen. De gemeente legt jaarlijks verantwoording af over de gang van zaken met betrekking tot de reserves in de jaarrekening. In de najaarsnota wordt jaarlijks de benodigde risicobuffer gecommuniceerd naar de raad. In de jaarrekening wordt vervolgens jaarlijks de hoogte van de reserves en voorzieningen bepaald.

Er vindt continue monitoring van de risico's plaats en deze worden gerapporteerd aan de raad. Tevens vindt er monitoring plaats van de vastgestelde financiële kaders en het planresultaat. Het risicomangement wordt ten dele conform de Nota grondbeleid uitgevoerd. In de jaren 2012 en 2013 zijn er geen risicoanalyses voorhanden, vanwege de afwaardering 2012. De risicoanalyses 2013 zijn nog niet gereed.

De gronden worden indien nodig en mogelijk proactief aangekocht. Het minnelijk verwerven van gronden heeft tot gevolg gehad dat de gemeente bij de start van het project en het in exploitatie nemen van de gronden/project, alle voor het project benodigde gronden in eigendom heeft, al dan niet middels overeenkomsten en bouwclaims. De gemeente is hierdoor in staat gesteld om de exploitatie van de gronden en de grondexploitatie op haar manier uit te voeren. Ze heeft zeggenschap en sturing over de ontwikkeling, inrichting en realisatie van een bestemmingsplan gehad. In een aantal gevallen had de gemeente niet de gronden in handen. Daar zijn de gronden geleverd aan de gemeente in ruil voor een bouwclaim. Op deze manier heeft de gemeente ook de regie, sturing en zeggenschap in handen kunnen houden.

Uit het dossieronderzoek en de gesloten overeenkomsten blijkt dat de gemeente in drie van de vijf projecten bij de contractvorming de uitgifteprijzen opneemt welke volgen uit de op dat moment vigerende Nota grondprijnsbeleid. In één project zijn er

nog geen gronden uitgegeven. In twee van de vijf projecten worden afspraken gemaakt omtrent de indexering van deze grondprijzen.

Ten aanzien van het grondprijzenbeleid dient te worden opgemerkt dat de gemeente tot 2011 een eigen inschatting, op basis van marktonderzoek, heeft gemaakt van de prijzen in de Nota grondprijzenbeleid. Het marktonderzoek in de jaren 2011 en 2012 heeft intern plaatsgevonden en vanaf 2013 wordt dit door een onafhankelijke partij gedaan. Deze inschatting werd gemaakt door de planeconoom van de afdeling projectontwikkeling op basis van een marktvergelijking. Het prijsvoorstel wordt doorgesproken met de portefeuillehouder, waarna advies aan b&w wordt uitgebracht. Op voorstel van de accountant worden de grondprijzen vanaf 2013 extern getoetst.

Uit de dossieronderzoeken blijkt dat in alle gevallen waar de gemeente tot aankoop van de gronden overgaat deze zijn voorzien van een taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke deskundige. In beginsel wordt altijd tegen de getaxeerde waarde aangekocht en in het geval hiervan afwijkingen zijn, dan zijn deze voldoende gemotiveerd. In het geval de betreffende aankoop boven een bedrag van € 300.000,- uitkomt, dan is toestemming gevraagd aan de raad voor de aankoop van de gronden.

Uit de Nota grondbeleid volgt dat indien sprake is van minnelijke verwerving, er een verwervingsplan opgesteld dient te worden. Hoewel in de dossiers verwervingsplannen zijn terug te vinden, is niet duidelijk in hoeverre deze daadwerkelijk kenbaar waren voor de raad dan wel zijn vastgesteld door de raad. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het vaststellen van een verwervingsplan door de raad geen eis is die volgt uit de Nota grondbeleid. Tevens moet worden opgemerkt dat in het geval er een voorkeursrecht is gevestigd op basis van de Wvg hieraan een perceelslijst is gekoppeld welke in feite vergelijkbaar is met een verwervingsplan. Op alle projecten is (in het verleden) Wvg gevestigd. Indien Wvg gevestigd wordt bestaat er in feite al een verwervingsplan. De gemeente dient immers te bepalen op welke percelen Wvg gevestigd wordt en derhalve weet de gemeente daarmee welke percelen benodigd zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Het enige wat in het geval van Wvg ontbreekt is het totale bedrag van de verwervingen.

De verslaglegging van de projecten vindt jaarlijks plaats via de begroting en de jaarrekening van de gemeente. Er wordt daarbij ingegaan op de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) en de Bouwgrond In Exploitatie (BIE). In de Jaarrekening van 2011 staat vermeld dat voor een aantal Niet In Exploitatie Genomen Gronden in 2011 een beoordeling van de werkelijke waarde heeft plaatsgevonden en aan de hand daarvan een afwaardering heeft plaatsgevonden. Ook in 2012 heeft een onderzoek (door Deloitte) plaatsgevonden naar de waarde van de gronden (BIE en NIEGG). De resultaten van dit onderzoek hebben ook weer geleid tot een afwaardering van de gronden. Geconcludeerd kan worden dat de verwerking van de waarde van de gronden en de mutaties daarvan (gronden tegen de huidige marktwaarde (NIEGG) en boekwaarde (BIE) plaats vinden op basis van de voorgeschreven norm van het BBV. Ook kan op basis van bovenstaande geconcludeerd worden dat rekening wordt gehouden met verliezen en dat deze verliezen ook worden verwerkt.

Tot slot is de afwaardering zoals deze op 10 april 2013 in de raad is geweest in het onderzoek betrokken. Uit het onderzoek komt naar voren dat naast de afwaardering zoals die in het raadsvoorstel d.d. 10 april 2013 en de daarop volgende Nota reserves en voorzieningen 2013 is opgenomen, ook een herwaardering is opgenomen in de Voorjaarsnota en de Najaarsnota (beide 2012). In de Jaarrekening 2012 wordt dit weliswaar aangegeven, maar in de Jaarrekening 2012 wordt de nadruk gelegd op de verwerking van het raadsbesluit d.d. 10 april 2013. Hierbij moet de opmerking worden gemaakt dat de terminologie in het raadsvoorstel d.d. 10 april 2013 en de Nota reserves en voorzieningen 2013 verwarring wekt.

De verbeterpunten komen thans als aanbevelingen aan de orde. De aanbevelingen hebben ten doel om de raad beter te kunnen laten sturen en toetsen als het gaat om grondbeleid.

In het algemeen is er een positief beeld omtrent de wijze waarop in de gemeente Weert het (actieve) grondbeleid en het grondprijzenbeleid doeltreffend en doelmatig

wordt uitgevoerd. De grondprijzen bij de verkopen van gronden worden conform het grondprijsbeleid gehanteerd. In veel gevallen voldoet de gemeente aan de gestelde normen. Op een aantal punten is nog wel verbetering mogelijk.

1. Een marktonderzoek te laten uitvoeren naar de woningbehoefte in de gemeente als geheel voor de komende vijf tot tien jaar, waarbij de daaruit voortvloeiende programmatische eisen (al dan niet in de Woonvisie) worden vastgelegd. Daarbij kan ook een aantal scenario's bij verschillende (economische) ontwikkelingen worden geschetst.
2. De voortgangsrapportages m.b.t. de projecten in de gemeente verder te verbeteren door een meer 'uniforme' wijze van verslaglegging qua inhoud, onderdelen en details.
3. Doorgaan met monitoren van de projecten, met name ten aanzien van risico's, doch de monitoring van de risico's op te schalen en deze minimaal jaarlijks vast te leggen per project en voor de gemeente in zijn geheel.
4. Het opstellen van een checklist waarin alle van belang zijnde onderdelen van een grondexploitatie/kostenverhaal zijn opgenomen. In het kader van een exploitatieplan of het opstellen van overeenkomsten de checklist gebruiken om te bekijken of alle onderwerpen nodig en noodzakelijk zijn en het al dan niet van toepassing zijn gemotiveerd beoordelen en aangeven (richting gemeenteraad).
5. In het geval er afwijkingen zijn van het grondprijsbeleid deze gemotiveerd ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.
6. In het geval er sprake is van een negatief startsaldo van een project deze expliciet ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad, waarbij tevens dekkingsvoorstellen worden gedaan.
7. In het geval er sprake is van financiële consequenties van een omvangrijke aard de communicatie naar de gemeenteraad verbeteren door eenduidige terminologie en uitleg daarvan alsmede indien van toepassing nadien een totaal helder beeld scheppen.

1 Inleiding

Op 8 juli 2009 heeft de raad van Weert als strategische visie de Nota grondbeleid "Een brug verder" vastgesteld. Het in de gemeente Weert gevoerde grondbeleid heeft ten doel om binnen bestuurlijk gestelde randvoorwaarden de stadsuitbreiding en de stedelijke vernieuwing te realiseren met een zo gunstig mogelijk eindresultaat via transformatie van ruwe grond naar bouwrijpe grond. In de Nota wordt aangegeven dat de gemeente kiest voor een actief grondbeleid in situaties waarbij een positief resultaat te verwachten is. Voor de uitgifte is het uitgangspunt een marktconforme benadering, waarbij tevens wordt gekeken naar de grondprijzen in de regio. Daarnaast wordt de grondprijs zodanig vastgesteld dat (lopende) exploitaties van uitbreidingsgebieden in ieder geval budgetneutraal worden gerealiseerd.

Het grondbeleid van de gemeente Weert heeft tot doel een bijdrage te leveren, met inzet van financiële en juridische instrumenten, aan een evenwichtige en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De Rekenkamer wil weten of het grondbeleid van de gemeente Weert ("Een brug verder") wordt uitgevoerd conform de uitgangspunten van het door de raad geformuleerde beleid. Een belangrijke factor daarbij is het grondprijsbeleid. Over het grondprijsbeleid zijn nadere uitwerkingen gegeven zoals de "Tweede tranche nota grondprijsbeleid 2012" van maart 2012.

Tevens is in het onderzoek aandacht gevraagd voor de afwaardering van de gronden, welke afwaardering in de loop van 2012 heeft plaatsgevonden; in de najaarsnota 2012 is aangegeven dat de saldi van de grondexploitaties naar beneden zullen worden bijgesteld. Aan Deloitte Real Estate is gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de drie grootste grondexploitaties. Dit rapport heeft geleid tot een afwaardering van de gronden. In april 2013 heeft de raad een aantal beslissingen genomen over de afwaardering van de grondwaarde.

De Rekenkamer heeft een aantal onderzoeksvragen en deelvragen opgesteld die het doel van het onderzoek bepalen. De deelvragen zijn opgenomen in bijlage 1. Het doel van het onderzoek is:

- Na te gaan of de raad zodanig geïnformeerd werd zodat hij zijn controlerende taak kon uitoefenen;
- Na te gaan of het geformuleerde grondbeleid in de gemeente Weert voldoende handvatten biedt voor concrete plannen en activiteiten;
- Aanbevelingen aan te geven voor verbetering van de beleidsformulering en de uitvoering van het grondbeleid aan de gemeente Weert mede in het licht van de economische ontwikkelingen en de toekomstige bezuinigingen van de centrale overheid.

De Rekenkamer zal zich daarbij met name richten op het grondbeleid van de gemeente en de prijsvorming van de grond die verkocht wordt door de gemeente Weert.

2 De opgave

De Rekenkamer heeft een centrale vraagstelling, welke als volgt is geformuleerd:

In welke mate wordt door de gemeente Weert het (actieve) grondbeleid doeltreffend en doelmatig uitgevoerd en worden de grondprijzen bij de verkopen van gronden conform het grondprijnsbeleid uitgevoerd.

Doeltreffendheid heeft te maken met het feit of de voor het grondbeleid gestelde doelen worden gehaald, waarbij het vooral gaat of er voldoende bouwrijpe grond is geproduceerd voor woningen en bedrijven en of de door de gemeente gestelde doelstellingen worden gehaald. Doelmatigheid heeft te maken met de mate waarin geld, menskracht en tijd zijn gebruikt. Rechtmatigheid heeft betrekking op de inzet van de juridische instrumenten, zijnde o.a. de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet en de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening mogelijk maakt.

Voor de beantwoording van de centrale vraag is een vijftal projecten in de gemeente Weert onder de loep genomen. De betreffende locaties hebben betrekking op zowel woningbouwlocaties als bedrijventerreinen, waarbij de gemeente niet alle gronden in bezit had. Voorts is, om een evenwichtig beeld te krijgen, nog een aantal aanvullende selectiecriteria gesteld, te weten:

- Woningbouwlocaties en bedrijventerreinen;
- Kleine en grote locaties;
- Binnenstedelijke locaties en uitleggebieden;
- Locaties waar de gemeente gronden in eigendom had, de gemeente gronden in eigendom heeft verworven, particulieren gronden in eigendom hadden, strategische verwervingen en bouwclaims;
- Locaties waarop verschillende grondbeleidsinstrumenten als voorkeursrecht en onteigening zijn toegepast;
- Locaties die in de belangstelling zijn bij de raad.

De onderstaande projecten zijn geselecteerd om onderwerp van het onderzoek te zijn:

- Bedrijventerrein Kampershoek 2.0;
- Woningbouwlocatie Vrouwenhof;
- Woningbouwlocatie Sutjensstraat – Midden;
- Woningbouwlocatie Laarveld;
- Woningbouwlocatie Beekpoort - Landbouwbelang.

Tijdens het opstellen van het normenkader zijn een aantal onderwerpen naar voren gekomen die tevens van belang worden geacht om in het onderzoek mee te nemen. Dit zijn echter onderwerpen die niet project specifiek zijn, maar op geheel gemeentelijk niveau getoetst moeten worden. Hierbij moet gedacht worden aan onderwerpen zoals de omvang en voeding van de reserves en de wijze waarop de verslaglegging in de jaarrekening plaats vindt. Deze normen zullen dan ook niet per project worden getoetst maar in zijn algemeenheid (op gemeentelijk niveau).

3 Verantwoording en aanpak

3.1 Onderzoeksaanpak

De Rekenkamer heeft een stappenplan opgesteld om de kwaliteit van haar onderzoek te waarborgen.

3.1.1 Stap 1: Opstellen normenkader

De basis van rekenkameronderzoeken is om vooraf aan te geven langs welke "meetlat" de onderzoeksobjecten worden gelegd. Deze stap is primair gericht op het vinden van de relevante onderwerpen in relatie tot de centrale vraag. Grondbeleid is door de Rekenkamer als onderwerp van onderzoek gekozen. De Rekenkamer heeft dit vertaald in een centrale vraagstelling alsmede een aantal onderzoeksvragen (zie bijlage 1).

Op basis van de vraagstelling, de nota's en stukken die binnen de gemeente Weert voorhanden zijn en de ervaring van de onderzoekers is een normenkader opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2.

De gekozen onderwerpen hebben niet altijd een normatief karakter. Zo wordt gesteld dat de raad de ambitie heeft om het beleid ten aanzien van de jongeren/starters voort te zetten. Meer dan de helft van de woningen wordt levensloopbestendig uitgevoerd, getracht wordt om dit voort te zetten. Dit maakt het moeilijk om de normen te toetsen. De normen zijn samengesteld aan de hand van de navolgende nota's en stukken:

- Notitie grondexploitatie bijgesteld (commissie BBV), d.d. februari 2012;
- Reiswijzer Gebiedsontwikkeling;
- Wet ruimtelijke ordening 2008 en Besluit ruimtelijke Ordening 2008;
- Kaderstellende Notitie "Structuurvisie Weert 2010(-2025), d.d. 4 augustus 2009;
- Nota grondprijnsbeleid 2013/2014;
- Tweede tranche Nota grondprijnsbeleid 2012, d.d. 21 maart 2012;
- Nota grondbeleid 2009, d.d. 8 juli 2009;
- Amendement Nota grondbeleid 2009, d.d. 8 juli 2009;
- Mandatenregeling 2012, d.d. 20 december 2011;
- Nota reserves en voorzieningen, juni 2013;
- Oplegnotitie Regionaal Locatie- en uitgiftebeleid Land van Weert en Cranendonck, d.d. 21 mei 2008;
- Algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkelevs Gemeente Weert, d.d. 12 juni 2012;
- Kantorennota Gemeente Weert 2011, d.d. 15 november 2011;
- Coalitieprogramma raadsperiode 2010-2014, d.d. 21 april 2010;
- Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014, vastgesteld d.d. 15 december 2010;
- Structuurvisie Fase 1-document, vastgesteld 18 maart 2009;
- Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen en Bovenwijkse voorzieningen;
- Programmabegroting 2010, 2011, 2012, 2013 en 2014;
- Notitie grondexploitatie, d.d. januari 2008.

3.1.2 Stap 2: Dataverzameling en analyse

Voor het verzamelen van data is eerst een lijst van verschillende soorten plannen geselecteerd. De criteria daarvoor waren:

- Woningbouwlocaties en bedrijventerreinen;
- Kleine en grote locaties;
- Binnenstedelijke locaties en uitleggebieden;
- Locaties waar de gemeente gronden in eigendom had, de gemeente gronden in eigendom heeft verworven, particulieren gronden in eigendom hadden, strategische verwervingen en bouwclaims;

- Locaties waarop verschillende grondbeleidsinstrumenten als voorkeursrecht en onteigening zijn toegepast;
- Locaties die in de belangstelling zijn bij de raad.

Er is uitgegaan van een vijftal plannen, welke in voldoende mate een beeld geven van de wijze waarop de gemeente haar grondbeleid uitvoert. Bij deze plannen heeft een dossieronderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn de door de gemeente geleverde archiefstukken van de betreffende plannen bestudeerd.

In deze fase zijn eveneens interviews gehouden. Er is gesproken met de projectleiders van de betreffende projecten en de planeconomen van de gemeente. Daarnaast is er een gesprek gevoerd met het afdelingshoofd van de afdeling Financiën & Belastingen (een lijst van geïnterviewden is te vinden in bijlage 3).

Na het vaststellen van de normen dienen deze getoetst te worden. Bij de uitvoering van het onderzoek is gebleken dat een aantal normen meer van algemene aard zijn of in alle projecten op een gelijke wijze worden behandeld. In dat verband is er een splitsing gemaakt in de algemene normen (inclusief de normen die voor ieder project gelijk zijn) en de projectspecifieke normen. Per onderwerp (doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid) zullen eerst algemene normen worden behandeld en daarna de meer projectspecifieke normen.

Per project is een projectsheet (zie bijlage 5) gemaakt waarin het project kort wordt beschreven, een overzicht is gegeven van de relevante data en in beschrijvende vorm een aantal specifieke zaken wordt aangehaald, zoals het woningbouwprogramma. Per project is voorts aangegeven wat de bevindingen uit de dossiers en de interviews zijn. De gegevens zijn vastgelegd waarbij wordt aangegeven of wel of niet aan de norm wordt voldaan. Hierbij is wel ruimte gelaten om per project/norm bepaalde afwijkingen te constateren.

Tot slot zijn de uitkomsten van het feitenonderzoek naast het normenkader gehouden. Het trekken van conclusies is een relatief eenvoudige stap. Voor de verschillende normen is nagegaan in hoeverre ze ook gehaald zijn. Daarbij zijn de verschillende plannen betrokken.

De analyses hebben geleid tot een beeld inzake doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het grondbeleid. Het totaal geeft de doeltreffendheid en doelmatigheid van het handelen in de verschillende projecten weer.

3.1.3 Stap 3: Technische reactie

De Rekenkamer biedt de dataverzameling aan in een rapportage aan het College. De Rekenkamer vraagt het College om binnen een periode van drie weken te reageren ten aanzien van de juistheid en volledigheid van de dataverzameling.

3.1.4 Stap 4: Opstellen aanbevelingen

Nadat het feitenonderzoek en de analyse zijn uitgevoerd is het conceptrapport aan het College aangeboden voor een technische reactie. Op basis van de technische reactie zijn de aanbevelingen opgesteld.

3.1.5 Stap 5: Opleveren eindrapportage (en bestuurlijke reactie)

Het aangepaste conceptrapport, de bestuurlijke reactie en het eventuele nawoord van de Rekenkamer worden samengevoegd in een eindrapport.

4 Bevindingen en toetsing normen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de normen en de bevindingen. Per norm wordt een overzicht opgenomen waarin per project is aangegeven of aan de norm wordt voldaan. Hierbij is gebruik gemaakt van onderstaande beoordelingen.

	Voldoet aan de norm
	Voldoet deels aan de norm, zie verder het advies
	Voldoet niet aan de norm

4.2 Doeltreffendheid

Het onderzoek van de Rekenkamer richt zich allereerst op de doeltreffendheid van het grondbeleid. In dat kader dient als eerste stap duidelijk te worden welke ambities de gemeente heeft en wat het grondbeleid van de gemeente inhoudt? De raad dient daarbij inzicht te krijgen in welke mate de productie van de bouwrijpe grond voldoet aan hetgeen in de Woonvisie als kader is gesteld en in hoeverre daarbij de doelstellingen op financieel gebied zijn behaald. De vraag tot slot is of daarbij is gecommuniceerd naar de raad.

4.2.1 Inhoud grondbeleid, doelstellingen

De Woonvisie van Weert geeft aan dat er vanaf 2010 wordt ingezet op de realisatie van lopende complexe plannen in het centrum, plannen in het kader van wonen, welzijn en zorg, uitbreidingsplannen en diverse kleine uitbreidingsplannen. Bouwen voor de doelgroepen staat hier centraal. In de woonvisie staan de volgende doelstellingen beschreven:

- De gemeente heeft de wens om het ingezette beleid ten aanzien van de huisvesting van jongeren/starters voort te zetten;
- Daarnaast wordt meer dan de helft (57%) van de woningen levensloopbestendig uitgevoerd. Getracht wordt om dit aandeel verder te verhogen;
- Op de korte termijn vindt geen grootschalige herstructurering (sloop van woningen) plaats;
- En tot slot vindt er de komende planperiode een verdiepingsslag plaats naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad door het opstellen van woonvisies voor wijken.

De verschillende bedrijventerreinen binnen de gemeente zijn gekarakteriseerd. Zo wordt bepaald op welk terrein of welke terreinen een kandidaat-vestiger of -verplaatser past. Aan de hand van de specifieke kenmerken van het bedrijf en de beoogde locatie worden de volgende aspecten beoordeeld:

- Het aantal te verwachten (vracht)verkeersbewegingen van en naar het bedrijf;
- De passendheid en intensiteit van het ruimtegebruik;
- De mate waarin het bedrijf gebruik maakt van de nog beschikbare geluidsruimte van het betreffende bedrijventerrein.

Norm: In het project wordt het bouwen voor doelgroepen centraal gesteld.

Norm: Er is toepassing gegeven aan het beleid ten aanzien van de bedrijventerreinen.

Bevindingen:

Woningbouwlocaties

In beginsel volgen uit de Woonvisie geen programmatische eisen in de vorm van voorgeschreven aantallen en typen te realiseren woningen. Beschreven wordt dat het beleid voortgezet dient te worden, maar de Woonvisie geeft geen harde doelstellingen

weer die Specifiek, Meetbaar, Acceptabel en Tijdsgebonden (SMART) zijn. Uit de interviews blijkt dat het programma, opgenomen in de grondexploitatie, per plan wordt bepaald. De woningbouwprogramma's (per project) worden bepaald aan de hand van een woningmarktonderzoek (behoefteonderzoek). Aan de hand van deze onderzoeken wordt per plan, in overleg met de afdeling volkshuisvesting, een programma bepaald. Wijzigingen van het programma moeten worden onderbouwd door een onderzoek. Uit de interviews is naar voren gekomen dat de onderzoeken jaarlijks worden geactualiseerd in regionaal verband. Vervolgens worden de uitkomsten weer terugvertaald naar de projecten. De wijze waarop de doelgroepen worden bepaald wordt per plan nader ingevuld. Het opstellen van een programma per project/plan, heeft als gevolg dat op voorhand geen relatie wordt gelegd met de Woonvisie.

De in de Woonvisie opgenomen aantallen betreffen de planvoorraad zoals die aanwezig is binnen de gemeente. In het geval de planvoorraad en/of de planrealisatie wijzigen dan worden de getallen in de Woonvisie geactualiseerd.

Het niet leggen van een relatie met de Woonvisie (het gewenste en benodigde woningbouwprogramma) kan een risico met zich meebrengen, bijvoorbeeld interne concurrentie tussen projecten. Een goed voorbeeld hiervan is de overschatting van het aantal appartementen in het project Beekpoort – Landbouwbelang. In de nabijheid van Beekpoort – Landbouwbelang is een project gerealiseerd met 70 appartementen. Dit waren appartementen die ook in het programma van het project Beekpoort – Landbouwbelang waren opgenomen en afgezet hadden kunnen worden, indien zij eerder kavels uit hadden kunnen geven. Door het complexe proces rondom het bouwrijp maken, te weten het slopen van bedrijfspanden, het saneren van grond en een langdurig onderzoek omtrent hergebruik van panden, heeft het uitgeven van kavels niet eerder plaats kunnen vinden.

Bedrijventerrein

In de interviews heeft de projectleider van Kampershoek aangegeven dat het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen zich voornamelijk richt op bestaande bedrijventerreinen, zoals de Kempen, waarbij op dit moment afnemers van kleinere kavels centraal staan (MKB, tot 10 werknemers). Kampershoek 2.0 richt zich voornamelijk tot afnemers van grote kavels. Bij het inrichten van Kampershoek ligt de focus meer op de behoefte en wensen van de markt, waarbij wordt getracht werkgelegenheid, economische dynamiek en toegevoegde waarde voor Kampershoek te creëren (aldus de projectleider van Kampershoek). Geconcludeerd kan worden dat er geen toepassing wordt gegeven op het bestaande beleid. Het niet toepassen van het beleid is echter gemotiveerd, aangezien het bestaande beleid niet toepasbaar is in Kampershoek 2.0.

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw- locatie Vrouwenhof	Woningbouw- locatie Suijensstraat - Laarveld Midden	Woningbouw- locatie Laarveld	Woningbouw- locatie Beekpoort - Landbouwbelang
In het project wordt het bouwen voor doelgroepen centraal gesteld.	n.v.t.				
Er is toepassing gegeven aan het beleid ten aanzien van de bedrijventerrein.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

4.2.2 Financiële kaders, algemene kaders

De gemeente heeft als eis dat ruimtelijke plannen minimaal economisch uitvoerbaar dienen te zijn, ofwel elk plan moet zichzelf financieren en dus minimaal budgettair neutraal zijn. De Nota grondbeleid koppelt financiële haalbaarheid mede aan de grondprijzen. Als de gemeente een actieve rol wenst in een gebiedsontwikkeling, zullen de financiële gevolgen in eerste instantie worden vertaald in haalbaarheidsberekeningen. Op basis van normen en kengetallen zal blijken of deze ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Indien dit zo is, of indien deze uitvoerbaarheid wordt bewerkstelligd met subsidies, kan een grondexploitatie, ook wel een complex genoemd, worden geopend.

Norm: De gemeente heeft in het project een proactief grondbeleid gevoerd conform de uitgangspunten van de Nota grondbeleid, ofwel er was een positief resultaat te verwachten.

Norm: In het geval er een negatief resultaat te verwachten was en de ontwikkeling maatschappelijk gewenst is, is de raad vooraf om instemming gevraagd.

Norm: Hierbij is rekening gehouden met de grondvoorraad in het grondbedrijf en de afzetbaarheid.

Norm: Ter beperking van het financiële risico bij de grootschalige projecten is een exploitatie en risicoanalyse opgesteld.

Norm: De exploitatieopzet is vastgesteld door het orgaan dat daartoe bevoegd is.

Norm: In het geval er sprake is van een faciliterend grondbeleid, is gebruik gemaakt van alle beschikbare instrumenten voor kostenverhaal.

Bevindingen:

Actief grondbeleid

Uit het dossieronderzoek en de interviews blijkt dat het uitgangspunt een proactief grondbeleid is, ook in andere niet onderzochte projecten. In de basis blijkt dat aan de start van een project haalbaarheidsstudies worden opgesteld. Op basis hiervan wordt besloten om een project te starten.

Voor de projecten Kampershoeck 2.0, Laarveld en Vrouwenhof zijn haalbaarheidsstudies opgesteld die destijds een positief plansaldo hadden. Deze haalbaarheidsstudies zijn (vertrouwelijk) ter inzage gelegd aan de raad.

Ontwikkeling negatief resultaat

Uit de dossieronderzoeken blijkt dat de projecten Sutjensstraat – Midden alsmede Beekpoort - Landbouwbelang bij de start geen positief plansaldo hadden. Het beleid van de gemeente (Nota grondbeleid) brengt met zich mee dat bij een negatief plan de raad vooraf om toestemming gevraagd dient te worden. Uit de dossieronderzoeken blijkt dat de raad niet vooraf expliciet om toestemming is gevraagd conform de norm, maar dat de raad op een andere wijze is ingelicht dan wel om toestemming is gevraagd. Jaarlijks wordt er door de gemeente Weert een rapport opgesteld waarin projecten worden beschreven met een negatief en positief saldo. Sutjensstraat – Midden is een negatieve grondexploitatie die hierin is verwerkt en waarvan geen aparte haalbaarheidsstudie is gemaakt. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de winsten van de positieve locaties –de zogenaamde verdienlocaties- worden ingezet ter dekking van de verliezen op de tekortlocaties. In het overzicht worden ook de projecten opgenomen met een positief plansaldo, de zogenaamde verdienlocaties, die zorgen voor de voeding van de tekortlocaties. Deze rapporten worden beschikbaar gesteld aan de raad. Voor het plan Sutjensstraat – Midden is niet een aparte haalbaarheidsanalyse opgesteld voor de raad, maar is door middel van bovengenoemd rapport door de raad kennisgenomen van het negatief plansaldo van Sutjensstraat – Midden.

In de interviews is bij het project Beekpoort - Landbouwbelang aangegeven dat dit plan een negatief plansaldo had bij de start. Ten aanzien van dit project kan worden gesteld dat er een rapport aanwezig is, waarin wordt uitgelegd dat het tekort wordt afgedekt door Provinciale middelen. Hiervan is de raad ook op de hoogte gesteld en met inachtneming van de dekking van het tekort heeft toestemming gegeven om het project te starten.

Afzetbaarheid van de gronden

In de interviews is aangegeven dat de gemeente buiten de van te voren gedefinieerde plannen in feite geen of nauwelijks een grondvoorraad heeft en ook nauwelijks een strategische grondvoorraad. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat in de gemeente altijd eerst een locatie wordt bepaald welke in aanmerking kan komen voor bebouwing en pas daarna een plan/programma wordt bepaald voordat de gemeente gronden gaat verwerven. Deze methode heeft tot gevolg dat de gemeente in principe altijd rekening houdt met haar grondvoorraad.

Exploitatie en risicoanalyses

Voor elk project is minimaal één maal per jaar een grondexploitatie opgesteld. Deze worden jaarlijks opgesteld ten behoeve van de jaarrekening. De jaarrekening wordt jaarlijks vastgesteld door de raad. Op het moment dat de jaarrekening wordt vastgesteld, stelt de raad indirect de volledige grondexploitatie vast.

In de interviews is aangegeven dat de gemeente in 2006/2007 is gestart met het opstellen van risicoanalyses. Hierbij is aangegeven dat deze in principe per project worden opgesteld en dat deze jaarlijks wordt uitgevoerd. Een uitzondering hierop is het jaar 2012. In 2012 heeft de gemeente de keuze gemaakt om een analyse te maken met de juiste cijfers na afwaardering. De risicoanalyses voor het jaar 2013 zijn ten tijde van het opstellen van deze rapportage nog niet gereed. De gemeente heeft aangegeven dat in de tweede helft 2013 een verbeterproject is opgestart. Met de opgedane kennis zijn de projectleiders nu bezig om de risicoanalyses uit te voeren (januari - eerste helft februari). De risico's die hieruit voortvloeien worden wel nog in de jaarrekening 2013 verwerkt.

Vanaf 2011 wordt ook gekeken naar de risico's op de gehele portefeuille. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat in 2011 de accountant heeft aangegeven dat er bepaalde aspecten zijn die over de projecten heen getild moeten worden, met name de afzet. Dus die risico's kun je beter op gemeenteniveau in kaart brengen, zoals het afzetrisico van projecten. Bekeken kan dan worden wat het risico is per project, maar ook wat bijvoorbeeld de beheersmaatregelen voor invloed hebben op andere projecten.

De risicoanalyse zelf gaat niet naar de raad. De raad wordt via de projectenrapportage geïnformeerd over de stand van zaken van de projecten. Hierin worden ook belangrijke risico's betrokken. De inschatting van de hoogte van het risico wordt ingeschat door scenarioberekeningen in de grondexploitatie, dan wel grootheden ontleend aan de grondexploitaties: bijvoorbeeld door het doorrekenen van een verlaging van de grondprijs op het totaal van de grondopbrengsten en het berekenen van vertragingen van de afzet in grondexploitaties. De raad kan in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening zien hoe groot de risicobuffer dient te zijn. De raad bepaalt wel de hoogte van de risicobuffer, maar uit de interviews blijkt dat de raad de onderliggende risico's niet kent. In de najaarsnota wordt gerapporteerd wat de risico's zijn zodat bij de jaarrekening bekend is wat aan weerstandsvermogen benodigd is. In de jaarrekening worden de reserves en voorzieningen bepaald.

De raad krijgt wel per kwartaal een projectenrapportage waarin de projecten integraal worden besproken. In deze kwartaalrapportages worden de belangrijkste risico's betrokken. Vanaf circa 2008 werden deze voor het College gemaakt en lagen deze ter inzage voor de raad. De laatste vijf jaar gaan de kwartaalrapportages ook naar de raad en worden deze besproken in commissieverband. In de periode voor 2008 werden de projecten besproken in de beleidsbegroting.

Kostenverhaal

De gemeente maakt gebruik van instrumenten die beschikbaar zijn om het kostenverhaal zeker te stellen. Zo worden er contracten en realisatieovereenkomsten opgesteld met ontwikkelaars en worden er exploitatieplannen opgesteld. In de projecten Vrouwenhof en Beekpoort – Landbouwbelang heeft de gemeente in de contracten een bouwclaimmodel opgenomen. Dit houdt in dat de gemeente de gronden aankoopt, de gronden bouw- en woonrijp maakt en de gronden vervolgens weer uitgeeft. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. In het project Vrouwenhof heeft de raad een aangevuld bekostigingsbesluit (ex. artikel 42 WRO) vastgesteld om het kostenverhaal te zekeren voor de gronden waarmee de gemeente geen overeenkomst heeft kunnen sluiten met de grondeigenaren.

Opvallend bij de overeenkomsten is dat er niet (altijd) duidelijke afspraken worden gemaakt omtrent de fasering van projecten. Hier moet wel de kanttekening worden gemaakt, dat het projecten betreft van eind vorige eeuw – begin deze eeuw, waarbij er geen sprake was van crisis. In het project Beekpoort - Landbouwbelang is wel de volgorde van de te ontwikkelen bouwvelden genoemd, maar zijn er geen duidelijke

afspraken gemaakt over de start en het einde van een bouwveld. Hierdoor zijn er onder meer "frustraties" richting de marktpartij ontstaan die wel uiteindelijk tot gevolg hebben gehad dat de samenwerking is beëindigd.

De projectleider van Kampershoek meldt dat er een exploitatieplan is opgesteld. Hierin zijn weliswaar afspraken gemaakt omtrent de fasering, maar de projectleider heeft aangegeven dat deze niet toegepast zal gaan worden omdat de gemeente van mening is, dat er geen eisen opgelegd kunnen worden aan anderen door de gemeente, waar zij zelf ook niet aan kan voldoen. Tevens is aangegeven dat de fasering bij de herziening zal vervallen. De looptijd van de ontwikkeling van Kampershoek is gesteld op tien jaar, overeenkomstig met de geldigheid van het bestemmingsplan.

In het project Laarveld heeft de gemeente gebruik gemaakt van het instrument exploitatieplan om zodoende het kostenverhaal te verzekeren.

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouwlocatie Vrouwenhof	Woningbouwlocatie Sulfjensstraat - Midden	Woningbouwlocatie Laarveld	Woningbouwlocatie Beekpoort - Landbouwbelang
De gemeente heeft in het project een proactief grondbeleid gevoerd conform de uitgangspunten van de Nota grondbeleid, ofwel er was een positief resultaat te verwachten.			n.v.t.		n.v.t.
In het geval er een negatief resultaat te verwachten was en de ontwikkeling maatschappelijk gewenst is, is de raad vooraf om instemming gevraagd.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	
Daarbij is rekening gehouden met de grondvoorraad in het grondbedrijf en de afzetbaarheid.					
Ter beperking van het financiële risico bij de grootschalige projecten is een exploitatie en risicoanalyse opgesteld.					
De exploitatieopzet is vastgesteld door het orgaan dat daartoe bevoegd is.					
In het geval er sprake is van een faciliterend grondbeleid, is gebruik gemaakt van alle beschikbare instrumenten voor kostenverhaal.					

4.2.3 Financiële kaders, reserves

De productie van bouwrijpe grond vraagt hoge investeringen over een langere tijdsduur. Dit betekent dat er risico's kunnen ontstaan tijdens het productieproces. Ten behoeve van deze risico's worden reserves als buffer voor tegenvallende ontwikkelingen in stand gehouden. In de paragraaf grondbeleid van de begroting wordt een omschrijving en toelichting van deze reserves opgenomen. De omvang van deze financiële buffer is in de Nota grondbeleid bepaald op een bedrag van € 8 miljoen (in 2011 verhoogd naar € 8,8 miljoen). Zodra de buffer dit bedrag overschrijdt wordt het hogere bedrag toegevoegd aan de reserve Stadsvernieuwing. Indien projecten in exploitatie worden opgenomen, die naar verwachting niet kostendekkend kunnen plaats vinden, wordt bij aanvang en tussentijds een voorziening ingesteld ter waarde van dit tekort.

Norm: Er wordt verantwoording afgelegd voor de voeding van de reserves in de jaarrekening.

Norm: De bepaling van de hoogte van de reserves vindt jaarlijks opnieuw plaats rekening houdend met de veranderingen die plaats vinden.

Bevindingen:

De gemeente dient jaarlijks verantwoording af te leggen over de gang van zaken met betrekking tot de reserves in de jaarrekening. In de najaarsnota wordt jaarlijks de benodigde risicobuffer gecommuniceerd naar de raad. In de jaarrekening wordt vervolgens jaarlijks de hoogte van de reserves en voorzieningen bepaald. Overigens wordt de risicoanalyse zelf niet aan de raad beschikbaar gesteld.

Uit alle jaarrekeningen blijkt dat in de jaarrekeningen de reserves, de hoogte van de reserves en de voeding van de reserves zijn opgenomen. Tevens wordt jaarlijks in de begroting (als bijlage) een verloop van de reserves en voorzieningen opgenomen. Per

programma worden jaarlijks ook de inkomsten tegenover de werkelijke uitgaven en kosten gezet. Aan de hand daarvan wordt een toevoeging of onttrekking vanuit de reserves/voorzieningen bepaald. Geconcludeerd kan worden dat het College derhalve verantwoording over de reserves aflegt. Elk jaar wordt per programma bepaald wat de lasten en de baten zijn. Aan de hand daarvan worden de reserves jaarlijks opnieuw bijgesteld.

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw-locatie Vrouwenhof	Woningbouw-locatie Sutjensstraat - Midden	Woningbouw-locatie Laarveld	Woningbouw-locatie Baskpoort - Landbouwbelang
Er wordt verantwoording afgelegd voor de voeding van de reserves in de jaarrekening.					
De bepaling van de hoogte van de reserves vindt jaarlijks opnieuw plaats rekening houdend met de veranderingen die plaats vinden.					

4.2.4 Financiële kaders – risicomanagement en afwaardering

In de Nota grondbeleid 2009 is aangegeven dat het bij risicomanagement van belang is dat niet ad-hoc wordt gereageerd op risico's, maar dat de Nota zodanig is ingericht dat de risico's continu worden gewogen en in beeld zijn. De gemeente streeft een aantal doelen na bij risicomanagement. De gemeente wenst inzicht te hebben in de risico's die ze loopt en wil er zorg voor dragen dat het optreden van de risico's zo weinig mogelijk effect heeft. In de Nota staat dat de gemeente Weert een actief risicomanagement voert door:

- De uitgangspunten van de planexploitatie continu te monitoren en zo nodig bij te stellen, zonder dat hiermee de kwaliteit van het plan substantieel wordt aangetast. In dat geval is nieuw bestuurlijk draagvlak vereist.
- Activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan vastgestelde financiële kaders en het planresultaat te toetsen aan de mogelijkheden en onmogelijkheden m.b.t. het weerstandsvermogen van de gemeente;
- Continue screening van grote complexenprojecten aan de hand van een risicomatrix.

Norm: Het risicomanagement vindt plaats conform de Nota grondbeleid.

Bevindingen:

De inschatting van de hoogte van het risico wordt ingeschat door scenarioberekeningen in de grondexploitatie, dan wel grootheden ontleend aan de grondexploitaties: bijvoorbeeld doorrekenen van een verlaging van de grondprijs op het totaal van de grondopbrengsten, wat doet een vertraging van de afzet in een grondexploitatie etc.

De risicoanalyses worden opgebouwd in risicomatrixen. Daarin worden de risico's bepaald, alsmede de kans van optreden en het financiële risico berekend. Ook worden in de risicoanalyses beheersingsmaatregelen bepaald. Voor twee van de vijf projecten is een uitgebreide risicoanalyse opgesteld in 2010 door een extern bureau. Voor drie van de vijf projecten is in 2011 een risicoanalyse opgesteld; voor Sutjensstraat – Midden is geen aparte risicoanalyse opgenomen, Sutjensstraat – Midden was destijds opgenomen in het project Keent. Voor dit project is in zijn geheel een risicoanalyse opgesteld. Voor Kampershoek was er, door de uitgebreide risicoanalyse van 2010 geen aparte risicoanalyse voor 2011 opgesteld. In 2012 is voor vier van de vijf projecten geen risicoanalyse opgesteld. De reden hiervoor was dat de gemeente in dat jaar de afwaardering en voorzieningen in kaart bracht. De risicoanalyses wilde de gemeente met de "juiste" getallen (saldo na afwaardering, etc.) opstellen. In de meeste gevallen is het daar niet van gekomen. De risicoanalyses van 2013 zijn ten tijde van het opstellen van deze rapportage nog niet gereed. In de tweede helft 2013 is een verbeterproject opgestart. Met de opgedane kennis zijn de projectleiders nu bezig om de risicoanalyses uit te voeren (januari – eerste helft februari). De risico's die hieruit voortvloeien worden wel nog in de Jaarrekening 2013 verwerkt.

Project	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw- locatie Vrouwenhof	Woningbouw- locatie Sutjensstraat – Midden	Woningbouw- locatie Laarveld	Woningbouw- locatie Beekpoort – Landbouw- belang
2010	Uitgebreide externe risicoanalyse aanwezig	Niet aanwezig	Niet gevonden	Aanwezig	Niet gevonden
2011	Niet aanwezig door uitgebreide risicoanalyse 2010	Aanwezig	Integraal in de risicoanalyse project Keent	Aanwezig	Aanwezig
2012	Aanwezig	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Niet aanwezig
2013	Wordt momenteel opgesteld	Wordt momenteel opgesteld	Project is afgesloten ¹	Wordt momenteel opgesteld	Wordt momenteel opgesteld

In het verleden werden de projecten in de beleidsbegroting besproken. Nadien is besloten om de stand van zaken per project op te nemen in een –zoals eerder gemeld– voortgangsrapportage. In eerste instantie waren deze rapportages bedoeld voor het bestuur maar sinds 2007/2008 worden de zogenaamde “Projectenclassificatie en Voortgangsrapportage” ter inzage gelegd voor de raad en besproken in de commissie Ruimte. Deze voortgangsrapportage is een kwartaalrapportage. Elk project wordt hierin afzonderlijk besproken. Hierin wordt onder andere de stand van zaken per project besproken. Alle onderzochte projecten bevatten een risicoparagraaf. In deze paragraaf worden per project de bestaande risico's besproken. In deze risicoparagraaf worden geen risicobedragen genoemd.

Uit de dossiers en de interviews blijkt dat er een monitoring van de risico's binnen projecten plaats vindt en dat deze ook aan de raad worden gerapporteerd. De uitgangspunten van de exploitaties worden daarbij eveneens in de gaten gehouden en indien nodig bijgesteld. Ook worden de activiteiten in het planontwikkelingsproces getoetst aan de kaders en zo nodig ook aan de raad kenbaar gemaakt. Het beste voorbeeld hiervan is de afwaardering van de gronden die in 2013 heeft plaatsgevonden.

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw- locatie Vrouwenhof	Woningbouw- locatie Sutjensstraat - Midden	Woningbouw- locatie Laarveld	Woningbouw- locatie Beekpoort - Landbouwbelang
Het risicomanagement vindt plaats conform de Nota grondbeleid					

Hoewel binnen de gemeente bij de projecten risicomanagement plaats vindt (bijvoorbeeld de risicoparagraaf in de kwartaalrapportages), blijkt ook dat in de jaren 2012 en 2013 geen risicoanalyses zijn opgesteld. Hoewel hiervoor redenen aangedragen kunnen worden, blijft de bevinding dat er de afgelopen twee jaar geen risicoanalyses bekend zijn en dat het risicomanagement niet geheel conform de kaders van de Nota grondbeleid wordt uitgevoerd.

4.2.5 Beleidsambities, type grondbeleid

De gemeente heeft bij haar keuze voor het type grondbeleid gekozen voor het voeren van regie, de zeggenschap en sturing over de ontwikkeling, inrichting en realisatie van een bestemmingsplan, ofwel het voeren van een actief grondbeleid. Andere vormen van grondbeleid zoals samenwerking is mogelijk. Het voeren van een actief grondbeleid vergt de aanwezigheid van een grondexploitatieopzet voor een project. Het risico van actief grondbeleid is het aankopen van gronden terwijl niet zeker is of bouwvoornemen kan worden gerealiseerd. De aankoop van gronden dient te worden aangemerkt als strategische aankopen.

¹ Boekjaar 2012 is het project Sutjensstraat – Midden afgesloten. Het besluit is genomen bij de jaarrekening 2012 (26 juni 2013).

Norm: De doelstellingen van de gemeente zijn in het kader van haar actieve grondpolitiek, zijnde regie, zeggenschap en sturing met betrekking tot de ontwikkeling, strategische verwervingen, etc. gerealiseerd binnen de projecten.

Norm: Er is een grondexploitatieopzet aanwezig en deze wordt jaarlijks herzien.

Bevindingen:

Voor alle onderzochte projecten geldt dat de doelstellingen in het kader van actieve grondpolitiek zijn behaald.

Voor het project Laarveld is de gemeente actief bezig geweest met het verwerven van gronden binnen het plangebied. Op dit moment, gezien de economische situatie, wordt alleen verworven wat noodzakelijk is om de zaken af te ronden in fase 1 en in fase 2. Voor de gronden waarbij het onzeker is of er daadwerkelijk wordt overgegaan op realisatie, (bijvoorbeeld fase 4) wordt nu niet actief verworven. Wel ligt er inmiddels een exploitatieplan. In het geval een eigenaar zelf de gronden wil realiseren is kostenverhaal mogelijk.

Voor het project Sutjensstraat – Midden is de gemeente ook actief bezig geweest met het verwerven van gronden. Niet alle gronden zijn verworven door de gemeente. Voor de niet-verworven gronden is een anterieure overeenkomst opgesteld. Derhalve was het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen; het kostenverhaal was immers gezekerd.

Ook in het geval van Beekpoort - Landbouwbelang heeft de gemeente een actieve grondpolitiek gevoerd. De gronden waren alle in het bezit van de gemeente dan wel in de overeenkomsten met de ontwikkelaars is overeengekomen dat zij de gronden inleveren in ruil voor een bouwclaim. De ontwikkelaars hebben vervolgens van de gemeente bouwrijpe kavels gekocht. In dit project was wel de bijzonderheid dat de gemeente ingeperkt was door een met één marktpartij gesloten overeenkomst. Inmiddels heeft de gemeente de samenwerkingsovereenkomst beëindigd en heeft de gemeente weer alle handen vrij.

In het project Vrouwenhof heeft de gemeente niet alle gronden kunnen verwerven. De gronden die de gemeente niet heeft kunnen verwerven zijn onderwerp geweest van één onteigeningsprocedure, waar de grondeigenaar zich met succes heeft kunnen beroepen op zelfrealisatie. Op basis van het door de raad vastgestelde aangevulde bekostigingsbesluit heeft de gemeente met deze eigenaar alsnog een exploitatieovereenkomst op basis van artikel 42 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gesloten. Daarnaast is er ook een eigenaar met een bouwclaim; de gemeente heeft de gronden aangekocht van deze eigenaar, heeft het bouw- en woonrijp maken geregistreerd, waarna de gronden weer terug geleverd worden aan de desbetreffende eigenaar ten behoeve van de realisatie van woningen. In eerste instantie wilde deze eigenaar zelf realiseren, maar gelet op eerdere ervaringen met deze eigenaar was het een politieke keuze om toch de regierol bij de gemeente te laten.

In Kampershoek zijn niet alle gronden in het bezit van de gemeente. De reden om de gronden niet aan te kopen is een strategische reden geweest; de gronden waren destijds door de huidige eigenaar aangekocht voor een bedrag per m², dat hoger lag dan de gemeente bereid was te betalen. De huidige eigenaar van de gronden had de gronden al aangekocht, voordat er een aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op deze gronden was gevestigd. De gemeente is van mening dat het beter is om samen te werken, dan te veel voor gronden te betalen of een dure onteigeningsprocedure te starten. Voor dit project is wel een exploitatieplan opgesteld. Hiermee is het kostenverhaal gezekerd.

Het minnelijk verwerven van de gronden heeft tot gevolg gehad dat de gemeente bij de start van het project en het in exploitatie nemen van de gronden/project, alle voor het project benodigde gronden in eigendom heeft, al dan niet middels overeenkomsten en bouwclaims. De gemeente is hierdoor in staat gesteld om de exploitatie van de gronden en de grondexploitatie op haar manier uit te voeren. Ze heeft zeggenschap en sturing over de ontwikkeling, inrichting en realisatie van een bestemmingsplan gehad. In een aantal gevallen had de gemeente niet de gronden in handen. Daar zijn de

gronden geleverd aan de gemeente in ruil voor een bouwclaim. Op deze manier heeft de gemeente ook de regie, sturing en zeggenschap in handen kunnen houden

Voor alle projecten geldt dat er een grondexploitatie aanwezig is. Deze wordt ook jaarlijks herzien. Zoals eerder genoemd wordt de grondexploitatie indirect door de raad vastgesteld als de raad de jaarrekening vaststelt.

Project / Saldo vastgestelde grex	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw - locatie Vrouwenhof	Woningbouw - locatie Sutjensstraat –Midden	Woningbouw - locatie Laarveld	Woningbouw - locatie Beekpoort – Landbouwbelang
2011	€ 1,2 mln.	€ 0,6 mln.	- € 4,4 mln.	- € 2,2 mln.	€ 0,3 mln.
2012	€ 2,7 mln.	€ 0,5 mln.	- € 4,5 mln.	- € 2,5 mln.	€ 0,06 mln.
2013	- € 11,6 mln.	- € 1 mln.	Project afgesloten ²	- € 17,6 mln.	- € 0,7 mln.

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw-locatie Vrouwenhof	Woningbouw-locatie Sutjensstraat – Midden	Woningbouw-locatie Laarveld	Woningbouw-locatie Beekpoort – Landbouwbelang
De doelstellingen van de gemeente zijn in het kader van haar actieve grondpolitiek, zijnde regie, zeggenschap en sturing met betrekking tot de ontwikkeling, strategische verwervingen, etc. gerealiseerd binnen de projecten.					
Er is een grondexploitatieopzet aanwezig en deze wordt jaarlijks herzien.					

4.3 Doelmatigheid

In deze paragraaf is doelmatigheid aan de orde waarbij het concreet gaat om de regierol, geld en tijd. Vragen die een rol spelen zijn of de regierol op voorgestane wijze wordt ingevuld en of de gronden marktconform worden uitgegeven.

4.3.1 Beleidsambities, taxaties en grondprijzen

De Nota grondbeleid geeft aan dat het grondprijnsbeleid jaarlijks wordt herzien in de Nota grondprijnsbeleid. Ieder jaar wordt de grondprijs voor woningbouw (zowel voor de sociale als de vrije sector en bedrijventerreinen vastgesteld in het grondprijnsbeleid. Uitgangspunt is een marktconforme benadering, waarbij tevens wordt gekeken naar de grondprijzen in de regio. Daarnaast wordt de grondprijs zodanig vastgesteld dat (lopende) exploitaties van uitbreidingsgebieden (woongebieden) in ieder geval budgettair neutraal worden gerealiseerd. De jaarlijkse actualisatie doet tevens dienst als verantwoordingsinstrument voor het gevoerde en te voeren grondbeleid zoals bedoeld in artikel 16 BBV.

De Nota's grondprijnsbeleid 2012 en 2013-2014 geven aan dat er voor woningen normatief residueel wordt gerekend. Zodoende ontstaan er per waardegebied (bepaalde delen van de gemeente) vaste prijzen voor verschillende typen woningen. Hierbij wordt met ingang van 2013 wel gecorrigeerd voor grote kavels. De grondprijzen voor bedrijventerrein zijn comparatief (en in 2013-2014 ook normatief (residueel)) bepaald. Er zijn hierdoor vaste grondprijzen per m² voor de verschillende bedrijventerreinen. Voor overige commerciële voorzieningen wordt per locatie residueel gerekend. Voor maatschappelijke voorzieningen is er een vaste grondwaarde.

De gemeente dient bij grondexploitaties rekening te houden met de risico's en de problematiek van de Europese regelgeving en dan specifiek ten aanzien van Staatssteun. Op grond van de regelgeving zijn er twee opties, ter voorkoming van mogelijke Staatssteun, die van belang zijn bij de verkoop van gronden:

- Onvoorwaardelijke biedprocedure;
- Taxatie door een onafhankelijke deskundige.

² Boekjaar 2012 is het project Sutjensstraat – Midden afgesloten. Het besluit is genomen bij de jaarrekening 2012 (26 juni 2013)

Sinds de inwerkingtreding van de Wro worden er bij grondexploitaties eisen gesteld voor de wijze waarop gronden dienen te worden gewaardeerd. De inbrengwaarde waarop een exploitatieplan van toepassing is in het kader van de grondexploitatie dient te worden bepaald conform de onteigeningswet en de prijs van gronden die bestemd zijn voor particulier opdrachtgeverschap kunnen plaats vinden middels een taxatie.

Norm: De gronden zijn uitgegeven tegen de bepalingen uit de op dat moment vigerende Nota grondprijnsbeleid. Zo nee, er is gemotiveerd afgeweken.

Norm: De gronden dienen tegen marktconforme prijzen te worden uitgegeven, waarbij het onderwerp Staatssteun een rol speelt. Er is gemotiveerd waarom de gronden als marktconform zijn te beschouwen.

Norm: De aankoop is onderbouwd door een taxatierapport.

Norm: Er zijn afwijkingen van het principe van marktconforme prijzen en deze zijn onderbouwd.

Bevindingen:

Uit het dossieronderzoek en de gesloten overeenkomsten blijkt dat de gemeente in drie van de vijf projecten bij de contractvorming de uitgifteprijzen opneemt welke volgen uit de op dat moment vigerende Nota grondprijnsbeleid. In één project zijn er nog geen gronden uitgegeven. In twee van de vijf projecten worden afspraken gemaakt omtrent de indexering van deze grondprijns.

De uitgifte van gronden in de projecten Laarveld en Vrouwenhof geschieden, op één overeenkomst na, allemaal volgens de vigerende Nota grondprijnsbeleid. Er is één overeenkomst waarbij afspraken zijn gemaakt, waarbij een indexering is afgesproken: als de indexering de grondprijns overstijgt, geldt het vigerend grondprijnsbeleid. De basis van de afspraken is wel conform het vigerend beleid geweest. Het betreft hier een langdurig contract, dat meerdere fases van het project betreft. Dat is de reden dat er afspraken zijn gemaakt. Bij de aankoop van gronden heeft de grondverwerver (Kerkhof) van de gemeente, de gemeente bijgestaan.

In het project Sutjensstraat - Midden hebben verkopen plaatsgevonden. Deze verkopen zijn conform het vigerend grondprijnsbeleid. Het betreft hier overigens de uitgifte van een Bredeschool en appartementen. Het kavel ten behoeve van de Bredeschool is uitgegeven conform de maatschappelijke grondprijns van de vigerende Nota grondprijnsbeleid.

In het project Kampershoek zijn er op dit moment nog geen gronden uitgegeven. Wel is er op dit moment een koopoptiecontract. Er is een bereidwillige koper c.q. realisator van een bedrijfshal. Deze koper heeft nog geen huurder voor de bedrijfshal. Op het moment dat de koper een huurder heeft, zal hij de gronden van de gemeente afnemen. In het koopoptiecontract zijn de voorwaarden zoals koopprijns, etc. al opgenomen. De optie en de betreffende voorwaarden hebben een geldigheidsduur van twee jaar. De koopprijns bedraagt € 10 per m² onder de kavelprijns zoals opgenomen in de vigerende Nota grondprijnsbeleid. De reden om de "korting" te geven is omdat het de eerste koper betreft en de gemeente is van mening dat deze gestimuleerd dient te worden. Indien de gemeente eerder een gegadigde vindt voor de betreffende gronden dan de hierboven genoemde contractant van het koopoptiecontract, is de gemeente, na consensus met de contractant vrij om de grond te leveren aan de gegadigde van de gemeente.

De uitgifteprijns van de grondverkoppen aan 3W in het project Beekpoort - Landbouwbelang waren vastgestelde prijzen binnen de realisatieovereenkomst. Deze grondprijns mochten echter niet meer bedragen dan een bepaald percentage van de V.O.N.-prijns. De prijzen in de realisatieovereenkomst waren lager dan het vigerend beleid, maar dat is een gevolg van het feit dat in 1997 een samenwerkingscontract is afgesloten waarin afspraken waren opgenomen omtrent de uitgifteprijns, hetgeen begrijpelijk wordt geacht gelet op de langdurige onderhandeling, doch niet conform het beleid was; deze werden wel geïndexeerd, maar hadden ook de restrictie dat deze nooit meer dan circa 22% van de VON mochten bedragen. De gemeente heeft getracht

dit contract aan te passen, maar 3W wenste op dat moment niet mee te werken. Zij waren van mening dat de prijzen opgenomen in de overeenkomst wel marktconform waren. Het contract is inmiddels ontbonden en de gemeente is nu weer vrij om te handelen (conform vigerend beleid).

Ten aanzien van het grondprijnsbeleid dient te worden opgemerkt dat de gemeente vanaf het Grondprijnsbeleid 2011 een marktonderzoek heeft uitgevoerd, waarbij dit voor de jaren 2011 en 2012 intern is uitgevoerd en vanaf 2013 door een onafhankelijke partij. De interne inschatting werd gemaakt door de planeconomen van de afdeling projectontwikkeling. Het prijsvoorstel wordt doorgesproken met de portefeuillehouder, waarna advies aan b&w wordt uitgebracht. Uit de Nota grondprijnsbeleid 2012 valt te halen dat tot 2010 de grondprijzen zijn opgetrokken door een marktvergelijking naar een zo hoog mogelijke vaste prijs. Na 2011 worden de grondprijzen bepaald aan de hand van een residuele benaderingsmethode en wordt tevens rekening gehouden met meer differentiatie in ligging en typen. Op 17 februari 2012 heeft Deloitte een memo opgesteld ten behoeve van de jaarcontrole 2011. In dit memo is aangegeven, dat het wenselijk is om marktonderzoek uit te voeren, zowel voor wat betreft de prijzen als het programma en de planning. In het rapport van Deloitte van 16 januari 2013 (Rapport Analyse 3 grondexploitaties) is wel nadrukkelijk in het advies opgenomen om dit door een onafhankelijke deskundige te laten uitvoeren. Voor de Nota grondprijnsbeleid 2013/2014 is dit ook daadwerkelijk gedaan.

Indexering wordt gehanteerd omdat het in een aantal gevallen langdurige projecten betreft die over meerdere fasen van een project gaan. Hierbij dient wel vermeld te worden dat de raad tot 2011 een dubbelrol had; hij stelde de Nota grondprijnsbeleid op, maar tekende ook de contracten met marktpartners.

Opgemerkt dient te worden dat in contracten soms het grondprijnsbeleid van een jaar eerder staat. Dit is het gevolg van het feit dat onderhandelingen met marktpartijen een langdurig proces kunnen zijn. Binnen de gemeente wordt de stelregel gehanteerd dat rekening mag worden gehouden met de prijzen uit een eerdere Nota grondprijnsbeleid indien de overeenkomst wordt getekend voor april van het volgende jaar.

Uit de dossieronderzoeken blijkt dat in alle gevallen waar de gemeente tot aankoop van de gronden overgaat deze zijn voorzien van een taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke deskundige. In beginsel wordt altijd tegen de getaxeerde waarde aangekocht en in het geval hiervan afwijkingen zijn, dan zijn deze voldoende gemotiveerd. In het geval de betreffende aankoop boven een bedrag van € 300.000,- uitkomt, dan is toestemming gevraagd aan de raad voor de aankoop van de gronden. In de dossiers waren raadsbesluiten omtrent deze aankopen terug te vinden.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het binnen de gemeente gemeengoed was en is om gronden aan te kopen op basis van een taxatierapport van een onafhankelijke taxateur. Zo zijn in het dossier m.b.t. Laarveld al taxatierapporten uit 2004 terug te vinden.

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw- locatie Vrouwenhof	Woningbouw- locatie Suijensstraat - Midden	Woningbouw- locatie Laarveld	Woningbouw- locatie Baekpoort - Landbouwbelang
Gronden zijn uitgegeven tegen de bepalingen uit de op dat moment vigerende Nota grondprijnsbeleid. Zo nee, er is gemotiveerd afgeweken.					
De gronden dienen tegen marktconforme prijzen te worden uitgegeven, waarbij het onderwerp Staatssteun een rol speelt. Er is gemotiveerd waarom de gronden als marktconform zijn te beschouwen.					
De aankoop is onderbouwd door een taxatierapport.					

4.3.2 Beleidsambities, aankopen

De gemeente voert een proactief aankoopbeleid. Het beleid brengt met zich mee dat gronden aangekocht dienen te worden niet alleen voor projecten, maar ook voor de

toekomst of als strategische gronden. De aankoop van gronden dient voor het bereiken van de doelstellingen van de gemeente en dient een relatie te hebben met toekomstig ruimtelijk beleid. De bevoegdheid voor het aankopen van gronden ligt bij het College van b&w, waarbij de raad een kaderstellende rol heeft. De raad heeft bij amendement als kader gesteld dat het College (in door de raad op basis van een voorstel van het College daartoe aangewezen categorieën) aan de raad voorlegt een checklist waarmee kan worden nagegaan of er gehandeld wordt conform het verwervingsplan, of de grondexploitatie een positief of negatief saldo heeft, of een taxatierapport is opgesteld (bij voorkeur bij aanvang van de verwerving) en of er een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.

In de Nota grondbeleid zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen op basis waarvan het College gronden mag aankopen tot een bedrag van € 300.000,= namelijk:

- Er moet uitzicht zijn op een realistische ontwikkeling van de gronden en/of panden;
- Het maatschappelijk belang moet met de aankoop gediend zijn;
- Het is wenselijk dat de gemeente de gronden of opstallen aankoopt;
- Het financiële risico is verantwoord;
- De aankoop vindt plaats tegen maximaal de marktwaarde in het economische verkeer, gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

In het geval er sprake is van minnelijke verwerving, dan moet volgens de nota een verwervingsplan worden opgesteld.

Norm: Door de gemeente worden gronden proactief aangekocht en de betreffende aankopen hebben een relatie met toekomstig ruimtelijk beleid.

Norm: Het College heeft zich bij de grondaankopen gehouden aan de kaders die de raad (per amendement) heeft gesteld.

Norm: Er is in het project, indien er sprake is van minnelijke verwerving, een verwervingsplan opgesteld. Deze is vastgesteld door de raad.

Bevindingen:

De gronden worden indien nodig en mogelijk proactief aangekocht. De gemeente heeft alleen gronden aangekocht die binnen het beoogde plangebied lagen. Uit het dossieronderzoek is gebleken dat bij de aankoop van de gronden het College zich heeft gehouden aan de kaders die de raad (bij amendement) gesteld heeft.

In Kampershoek zijn proactief gronden verworven. Zoals eerder vermeld zijn om strategische (financiële) redenen niet alle gronden verworven. Daarnaast gaat het hier om relatief grote percelen. Er zijn al gesprekken gevoerd met één van deze eigenaren. Indien een stuk van de percelen benodigd is voor een ontwikkeling, zullen deze gronden ingebracht worden door deze eigenaar. De projectleider van Kampershoek geeft aan dat er geen uitgebreid verwervingsplan is opgesteld door de gemeente. De verwervingen van Kampershoek zijn uitbesteed aan Arcadis, onder aansturing van een projectleider (eveneens ingehuurd bij Arcadis). In de interviews heeft de projectleider aangegeven dat in het verleden redelijk ad hoc is verworven. In de technische reactie wordt aangegeven dat voor de volgorde van verwerven de geldende fasering als uitgangspunt leidend was. Op aandringen van grondeigenaren zijn andere keuzes gemaakt waarbij het vervallen van de Wvg en de onzekerheid van de grondeigenaren vanwege de lange doorlooptijd een rol heeft gespeeld. In het archief van de gemeente zijn wel verwervingsdossiers aanwezig. Per perceel zijn in de dossiers diverse relevante stukken opgenomen, zoals schadeloosstellingsoverzicht van de rentmeester, een procesverbaal van grondsanering of een bodemverklaring/-onderzoek.

Voor Sutjensstraat - Midden is er naar aanleiding van de locatiekeuze een verwervingsplan opgesteld. Daarbij was een lijst met aan te kopen gronden inclusief perceelnummers aanwezig in het dossier. In het dossier zijn ook de betreffende aankopen te vinden, inclusief een raadsbesluit. In het project zijn gronden proactief aangekocht door de gemeente.

In het archief van het project Laarveld zijn diverse verwervingsdossiers aanwezig. De dossiers bevatten de voorgeschreven documenten, zoals een taxatierapport, een bodemverklaring of -onderzoek, een checklist, en een verwervingsplan. De projectleider geeft ook aan dat er een verwervingsplan aanwezig was voor het gehele gebied. De gronden zijn proactief aangekocht door de gemeente.

Ook voor Vrouwenhof geldt dat er een verwervingsplan aanwezig is voor het gehele plan. In de dossiers van de aangekochte percelen zit een taxatierapport bijgesloten.

De projectleider van Beekpoort - Landbouwbelang geeft aan dat er in het archief een dossier aanwezig is waarin zich kaarten bevinden van wat er in bezit was en wat er nog verworven diende te worden. Dit wordt beschouwd als verwervingsplan. Daarnaast heeft de projectleider taxatierapporten gevonden van alle verworven percelen. De aanname is, door bovengenoemde, dat er in het project gronden proactief zijn aangekocht door de gemeente.

Ten aanzien van de aankopen zelf is gebleken dat het College zich heeft gehouden aan de kaders die zijn gesteld. In het geval er sprake was van aankopen met een hogere waarde dan € 300.000,-, dan blijkt uit de dossiers dat er sprake is van een raadsbesluit tot aankoop van de gronden. Hierin is tevens de motivatie omtrent de aankoop opgenomen.

Uit de Nota grondbeleid volgt dat indien sprake is van minnelijke verwerving, er een verwervingsplan door het College opgesteld dient te worden. De raad kan aan de hand van een door het College voor te leggen checklist controleren of wordt gehandeld conform het verwervingsplan.

Ten aanzien van het vaststellen van verwervingsplannen moet voorts worden gesteld dat indien de gemeente gronden moet aankopen er een voorkeursrecht op basis van de Wvg moet worden gevestigd. In alle onderzochte projecten heeft de gemeente de Wvg toegepast. Hierbij is het een wettelijke eis dat bij het besluit van de raad tevens een perceelslijst is opgenomen.

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw-locatie Vrouwenhof	Woningbouw-locatie Suljensstraat - Laarveld Midden	Woningbouw-locatie Laarveld	Woningbouw-locatie Beekpoort - Landbouwbelang
Er zijn afwijkingen van het principe van marktconforme prijzen en deze zijn onderbouwd.					
Door de gemeente worden gronden proactief aangekocht en de betreffende aankopen hebben een relatie met toekomstig ruimtelijk beleid.					
Het college heeft zich bij de grondaankopen gehouden aan de kaders die de raad (per amendement) heeft gesteld.					
Er is in het project, indien er sprake is van minnelijke verwerving, een verwervingsplan opgesteld. Deze is vastgesteld door de raad.					

4.3.3 Beleidsambities, risico's

Binnen de gemeente worden de kaders vastgesteld door de raad en is het College het uitvoerende orgaan. De beleidsvoornemens dienen door het College te worden vastgelegd in de begroting. Het College dient verslag uit te brengen over het gevoerde beleid bij de jaarrekening en dient dan verantwoording af te leggen omtrent winst-/verliesnemingen, risico's, weerstandsvermogen.

De risico's die gepaard gaan met grondbeleid dienen en kunnen worden beheerst door bij het bepalen van de locatie rekening te houden met de grootte (relatie met doorlooptijd) en relatie met beheersing van alle aspecten van het plan (grootte, conjunctuur). Gronden welke in eigendom zijn bij de gemeente zijn aan te merken als vaste activa (boekwaarde is de verkrijgingsprijs). Aanwezige ruilgronden dienen te worden opgenomen als materiële vaste activa. In de initiële fase dient grond te worden opgenomen tegen de verkrijgingsprijs met bijkomende kosten. Gronden mogen eerst worden afgewaardeerd als de boekwaarde boven de marktwaarde ligt.

Gronden kunnen binnen de gemeente op een aantal wijzen worden opgenomen op de balans en/of de exploitatie, afhankelijk van het stadium of het wel of niet in exploitatie nemen of hebben van de gronden. Hiervoor bestaat een drietal mogelijkheden:

- Gronden tijdens de exploitatie
- NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden)
- BIE (Bouwgrond In Exploitatie).

Tijdens de exploitatie dienen gronden te zijn opgenomen tegen de vervaardigingsprijs, zijnde de verkrijgingsprijs met additionele kosten. Kosten kunnen op twee wijzen worden geactiveerd, namelijk direct activeren op de balans, bij aankoopwaarde van verworven gronden inclusief bijkomende kosten of door een tegenboeking via exploitatie naar balans, bij vervaardigingskosten van grondexploitatie.

NIEGG worden in eerste instantie geactiveerd tegen maximaal de huidige marktwaarde van de gronden. Rentekosten mogen alleen worden bijgeschreven in de fase waarin sprake is van vervaardiging van de grond. Het risico van deze gronden is dat projecten niet worden gerealiseerd en dat de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Voorts is er mogelijk sprake van renteverlies als de gronden niet worden vervaardigd.

BIE worden geactiveerd op de balans tegen de vervaardigingskosten. Een gepland tekort wordt opgenomen als voorziening en bij bovenwijkse voorzieningen, op basis van een zo actueel mogelijke kostenraming, vindt toerekening van noodzakelijke stortingen plaats middels vast te stellen beleid.

Norm: De verslaglegging en verantwoording vindt plaats via de begroting en de jaarrekening.

Norm: De verwerking van de waarde van de gronden en de mutaties daarvan vindt plaats op bovenstaande.

Norm: Indien gronden niet in exploitatie worden gebracht, is rekening gehouden met risico's en deze risico's / verliezen zijn verwerkt.

Bevindingen:

De verslaglegging van de projecten vindt jaarlijks plaats via de begroting en de jaarrekening van de gemeente. Er wordt daarbij ingegaan op de NIEGG en de BIE. In de jaarrekening van 2011 staat vermeld dat voor een aantal Niet In Exploitatie Genomen Gronden in 2011 een beoordeling van de werkelijke waarde heeft plaatsgevonden en aan de hand daarvan een afwaardering heeft plaatsgevonden. Ook in 2012 heeft een onderzoek (door Deloitte) plaatsgevonden naar de waarde van de gronden (BIE en NIEGG). De resultaten van dit onderzoek hebben ook weer geleid tot een afwaardering van de gronden. Geconcludeerd kan worden dat de verwerking van de waarde van de gronden en de mutaties daarvan (gronden tegen de huidige marktwaarde (NIEGG) en boekwaarde (BIE)) plaats vinden op basis van de voorgeschreven norm van het BBV. Ook kan op basis van bovenstaande geconcludeerd worden dat rekening wordt gehouden met verliezen en dat deze verliezen ook worden verwerkt.

Verslaglegging

In de Jaarrekening 2010 en de Jaarrekening 2011 wordt in de paragraaf Grondbeleid een verslag gegeven over de volgende punten:

- Voorraad gronden / grondaankopen;
- Boekwaarden van Bouwgrond In Exploitatie Genomen;
- Boekwaarde van Niet In Exploitatie Genomen Gronden;
- Grondverkopen;
- Afgesloten projecten;
- Te verwachten verliezen op projecten;
- Overige winsten en verliezen.

In de Jaarrekening 2012 wordt, vergeleken met de Jaarrekening 2010 en 2011, een andere indeling gehanteerd met betrekking tot informatie. Er wordt een verslag gegeven over de volgende punten³:

- Reserves en voorzieningen (tekorten op de grondexploitaties);
- Prognose van de te verwachten resultaten;
- Ontwikkeling boekwaarde;
- Onderbouwing geraamde winstneming.

Mutaties

In de jaarrekening vindt ook de mutatie, alsmede de verantwoording plaats van de waarde van gronden (zie bijlage 4).

Verwerking risico's / verliezen

Jaarrekening 2010

In 2010 is tussentijds geen winst genomen op reguliere projecten. Wel zijn er verliezen genomen van € 42.644,-, € 226.826,- en € 184.882,-. Het eerste is een gevolg van planschades met betrekking tot afgesloten grondexploitaties en bestemmingsplannen waar nooit een grondexploitatie is geweest. Het tweede heeft betrekking op het negatieve saldo van de kosten en opbrengsten van het Verspreid bezit. Het derde bedrag betreft de afdracht aan de algemene dienst als gevolg van de invoering van het BTW-compensatiefonds.

Jaarrekening 2011

Voor een aantal Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) heeft in 2011 een beoordeling van de werkelijke waarde plaatsgevonden. Deze beoordeling heeft er toe geleid dat op deze gronden en gebouwen een afwaardering van € 1.178.000,- heeft plaatsgevonden. Een specificatie zal bij de stukken ter inzage worden gelegd. De exploitatie van het Verspreid bezit heeft in 2011 per saldo een verlies opgeleverd van € 123.000,-. Als verlies is verder genomen een bedrag van € 21.000 als gevolg van planschades (zonder grondexploitatie) en een bedrag van € 28.000,- als bijdrage aan de Algemene Dienst (uitvoering afspraken invoering BTW-compensatiefonds).

Jaarrekening 2012

In 2012 is Deloitte Real Estate gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de drie grootste grondexploitaties. De conclusies uit dit rapport hebben voornamelijk betrekking op de verwachtingen omtrent de afzet en prijzen van kavels. Op basis van dit rapport zijn de uitgangspunten voor de waardeberekening van de grondexploitaties opnieuw bepaald. Deze bijstelling heeft in 2012 geleid tot een afwaardering € 35,4 miljoen (Voor- en Najaarsnota en Jaarrekening) en een reservering voor een toekomstige afwaardering van € 6,9 miljoen. Van de projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen, wordt geen vermoedelijk resultaat aangegeven. In 2012 zijn de richtlijnen voor de waardering van de "Niet in exploitatie genomen projecten" aangescherpt. Als gevolg van deze nieuwe richtlijnen heeft bij de Najaarsnota en de jaarrekening een afwaardering plaatsgevonden van in totaal € 3,1 miljoen. Op de afwaardering wordt later in het rapport uitgebreid ingegaan (zie hoofdstuk 5).

³ De inrichting van de Jaarrekening 2012 wijkt af van de Jaarrekeningen 2010 en 2011. In de inleiding van de Jaarrekening 2012 staat het volgende in de inleiding beschreven: "Wat betreft de inrichting volgen de bestuursrapportages (de Voor- en Najaarsnota) en de jaarstukken de begroting. In dit geval zijn de jaarstukken gebaseerd op de nieuwe inrichting van de begroting 2012". In de begroting 2012 wordt daar het volgende over gemeld: "Met ingang van de nieuwe raadsperiode 2010- 2014 is gekozen voor een nieuwe programmaopzet van de begroting. Vanaf 2011 bestaat de begroting uit zeven beleidsprogramma's, waarbij er geen onderverdeling meer is in beleidsvelden. Het doel van de gewijzigde opzet is dat de begroting voor u inzichtelijker is. Ook zijn de beleidsdoelen en de voorgenomen activiteiten en de te bereiken resultaten concreter gemaakt".

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw- locatie Vrouwenhof	Woningbouw- locatie Sutjensstraat - Midden	Woningbouw- locatie Laarveld	Woningbouw- locatie Beekpoort - Landbouwbelang
De verslaggeving en verantwoording vindt plaats via de begroting en de jaarrekening.					
De verwerking van de waarde van de gronden en de mutaties daarvan vindt plaats op bovenstaande.					
Indien gronden niet in exploitatie worden gebracht, is rekening gehouden met risico's en deze risico's / verliezen zijn verwerkt.			n.v.t.		Kleiner plangebied niet aan de orde -- > 2018

4.4 Rechtmatigheid

Naast de doeltreffendheid en doelmatigheid dient ook gekeken te worden naar de rechtmatigheid van het grondbeleid. In eerste instantie betreft dit de toepassing van de instrumenten Wet voorkeursrecht gemeenten en de Ontheffingswet. Sinds de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, dient ook met een aantal aspecten zoals deze in die wet zijn opgenomen rekening te worden gehouden, zoals de wijze waarop fondsen gevormd dienen te worden en de wijze waarop gronden uitgegeven dienen te worden. Tot slot biedt de nieuwe Wro de gemeente ook kansen in haar grondbeleid, met name door de toepassing van het instrument van het exploitatieplan.

4.4.1 Wet voorkeursrecht gemeenten

In de Nota grondbeleid 2009 is opgenomen dat bij het opstellen van een verwervingsplan wordt vastgesteld of de gemeente gronden in een plangebied wil verwerven. Indien dat het geval is, dan wordt de Wvg altijd gevestigd.

Norm: de gemeente heeft het instrument op de juiste wijze (besluit conform wetgeving) ingezet en de inzet was noodzakelijk.

Bevindingen:

In het geval de gemeente op basis van een verwervingsplan heeft besloten om gronden minnelijk te verwerven, dan is bij de onderzochte projecten tevens een voorkeursrecht gevestigd. Geconcludeerd kan worden dat de gemeente in alle onderzochte projecten het instrument heeft ingezet en tevens op de juiste manier heeft ingezet. De gemeente heeft het middel gebruikt om de gronden op minnelijke wijze te verwerven. De gemeente heeft de Wvg gevestigd op percelen binnen het beoogde plangebied.

Voor het project Kampershoek heeft de gemeente gebruik gemaakt van de Wvg. De Wvg was alleen gevestigd op de gronden binnen het plangebied. Kampershoek heeft ook te maken gehad met een prijsadviesprocedure. In deze prijsadviesprocedure heeft de gemeente geen gelijk gekregen. Na deze uitspraak heeft de gemeente alleen nog maar enkele kleine percelen (ter afronding van het plangebied) aangekocht ten behoeve van het plan Kampershoek.

De gemeente heeft ten behoeve van het project Laarveld ook het instrument Wvg ingezet. In het verleden omvatte de Wvg een groter gebied dan het daadwerkelijke plangebied. Dit is op een gegeven moment teruggebracht naar het plangebied. De Wvg is vorig jaar wegens rechtswege vervallen en op dit moment is er in Laarveld geen sprake van Wvg.

Ook voor de verwerving van het project Vrouwenhof heeft de gemeente Wvg gevestigd. Ook in dit project was alleen Wvg gevestigd op de gronden die binnen het beoogde plangebied lagen.

Uit het dossieronderzoek is ook gebleken dat er voor het project Beekpoort – Landbouwbelang Wvg was gevestigd op de gronden binnen het beoogde plangebied.

Uit het dossieronderzoek blijkt ook dat de gemeente in het project Sutjensstraat – Midden een voorkeursrecht heeft gevestigd, doch dit voorkeursrecht is nadien

vervallen omdat de gemeente niet binnen de daarvoor staande tijd een bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw-locatie Vrouwenhof	Woningbouw-locatie Sutjensstraat - Midden	Woningbouw-locatie Laarveld	Woningbouw-locatie Beekpoort - Landbouwbelang
De gemeente heeft het instrument op de juiste wijze (besluit en conformwetgeving) ingezet en de inzet was noodzakelijk.					

4.4.2 Onteigeningswet

Uit de Nota grondbeleid 2009 blijkt dat de gemeente het instrument onteigening als een beleidsinstrument zal gebruiken. De primaire inzet van de gemeente blijft minnelijke verwerving. Het instrument mag alleen worden ingezet als minnelijke verwerving niet mogelijk is en op geen enkele andere manier overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaar.

Norm: de gemeente heeft het instrument op de juiste wijzen (besluit conform wetgeving) ingezet en de inzet was noodzakelijk.

Bevindingen:

In de projecten Kampershoek, Laarveld, Sutjensstraat - Midden hebben geen onteigeningsprocedures plaatsgevonden.

In het project Beekpoort - Landbouwbelang heeft er een onteigeningsprocedure plaatsgevonden, daar de gronden niet minnelijk verworven konden worden. De onteigening is ingezet om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

In het project Vrouwenhof heeft een onteigeningsprocedure plaatsgevonden. De gemeente wilde de gronden in het plangebied bouw- en woonrijp maken, doch slaagde er niet in om met een eigenaar tot overeenstemming te komen omtrent de minnelijke verwerving van de gronden. Om deze gronden alsnog te verwerven is de gemeente een onteigeningsprocedure begonnen. De betreffende eigenaar wilde zijn gronden zelf realiseren. De rechter heeft dit beroep, althans voor zover het de uitgeefbare gronden betreft, gehonoreerd. Ten aanzien van de gronden voor de openbare ruimte is dit beroep niet gehonoreerd. De gemeente heeft nadien een overeenkomst gesloten met de betreffende eigenaar waarin tevens de verwerving van de gronden is opgenomen.

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw-locatie Vrouwenhof	Woningbouw-locatie Sutjensstraat - Midden	Woningbouw-locatie Laarveld	Woningbouw-locatie Beekpoort - Landbouwbelang
De gemeente heeft het instrument op de juiste wijzen (besluit en conformwetgeving) ingezet en de inzet was noodzakelijk?	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	

4.4.3 Afdeling Grondexploitatie Wro

Om te voorkomen dat bij ieder particulier initiatief een exploitatieplan moet worden opgesteld is het uitgangspunt dat alleen medewerking wordt verleend aan een verzoek tot herziening van een bestemmingsplan als het kostenverhaal anterior is verzekerd.

Norm: Het instrument wordt binnen de gemeente (exploitatieplan of overeenkomst) gebruikt. Zo ja, er zijn afspraken gemaakt ten aanzien van programma, locatie-eisen en fasering, respectievelijk kostenverhaal.

Norm: Er heeft binnen het project op basis van de Wro kostenverhaal op basis van de structuurvisie plaatsgevonden en de gemeente heeft daarvoor een structuurvisie opgesteld op basis van de nieuwe Wro waarin het kostenverhaal terugkomt en op basis waarvan het mogelijk is kosten te verhalen, waarbij de fondsen voldoen aan de eisen van de Wro.

Norm: Er heeft binnen het project een afdracht plaatsgevonden conform het MeerjarenInvesteringsPlan bovenwijkse voorzieningen.

Bevindingen:

Wordt het instrument (EP- of overeenkomst) binnen de gemeente gebruikt?

Binnen de gemeente wordt het instrument Exploitatieplan en exploitatieovereenkomst gebruikt.

Voor het plan Kampershoek is er een exploitatieplan opgesteld. In het exploitatieplan is er per hoofdpost een fasering opgenomen, per eigenaar is het ruimtegebruik aangegeven, de grondprijs per uitgiftecategorie is opgenomen, een exploitatiebijdrage per eigenaar is vastgesteld en tot slot zijn de eisen voor werken en werkzaamheden, alsmede de eisen voor de uitvoer van de werken en werkzaamheden opgenomen.

Er zijn, in het geval van Laarveld, overeenkomsten afgesloten met ontwikkelaars. In deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de fasering en de woningaantallen. Daarnaast is er ook een termijn afgesproken waarbinnen de ontwikkelaar dient aan te geven of ze wel of niet de gronden zal afnemen. Ook is er een exploitatieplan opgesteld voor het gehele plan.

In het project Beekpoort - Landbouwbelang zijn overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars. Hierin zijn wel afspraken gemaakt, maar geen afspraken over de fasering (bijvoorbeeld start bouw van een veld en gereed bouw).

In het project Vrouwenhof zijn overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars. Hierin zijn afspraken gemaakt omtrent woningaantallen, grondprijzen, etc. In dit project heeft de gemeente op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tevens een aangevuld bekostigingsbesluit genomen voor het verhaal van de kosten.

Met eigenaren binnen het project Sutjensstraat - Midden is met 1 eigenaar een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geen afspraak gemaakt omtrent een fasering. Het kostenverhaal was wel verzekerd.

Kostenverhaal op basis van de structuurvisie

In de structuurvisie wordt verwezen naar het Meerjareninvesteringsplan. De meerjareninvesteringsplannen worden niet jaarlijks geactualiseerd, de opzet is wel om deze jaarlijks te actualiseren. In het Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke Ontwikkelingen worden deze investeringen gewogen, uitgezet in de tijd, waarna een prioriteitsstelling op basis van beschikbare middelen aan de raad wordt voorgelegd.

Afdracht conform het MIP bovenwijkse voorzieningen

De gemeente heeft een structuurvisie opgesteld op basis van de Wro. In de structuurvisie wordt verwezen naar het MIP voor het kostenverhaal. Op basis van het MIP is het mogelijk om kosten te verhalen waar de fondsen voldoen aan de eisen van de Wro. In de grondexploitaties worden afdrachten ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen opgenomen. In het MIP staan ook bovenwijkse projecten en Ruimtelijke Ontwikkelingen beschreven, maar in de openbare versie zijn per bovenwijkse project of per ruimtelijke ontwikkeling geen benodigde investeringsbedragen opgenomen. Er kan derhalve niet gecontroleerd worden of de afdracht conform het MIP bovenwijkse voorzieningen plaats vindt. De investeringen zijn niet openbaar gemaakt maar bij de behandeling van het raadsvoorstel vertrouwelijk ter inzage gelegd.

Project	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw-locatie Vrouwenhof	Woningbouw-locatie Sutjensstraat - Midden	Woningbouw-locatie Laarveld	Woningbouw-locatie Beekpoort – Landbouwbelang
MIP	€ 1.053.318	€ 474.007	€ 2.093	€ 1.584.426	€ 149.096
Grondexploitatie*	€ 1.151.273	€ 400.188	€ 2.093	€ 1.634.343	€ 149.096
	Bovenwijks	Fondsforming	Bovenwijks	Bovenwijks	Bovenwijks

*Betreft de grondexploitaties jaarrekening 2012

Norm	Bedrijventerrein Kampershoek 2.0	Woningbouw- locatie Vrouwenhof	Woningbouw- locatie Suljensstraat - Midden	Woningbouw- locatie Laarveld	Woningbouw- locatie Beekpoort - Landbouwbelang
Het instrument wordt binnen de gemeente (EP of overeenkomst) gebruikt. Zo ja, er zijn afspraken gemaakt ten aanzien van programma, locatie-eisen en fasering, respectievelijk kostenverhaal.					
Er heeft binnen het project op basis van de Wro kostenverhaal op basis van de structuurvisie plaatsgevonden en de gemeente heeft daarvoor een structuurvisie opgesteld op basis van de nieuwe Wro waarin het kostenverhaal terugkomt en op basis waarvan het mogelijk is kosten te verhalen, waarbij de fondsen voldoen aan de eisen van de Wro.					
Er heeft binnen het project een afdracht plaatsgevonden conform het MIP bovenwijkse voorzieningen.					

5 Afwaardering van de gronden

Een belangrijk onderdeel van het rekenkameronderzoek, is de afwaardering van de gronden die in de loop van 2012 heeft plaatsgevonden.

5.1 Raadsbesluit 10 april 2013 (instemmen met waardering van de grondexploitaties)

Op 10 april 2013 heeft de raad ingestemd met het voorstel "Instemmen met de waardering van de grondexploitaties". Uit het raadsvoorstel volgt dat in de Najaarsnota 2012 was aangegeven dat de saldi van de grondexploitaties naar beneden zullen worden bijgesteld. Deloitte was gevraagd om een onderzoek te doen naar de drie grootste grondexploitaties van de gemeente. De uitkomsten van het onderzoek zijn de basis geworden voor de waardeberekening van de grondexploitaties. Met deze uitgangspunten zijn alle grondexploitaties doorgerekend met als doel reële jaarcijfers te kunnen presenteren. De gevolgen van deze doorberekeningen zijn opgenomen in het raadsvoorstel.

In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat de uitgangspunten om te komen tot een opbrengstverwachting voortdurend wijzigen. In 2011 nam de boekwaarde van het grondbedrijf nog af (meer opbrengsten dan kosten) maar door de aanhoudende crisis wijzigt het perspectief. In 2012 wordt duidelijk dat de afzetverwachtingen neerwaarts bijgesteld moeten worden. Dit heeft geleid tot een herberekening van de grondexploitaties met als gevolg een afwaardering van de balanswaarde. Uit een rapport van Deloitte volgt dat de afwaardering een gevolg is van de afzetverwachting en de prijsdaling van de woningbouwkevels.

In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat de bijstelling van de uitgangspunten vooral nadelig uitpakt voor de verwachte opbrengsten. Andere oorzaken zijn de bijgestelde verwachtingen over prijzen en afzetsnelheid. Bij woningbouwplannen gaat het er met name om dat een eindtermijn aan de opbrengsten wordt gesteld, de lagere afzetsnelheid en de prijsstelling. De gewijzigde uitgangspunten veroorzaken stijgende rentelasten en daardoor een lager saldo. Bij bedrijventerrein gaat het om de bijgestelde afzetverwachting en de mogelijke prijsverlaging hetgeen dalende opbrengsten en stijgende rentekosten tot gevolg heeft.

In het raadsvoorstel is opgenomen dat het gevolg voor de waardering van de grondexploitaties, een stijging van het nadelige saldo van € 28,9 miljoen is. Voor de balans brengt dit met zich mee dat de reële waarde van de investeringen afneemt met eenzelfde bedrag. Het verlies als gevolg van de afwaardering zal direct in de jaarrekening 2012 genomen moeten worden en legt zodoende beslag op andere reserves. Hiernaast worden een reserve toekomstige afwaardering (€ 6,9 miljoen) en een risicobuffer (€ 5,7 miljoen) ingesteld.

5.2 Nota reserves en voorzieningen 2013

Op 26 juni 2013 is vervolgens de Nota reserves en voorzieningen juni 2013 door de raad vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven dat deze is opgesteld als gevolg van de ontwikkelingen binnen het grondbedrijf. De vereiste bijstellingen van (de exploitatieplannen binnen) het grondbedrijf zijn verantwoord in het dienstjaar 2012. In de betreffende nota staat aangegeven dat: *"Door de afwaardering van diverse grondexploitatie met € 28,4 miljoen bij de jaarrekening 2012 is het jaarrekeningsaldo negatief. Voorgesteld is bij de bestemming van het rekeningresultaat 2012 om de afwaardering van € 28,4 miljoen ten laste van de inkomensreserves te brengen. Tevens is voorgesteld om een reserve toekomstige afwaardering bouwgrondexploitatie en een reserve risicobuffer grondexploitatie te vormen."*

5.3 Bevindingen

Alvorens nader in te gaan op de verwerking van het raadsvoorstel "Instemmen met de waardering van de grondexploitaties" is het opvallend dat in het raadsvoorstel een bedrag van € 28,9 miljoen wordt genoemd, terwijl in de Nota reserves en voorzieningen juni 2013 op pagina 15 een bedrag van € 28,4 miljoen wordt genoemd. Een verklaring van het verschil wordt niet genoemd. Uit de Jaarrekening 2012 wordt op pagina 81 aangegeven dat het verschil is gelegen in het feit dat er in de algemene reserve grondbedrijf nog een restant budget was van € 500.000. In de jaarrekening is de dekking aangegeven m.b.t. de afwaardering waarbij de algemene reserve van het grondbedrijf is meegenomen. In de Nota reserves en voorzieningen zijn de mutaties van de voorzieningen uit de jaarrekening verwerkt.

De nieuwe doorrekeningen (met de nieuwe uitgangspunten) van de grondexploitaties zijn opgenomen in de Jaarrekening 2012. Vanuit de zijde van de gemeente zijn overzichten ter beschikking gesteld van de opbouw van het bedrag van de afwaardering van € 28,9 miljoen. In eerste instantie was het niet mogelijk om aansluiting te vinden bij het betreffende bedrag.

Uit de gehouden gesprekken en interviews met de planeconomen en het hoofd van de afdeling Financiën en Belastingen kwam naar voren dat de gemeente alleen een deel van de NIEGG gronden daadwerkelijk hard heeft afgeboekt en dat voor de BIE gronden en de NIEGG m.b.t. Beekstraatkwartier een extra voorziening is getroffen. Deze extra voorziening is berekend door het exploitatiesaldo van een project opnieuw te berekenen met inachtneming van nieuwe uitgangspunten m.b.t. afzet, afzetsnelheid en prijzen. Deze situatie is vervolgens vergeleken met de stand van een project ten tijde van de Najaarsnota 2012.

Het begrip afwaarderen brengt met zich mee dat sprake is van een devaluatie van de waarde. In de Nota reserves en voorzieningen zijn wel een aantal voorzieningen (toenames van) opgenomen die in de buurt van de bedoelde € 28,9 miljoen kwamen (dit is dus niet afwaarderen maar een voorziening nemen voor het geval dat er afgewaardeerd moet worden). Het bedoelde bedrag blijkt echter betrekking te hebben op zowel het treffen van voorzieningen als uit hard afwaarderen. In het voorgaande is reeds aangegeven dat de raad op 10 april 2013 heeft ingestemd met de (af)waardering van de grondexploitaties. In het betreffende raadsvoorstel is aangegeven dat in de Jaarrekening 2012 de saldi van de grondexploitaties naar beneden zullen worden bijgesteld. Het betreffende voorstel was een voorstel voor de afwaardering in de jaarrekening 2012. Daarnaast heeft op meerdere momenten in het jaar een bijstelling van de grondexploitatie plaatsgevonden. 2012 was bijzonder dat het ging om een omvangrijk bedrag en dat er een onafhankelijk onderzoek had plaatsgevonden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in 2012 dat de raad geen enkele keer een volledig en duidelijk beeld heeft gekregen van hetgeen daadwerkelijk is gebeurd in 2012:

1. Er wordt geen duidelijk beeld geschetst van de wijze waarop de afwaardering in de huishouding van de gemeente is verwerkt;
2. Uit het onderzoek naar voren is gekomen dat in 2012 meerdere afwaarderingen hebben plaatsgevonden die weliswaar in de diverse documenten (Voorjaars- en Najaarsnota, Jaarrekening, besluit 10 april 2013) zijn opgenomen, maar niet het benodigde overzicht hebben gegeven.

5.3.1 Verwerking van de afwaardering

De wijze waarop de nieuwe waardering van de grondexploitaties in de jaarrekening van de gemeente is verwerkt is niet geheel conform hetgeen op basis van beide nota's verwacht had mogen worden. In de interviews met de planeconomen en het hoofd van de afdeling Financiën en Belastingen, is aangegeven dat uit de Notitie grondexploitatie (bijgesteld) van de commissie BBV volgt dat bij BIE gronden de gemeente een keuze heeft een verliesgevende grondexploitatie op twee manieren te presenteren, namelijk als een (niet-herstelbare) afboeking of via het treffen van een voorziening en dat de

wijze waarop de gemeente de afwaardering in de huishouding heeft opgenomen correct is.

De stellingname van de gemeente dat op basis van de BBV de gemeente een keuze heeft bij de verwerking van de BIE gronden is correct. Hier staat tegenover dat de terminologie zoals die door de gemeente in beide nota's is opgenomen, namelijk afwaardering, met zich meebrengt dat de waarde van de gronden devalueert en niet dat een voorziening wordt getroffen. De wijze waarop de gemeente voornemens was om de "verliezen" te verwerken had duidelijker in beide nota's mogen worden opgenomen. In het raadsbesluit van 10 april 2013 staat op pagina 3 bijvoorbeeld "treffen van voorzieningen" terwijl in de genoemde bedragen ook harde afwaarderingen zijn opgenomen.

5.3.2 Totaalbeeld 2012

In het onderzoek zijn de Jaarrekening 2012 en het raadsvoorstel d.d. 10 april 2013 naast elkaar gelegd om zodoende te bezien op welke wijze de gemeente de gevolgen van de waardering van de grondexploitaties heeft verwerkt. Vanwege het feit dat geen aansluiting van de bedragen kon worden gevonden, hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met de planeconomen van de gemeente. Uit deze gesprekken komt naar voren dat er in 2012 op meerdere momenten een "herwaardering" van de grondexploitaties heeft plaatsgevonden, namelijk ook bij de Voorjaarsnota 2012 en de Najaarsnota 2012. De planeconomen hebben een overzicht ter beschikking gesteld waarin de totale "herwaardering" welke in 2012 heeft plaatsgevonden, is opgenomen.

Hiervan wordt in het raadsvoorstel d.d. 10 april 2013 geen melding gemaakt dat ook in de twee nota's reeds een herwaardering heeft plaatsgevonden en dat deze ook in de jaarrekening 2012 verwerkt zullen worden. In de Jaarrekening 2012 wordt op het totaalgevolg van de herwaardering van de grondexploitaties wel teruggekomen, maar de aandacht ligt in de Jaarrekening 2012 bij het raadsvoorstel d.d. 10 april 2013 waarin wordt gesproken over een bedrag van € 28,9 miljoen. Op pagina 117 van de Jaarrekening 2012 staat het volgende:

"In 2012 is Deloitte Real Estate gevraagd een onderzoek te doen naar de drie grootste grondexploitaties. De conclusies uit dit rapport hebben voornamelijk betrekking op de verwachtingen omtrent de afzet en prijzen van kavels. Op basis van dit rapport zijn de uitgangspunten voor de waardeberekening van de grondexploitaties opnieuw bepaald. Deze bijstelling heeft in 2012 geleid tot een afwaardering van € 35,4 miljoen (Voor- en Najaarsnota en Jaarrekening) en een reservering voor een toekomstige afwaardering van € 6,9 miljoen. Van de projecten die nog niet in exploitatie zijn, wordt geen vermoedelijk resultaat aangegeven. In 2012 zijn de richtlijnen voor de waardering van de "Niet in exploitatie genomen gronden" aangescherpt. Als gevolg van deze nieuwe richtlijnen heeft bij de Najaarsnota en de jaarrekening een afwaardering plaatsgevonden van in totaal € 3,1 miljoen."

Het bovenstaande brengt met zich mee dat naast de Jaarrekening 2012 (Verwerking raadsvoorstel d.d. 10 april 2013, afwaardering € 28,9 miljoen) ook de Voorjaarsnota 2012 en de Najaarsnota 2012 van belang zijn.

Voor- en Najaarsnota 2012

Uit de Voorjaarsnota 2012 valt niet te halen dat er sprake is geweest van een herwaardering van projecten. Op pagina 9 wordt alleen gesteld dat er sprake is van een voorziening voor de ontwikkelkosten van het project Beekstraatkwartier ter grootte van € 1,1 miljoen. In de Najaarsnota 2012 wordt op pagina 8 ingegaan op de "herwaardering". Aangegeven wordt dat ten aanzien van het grondbedrijf diverse projecten kritisch bekeken en bijgesteld zijn. Het gaat om het treffen van voorzieningen, afwaarderen en het bijstellen van exploitaties. In totaal wordt melding gemaakt van een onttrekking van de algemene reserves van het grondbedrijf van € 8,6 miljoen. Beide bedragen (Voor- en Najaarsnota 2012) sluiten niet aan op de bedragen die door de gemeente ter beschikking zijn gesteld. De gemeente geeft aan dat de verschillen worden veroorzaakt doordat een deel van de verliezen worden afgedekt uit de algemene reserve van de Algemene Dienst (€ 8,6 miljoen) en een deel uit de risicoreserve grondexploitatie (€ 0,28 miljoen).

Besluit 10 april 2013 en Jaarrekening 2012

Het in de nota van 10 april 2013 opgenomen bedrag van € 28,9 miljoen is gebaseerd op een herberekening van het vermoedelijke eindresultaat van de lopende projecten met inachtneming van de veranderde uitgangspunten m.b.t. afzet, afzetsnelheid en prijs. De basis hiervan is dat in de oorspronkelijke berekeningen rekening is gehouden met een bepaalde afzet die met nieuwe inzichten niet meer realistisch blijkt te zijn, althans niet tot en met 2025. De woningen en terreinen die niet binnen de bedoelde periode afgezet kunnen worden zijn uit de plannen gehaald en op basis daarvan is per project een nieuw resultaat berekend. Deze resultaten zijn vervolgens afgezet tegen de stand van de voorzieningen van de Najaarsnota 2012. Het verschil hiertussen bedraagt € 27.751.019,-, welk bedrag als een extra voorziening wordt genomen. Hiernaast is er ook sprake van een harde afwaardering van NIEGG van € 1.102.319,-. Deze splitsing volgt niet uit het raadsbesluit van 10 april 2013. In totaal gaat het om een bedrag van € 28,9 miljoen.

Tot slot is in het raadsvoorstel d.d. 10 april 2013 rekening gehouden met een extra reserve toekomstige afwaardering van € 6,9 miljoen. Deze reserve is een gevolg van het feit dat rekening is gehouden met een toename van 1.200 woningen. In de berekeningen die ten grondslag hebben gelegen aan het voorstel van 10 april 2013 is nog rekening gehouden met 1.393 woningen. Dit brengt met zich mee dat er rekening moet worden gehouden met het feit dat 193 woningen niet kunnen worden afgezet. Het was en is niet duidelijk in welke van de projecten deze woningen in aftrek moeten worden gebracht. Om die reden is er voor gekozen om hiervoor een extra reserve op te nemen om een toekomstige extra voorziening te kunnen dekken.

Totale herwaardering grondexploitaties 2012

Uit het onderzoek komt naar voren dat naast de afwaardering van de projecten die was opgenomen in het raadsvoorstel d.d. 10 april 2013 er ook op andere momenten een "herwaardering" van de projecten in 2012 heeft plaatsgevonden. De totale gevolgen van de "herwaardering" van de projecten in 2012 groter is geweest dan alleen hetgeen is opgenomen in het raadsvoorstel d.d. 10 april 2013. De gemeente geeft aan dat het besluit van 10 april 2013 alleen ging over de op dat moment af te waarderen bedragen, hetgeen correct is. Hiernaast wordt in de Najaarsnota 2012 melding gemaakt van een herwaardering. De totale verwerking heeft plaatsgevonden in de Jaarrekening 2012. In onderstaande tabel is weergegeven wat de totale gevolgen van de waardering van de grondexploitaties in 2012 zijn.

	Voorjaarsnota 2012	Najaarsnota 2012	Raadsbesluit 10 april 2013	Totaal (Jaarrekening 2012)
Afwaardering projecten woningen (treffen voorziening)	€ 913.000	€ 6.325.770	€ 15.713.996	€ 22.952.766
Afwaardering projecten bedrijven (treffen voorziening)	€ 0	€ 548.000	€ 11.965.025	€ 12.513.025
Harde afwaardering NIEGG	€ 0	€ 2.008.046	€ 1.102.319	€ 3.110.365
Reserve toekomstige afwaardering	€ 0		€ 6.900.000	€ 6.900.000
Totaal	€ 913.000	€ 8.881.816	€ 35.681.340	€ 45.476.156

6 Algemene conclusies en aanbevelingen

6.1 Algemene conclusies

In het algemeen is er een positief beeld omtrent de wijze waarop in de gemeente Weert het (actieve) grondbeleid en het grondprijnsbeleid doeltreffend en doelmatig wordt uitgevoerd. De grondprijzen bij de verkopen van gronden worden conform het grondprijnsbeleid gehanteerd. In veel gevallen voldoet de gemeente aan de gestelde normen. Op een aantal punten is nog wel verbetering mogelijk.

In een aantal gevallen gaat de werkwijze van de gemeente een stap verder dan het beleid aangeeft. Een goed voorbeeld daarvan is dat het binnen de gemeente gemeengoed is om een aankoop te baseren op een door een onafhankelijk derde opgesteld taxatierapport. In het geval afgeweken wordt van de taxatie, dan ligt daar een motivatie aan ten grondslag en die wordt ook kenbaar gemaakt. Een ander goed voorbeeld is de monitoring van de projecten. In het verleden werden de projecten toegelicht in de beleidsbegroting. Aangezien dit niet de plaats voor een toelichting van projecten was, werden vanaf 2008 de projecten beschreven in een voortgangsrapportage, welke voor de raad ter inzage lagen. Sinds circa vijf jaar wordt deze rapportage ook naar de raad gestuurd (en besproken in commissieverband). In de betreffende voortgangsrapportage wordt per project de stand van zaken besproken, de veranderingen risico's e.d. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat er meer uniformiteit mag zijn in de voortgangsrapportage. Waar het ene project uitgebreid wordt beschreven is de beschrijving van een ander project aan de korte kant.

Opgemerkt dient te worden dat de gemeente bij het grondprijnsbeleid heeft geleerd dat bepaalde methodes uit het verleden niet meer passend zijn in de huidige tijd. Waar in het verleden de gemeente nog een beperkt aantal woningbouwcategorieën had en intern marktonderzoek deed, geeft het huidige grondprijnsbeleid een beduidend gedetailleerder beeld met betrekking tot woningbouwcategorieën en de daarbij behorende prijzen. Deze grondprijzen worden inmiddels via een onafhankelijke deskundige extern getoetst.

Het feit dat er in het algemeen een positief beeld is, neemt niet weg dat er een aantal onderdelen is dat nog aandacht verdient dan wel niet conform het beleid wordt uitgevoerd. In dat kader moeten worden genoemd:

- De Woonvisie, doelstellingen t.a.v. programma's;
- De contractvorming m.b.t. projecten;
- De besluitvorming m.b.t. negatieve projecten;
- Meerjareninvesteringsprogramma.

Woonvisie

De Woonvisie geeft geen helder beeld van de door de gemeente te realiseren doelstellingen m.b.t. het woningbouwprogramma. Hetgeen in de Woonvisie is opgenomen is niet SMART geformuleerd. In de Woonvisie staan aantallen genoemd. De bedoelde aantallen zijn de planvoorraad van de gemeente, welke aantallen worden gewijzigd indien programma's binnen de planvoorraad wijzigen. SMART-doelstellingen met betrekking tot beleid gaan volgens ons om andere punten, punten die op een hoger niveau liggen. Een voorbeeld zou kunnen zijn: hoeveel procent sociale woningbouw van het totale woningbouwersenaal, wil de gemeente Weert in de komende vijf jaar realiseren.

Bovendien worden programma's door de gemeente niet bijgesteld op grond van veranderingen in de behoefte van de bevolking, maatschappelijke trends en andere beleidsdoelstellingen die samenhangen met het woonbeleid. Er is geen sprake van een top/down-benadering (dus een overkoepeld beleid) maar van een sterk vanuit de locatie gedreven programma. Hierbij komt dat de gemeente, weliswaar op basis van marktonderzoek, per project een woningbouwprogramma samenstelt, maar daarbij geen relatie legt met de gewenste doelstellingen op een hoger niveau (zoals bijvoorbeeld het percentage sociale woningbouw). In het geval de gemeente zijn

volkshuisvestelijke doelstellingen met betrekking tot woningbouw vastlegt in zijn Woonvisie, dan heeft de gemeente een uitgangspunt om een en ander aan marktpartijen op te leggen en zodoende ook minder "gunstige" woningbouw te realiseren. Uiteraard dient daarbij gemeentelijk dan wel regionaal onderzoek plaats te vinden.

Contractvorming

Naast een actieve grondpolitiek is er een aantal projecten waar de gemeente te maken heeft met marktpartijen die grondposities hebben. In die gevallen heeft de gemeente (al dan niet via bouwclaimafspraken) getracht om met de betreffende marktpartijen afspraken te maken en deze in overeenkomsten vast te leggen. Uit het dossieronderzoek volgt dat de gemeente de contractvorming scherper kan benaderen:

- niet altijd zijn alle van belang zijnde onderdelen in deze contracten meegenomen;
- de grondprijzen zijn soms niet geheel volgens het vigerende grondprijnsbeleid bepaald;
- het kostenverhaal is niet geheel correct (hoewel gemotiveerd) gevolgd;
- een fasering is niet in alle gevallen meegenomen.

Hierbij wordt opgemerkt dat dit soms te maken had met de tijdsperiode waarin de onderhandelingen werden uitgevoerd en het moment van het maken van de afspraken/contract het mogelijk niet noodzakelijk werd geacht om nieuwe onderhandelingen te voeren. Een en ander neemt niet weg dat het maken van dergelijke afspraken problemen kan voorkomen.

Besluitvorming start projecten

De gemeenteraad heeft bij een van de onderzochte projecten, in afwijking van de Nota grondbeleid, geen expliciet besluit genomen bij de start van een project welke een negatief plansaldo had. Hoewel de gemeenteraad indirect wel is geïnformeerd en daarbij ook oplossingen zijn aangedragen, moet worden geconstateerd dat expliciete besluiten met dekkingsvoorstellen ontbreken.

Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen en Bovenwijkse voorzieningen

Op basis van het Meerjareninvesteringsplan worden de kosten van ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen verhaald op marktpartijen en grondeigenaren. Tijdens het feitenonderzoek is geconstateerd dat er in de openbare versie daarvan geen bedragen zijn opgenomen per investering. In de technische reactie is door de gemeente aangegeven dat de investeringen niet openbaar zijn gemaakt, maar bij de behandeling van het raadsvoorstel vertrouwelijk ter inzage zijn gelegd.

Als het Meerjareninvesteringsplan de basis vormt voor het verhaal van bepaalde kosten dient het voor marktpartijen en grondeigenaren inzichtelijk te zijn of hetgeen de gemeente wenst te verhalen op juiste wijze is bepaald met inachtneming van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Als de investeringen niet openbaar zijn, wordt deze mogelijkheid aan de betreffende marktpartij ontnomen. Dit klemt omdat de gemeente een exploitatieplan heeft vastgesteld en in dat geval de gemeente openheid van zaken had moeten geven.

6.2 Afwaardering van de gronden

Een ander onderdeel van het rekenkameronderzoek was het onderzoek naar de afwaardering van de gronden/grondexploitaties die in 2012 heeft plaatsgevonden. Als eerste wordt opgemerkt dat de gemeente soms de term afwaardering gebruikt terwijl er een voorziening wordt getroffen.

Ten tweede, de wijze waarop de gemeente in de diverse documenten omgaat met het afwaarderen van gronden (treffen van voorzieningen en harde afwaardering) wordt niet geheel consistent en helder geacht te zijn. Hoewel het BBV bij de BIE gronden de gemeente een keuze geeft (een afboeking of een voorziening), zou het gelet op het karakter van de afwaardering, meer voor de hand hebben gelegen om te kiezen voor een afboeking. Het gaat er immers om dat vanwege het terugdringen van het aantal woningen, de betreffende gronden niet meer gerealiseerd zullen gaan worden. In dat

geval zou het voor de hand liggen om de gronden hard af te boeken (dus geen voorziening).

Ten derde dient geconcludeerd te worden dat de raad beter geïnformeerd had moeten zijn; een duidelijke scheiding van afwaardering en voorzieningen en de wijze waarop de "verliezen" zijn verwerkt.

Omtrent de afwaardering in 2012 ontbreekt een totaalbeeld voor de raad. Hoewel het raadsvoorstel van 10 april 2013 ten doel had om een omvangrijke afwaardering kenbaar te maken welke vervolgens in de jaarrekening 2012 werd verwerkt heeft het College geen helder totaal beeld gegeven in de jaarrekening 2012 van hetgeen in het geheel heeft plaatsgevonden, omdat in de jaarrekening 2012 met name aandacht wordt besteed aan het voorstel van 10 april 2013. Het is hiervoor voor de gemeenteraad niet eenduidig helder geweest wat het totale plaatje omtrent de afwaardering in 2012 is geweest. Hierbij komt dat de gemeenteraad geen detailinzicht is gegeven omtrent de afwaardering welke is behandeld in het voorstel van 10 april 2013. De gemeente geeft aan dat de staten P bij de jaarrekening 2012 ter inzage hebben gelegen, doch de informatie in dezen had bij het voorstel van 10 april ter inzage gelegen.

Hierbij zij opgemerkt dat het in enige mate bevreemdend is dat pas in de loop van 2012 wordt geconstateerd dat niet alleen de afzetverwachtingen voor 2012 en 2013, maar ook voor een aantal daarop volgende jaren, naar beneden moeten worden bijgesteld. Het feit dat in 2011 de boekwaarde van het grondbedrijf nog afneemt, brengt niet met zich mee dat er in 2011 nog niets aan de hand was. Het feit dat de boekwaarde nog afneemt zegt niets over het feit dat in 2011 afzetverwachtingen al niet achter de feiten aan liepen. De economische crisis, met name op de huizenmarkt, had reeds ruim voor die jaren haar intrede gedaan, hetgeen met zich brengt dat ook in de jaren voor 2012 geprognosticeerde aantallen niet gehaald hadden kunnen worden en afzetverwachtingen al in de gaten hadden moeten worden gehouden. Reeds in 2010 en 2011 liep de toename van de woningvoorraad aanzienlijk achter bij de ambities (zie de Woonvisie).

6.3 Aanbevelingen

De verbeterpunten komen thans als aanbevelingen aan de orde. De aanbevelingen hebben ten doel om de raad beter te kunnen laten sturen en toetsen als het gaat om grondbeleid.

1. Een marktonderzoek te laten uitvoeren naar de woningbehoefte in de gemeente als geheel voor de komende vijf tot tien jaar, waarbij de daaruit voortvloeiende programmatische eisen (al dan niet in de Woonvisie) worden vastgelegd. Daarbij kan ook een aantal scenario's bij verschillende (economische) ontwikkelingen worden geschetst.
2. De voortgangsrapportages m.b.t. de projecten in de gemeente verder te verbeteren door een meer 'uniforme' wijze van verslaglegging qua inhoud, onderdelen en details.
3. Doorgaan met monitoren van de projecten, met name ten aanzien van risico's, doch de monitoring van de risico's op te schalen en deze minimaal jaarlijks vast te leggen per project en voor de gemeente in zijn geheel.
4. Het opstellen van een checklist waarin alle van belang zijnde onderdelen van een grondexploitatie/kostenverhaal zijn opgenomen. In het kader van een exploitatieplan of het opstellen van overeenkomsten de checklist gebruiken om te bekijken of alle onderwerpen nodig en noodzakelijk zijn en het al dan niet van toepassing zijn gemotiveerd beoordelen en aangeven (richting gemeenteraad).
5. In het geval er afwijkingen zijn van het grondprijnsbeleid deze gemotiveerd ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

6. In het geval er sprake is van een negatief startsaldo van een project deze expliciet ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad, waarbij tevens dekkingsvoorstellen worden gedaan.
7. In het geval er sprake is van financiële consequenties van een omvangrijke aard de communicatie naar de gemeenteraad verbeteren door eenduidige terminologie en uitleg daarvan alsmede indien van toepassing nadien een totaal helder beeld scheppen.

7 Bestuurlijke reactie college B&W

Samenvatting

Om herhaling van standpunten te voorkomen, is ervoor gekozen om geen aparte reactie te geven op de samenvatting. Hier wordt volstaan met de opmerking dat kanttekeningen worden geplaatst bij de conclusie op pagina 5 in alinea 3, alinea 5, alinea 7, en op pagina 6 alinea 6. Op de verbeterpunten wordt gereageerd bij de conclusies onder paragraaf 6.3 aanbevelingen.

Pagina 12 Paragraaf 4.2.1 bullet 3 en 4.

Hier is een wijziging verkeerd doorgevoerd.

Bullet 3: een grootschalige moet zijn geen grootschalige.

Bullet 4: geen verdiepingsslag moet zijn een verdiepingslag.

Pagina 12 paragraaf 4.2.1 onder bevindingen

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar het grondbeleid en het grondprijsbeleid. Ten behoeve van dit onderzoek zijn projectleiders geïnterviewd, vanuit de wetenschap dat het onderzoek zich toespitste op het grondbeleid en grondprijsbeleid. Hierdoor is de beleidsadviseur Wonen aan de voorkant niet bij dit onderzoek betrokken geweest. Het blijkt nu dat het woonbeleid relatief veel aandacht krijgt in dit onderzoek. Om die reden volgt op dit onderdeel een uitgebreidere reactie.

Op pagina 12/13 wordt gesteld dat uit de woonvisie geen programmatische eisen in de vorm van voorgeschreven aantallen en typen te realiseren woningen volgen. We verwijzen hiervoor naar bladzijden 35, 36 en 37 van de Regionale Woonvisie Weerterkwartier, met de aantallen woningen voor de regio voor starters/jongeren, wonen/welzijn/zorg, arbeidsmigranten en woonwagengedwongen. Op blz. 43 staat vervolgens voor de regio een tabel met categorieën, aantallen en percentages opgenomen, onderscheiden naar starters, begeleid wonen, intramurale plaatsen, zorgwoningen, sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen, middeldure koop (grondgebonden en appartementen onderscheiden) alsmede vrije sector koop (grondgebonden en appartementen onderscheiden). Op bladzijde 48 is dit specifiek voor Weert gedaan. Hierbij is o.a. de conclusie getrokken dat ca. 41 % van de woningen in de sociale huur- en koopsector wordt gebouwd. Vervolgens is in bijlage 1 per project nog een zeer gedetailleerde woningbouwplanning- en programmering opgenomen. De stelling dat in beginsel geen programmatische eisen uit de Woonvisie volgen, kunnen wij daarom niet onderschrijven.

Verder staat in deze paragraaf e.e.a. over woningbehoefteonderzoeken per project en in regionaal verband, die jaarlijks geactualiseerd worden. Dit is niet correct. Er worden in de regel geen woningbehoefteonderzoeken uitgevoerd per project, op incidenteel niveau wel. In regionaal verband worden geen woningbehoefteonderzoeken uitgevoerd en daarmee ook geen jaarlijkse actualisatie daarvan.

Gesteld wordt dat het opstellen van een programma voor een project op voorhand geen relatie heeft met de woonvisie. Dit is niet correct. Op basis van de woonvisie, de in de wijk aanwezige woningdifferentiatie, de demografische ontwikkelingen, de marktomstandigheden en de veranderende woonwensen wordt per project een woningbouwprogramma opgesteld. De snel wijzigende omstandigheden zorgen er ook voor dat we meer flexibel met woningbouwprogramma's om moeten gaan.

Zo zijn de afgelopen periode (4 jaar) bijvoorbeeld meer woningen in de sociale sector gerealiseerd dan aanvankelijk de doelstelling was, onder andere omdat koopappartementen in de projecten Kerkplein en Stationskwartier zijn omgezet in sociale huurwoningen.

Pagina 13 3^e alinea

Gesteld wordt dat er geen relatie wordt gelegd met de Woonvisie.

Er zijn begin jaren 2000 initiatieven gekomen om 2 appartementencomplexen toe te voegen aan de bestaande plannen, het betrof Panorama de Hameij (75 woningen) en Poort van Limburg (66 woningen). Begin jaren 2000 lieten we als gemeente vrijwel alle initiatieven toe en werkten we mee aan dergelijke private ontwikkelingen. We

ontwikkelde sterk vanuit de groei-gedachte, zoals dat al decennia lang gebeurde. Het klopt dat beide appartementencomplexen destijds werden toegevoegd aan de woningbouwplanning.

Pagina 13 Bedrijventerrein

"Geconcludeerd kan worden dat er geen toepassing wordt gegeven op het bestaande beleid".

In de technische reactie op de nota van bevindingen is aangegeven dat het huidige beleid is vastgelegd in meerdere documenten. Het beleid richt zich met name op de bestaande bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen bestaat maximale vrijheid om in te spelen op de behoefte in de markt. Hiermee wordt gehandeld binnen het bestaande beleid.

Pagina 13 tabel

In de tabel wordt aangegeven dat het bouwen voor doelgroepen in de projecten niet centraal staat.

Dat wij van mening zijn dat het bouwen voor doelgroepen wel centraal staat onderbouwen wij met de volgende cijfers:

In Vrouwenhof zijn 175 woningen gereed, hiervan zijn 30 sociale huurwoningen, 18 starterswoningen, 35 bouwkavels en voor het overige grondgebonden middeldure en dure vrije sector koopwoningen. In Sutjensstraat-Midden zijn 11 nultreden huurwoningen boven een school en 4 starterswoningen gebouwd. In Laarveld (195 woningen) is een woonzorgcomplex met 81 zorgwoningen in de sociale huursector en 3 groepswoningen voor 30 dementerende ouderen gebouwd. Verder zijn 6 woningen voor de doelgroep woonwagendwoner gebouwd, 11 starterswoningen, 27 woningen op bouwkavels en voor het overige grondgebonden koopwoningen in de middeldure en dure vrije sector. Tot slot zijn in Beekpoort 65 (deels sociale) huurappartementen gebouwd in het complex Poort van Limburg en 74 nultreden appartementen (40 dure huur en 34 koop) in Ceres.

Pagina 14 Ontwikkeling negatief resultaat

De bewering dat in afwijking van de norm de raad niet vooraf om toestemming is gevraagd is om twee redenen niet juist:

1. Beide projecten zijn gestart voordat de verplichting in het grondbeleid 2009 is opgenomen.
2. Daarbij komt dat Beekpoort-Landbouwbelang bij aanvang van het project een positief saldo had en Sutjensstraat Midden al bij de locatiekeuze (raadsbesluit 3 juli 2003) een tekort op de grondexploitatie is gemeld van € 3,38 miljoen (NCW per 1-1-2003).

Pagina 14 4^e alinea

Het totaalproject Beekpoort (inclusief Ringbaan-West en bedrijvendriehoek) had wel een negatief saldo bij aanvang. Hiervoor heeft de gemeenteraad bij aanvang van het project een voorziening getroffen.

Pagina 16 bovenaan

"Hierdoor zijn er onder meer "frustraties" richting de marktpartijen ontstaan die wel uiteindelijk tot gevolg hebben gehad dat de samenwerking is beëindigd".

Er waren meerdere redenen om de samenwerking te beëindigen. De stagnerende verkoop van appartementen kan als belangrijkste reden worden genoemd. De gemeente heeft het initiatief genomen om de overeenkomst te beëindigen omdat alle termijnen in de overeenkomst al jaren waren verlopen. Door beëindiging heeft de gemeente nu weer de handen vrij in dit gebied.

Pagina 16 2^e alinea

Invoegen vette tekst:

"De looptijd van de ontwikkeling van **het exploitatieplan** Kampershoek is gesteld op tien jaar..."

Pagina 16 tabel

Regel 1 Beekpoort Landbouwbelang, n.v.t. moet zijn groen gekleurd.

Dit project was bij aanvang positief (zie hiervoor ook de tabel op pagina 20 jaren 2011 en 2012).

Regel 2 Beekpoort Landbouwbelang, kleur groen moet zijn n.v.t.. Er was vooraf geen negatief resultaat te verwachten.

Pagina 18 3^e alinea

Gesteld wordt dat blijkt dat in de jaren 2012 en 2013 geen risicoanalyses zijn opgesteld waarmee niet geheel conform de kaders van de nota grondbeleid is gewerkt.

In 2012 is de keuze gemaakt om eerst de herwaardering uit te voeren. Daarna is door de planeconomen een overall risicoanalyse gemaakt waarmee de buffer van 5,7 miljoen is bepaald.

De risicoanalyses voor 2013 zijn inmiddels gereed, maar waren ten tijde van het onderzoek nog in de maak.

Pagina 22 tabel

Regel 1 Beekpoort-Landbouwbelang. Kleur moet zijn groen aangezien is gecontracteerd volgens vigerend grondprijsbeleid.

Pagina 29 Kostenverhaal op basis van structuurvisie

Derde regel jaarlijks actualiseren moet zijn periodiek actualiseren.

Pagina 30 tabel

Afwijkingen met de daadwerkelijke grondexploitaties houden verband met de uitwerking van het exploitatieplan (juridische haalbaarheid), de bijstelling van de grondexploitaties in het kader van de Afwaardering van 10 april 2013 (beginsel van Proportionaliteit) en lagere uitvoeringskosten (Vrouwenhof). Landbouwbelang, Sutjensstraat-Midden en Vrouwenhof zijn uitgevoerd conform de afspraken in het meerjareninvesteringsplan en zouden groen moeten zijn.

Pagina 32 paragraaf 5.3, 4^e alinea:

De Rekenkamer maakt onderscheid tussen hard afwaarderen en het nemen van een voorziening.

In de notitie Grondexploitatie van de commissie BBV (paragraaf 5.5.4) wordt het volgende gesteld: "in geval van een lagere waarde wordt onderscheid gemaakt tussen een niet-herstelbare afboeking en het treffen van een voorziening, die wordt afgetrokken van de waarde van het actief. Het voordeel van laatstgenoemde methode is dat er automatisch een correctie naar mogelijk de gehele vervaardigingsprijs plaatsvindt, wanneer de marktwaarde weer verbetert".

In de verslaglegging van de Bouwgrond in exploitatie van de gemeente Weert is er om 2 redenen voor gekozen af te waarden door het treffen van voorzieningen:

1. De integrale kosten van een ontwikkeling blijven in beeld.
2. Indien de marktwaarde stijgt vindt automatisch een positieve correctie van de waarde plaats.

Voor de Niet in exploitatie genomen gronden en de overige gronden en gebouwen is om praktische reden (hoeveelheid objecten en beperkte bedragen) gekozen voor een harde afwaardering.

Pagina 32 paragraaf 5.3, 5^e alinea:

Uit het onderzoek komt naar voren dat in 2012 de raad geen enkele keer een volledig en duidelijk beeld heeft gekregen van hetgeen daadwerkelijk is gebeurd in 2012:

De wijze van presenteren is altijd voor verbetering vatbaar. Bij de jaarrekening 2013 is er voor gekozen in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) uitgebreid in te gaan op de waarde van de grondexploitaties. In 2012 was dit instrument niet voorhanden, niettemin is in het raadsvoorstel van 10 april 2013 uitgebreid ingegaan op de uitgangspunten en uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen (onder andere middels presentaties in verschillende raadscommissies). In het raadsvoorstel is er bewust voor gekozen om eerdere afwaarderingen (voor- en najaarsnota) buiten beschouwing te laten. In de jaarrekening 2012 is overigens wel een beeld geschetst

over het gehele jaar 2012. De volledigheid van deze cijfers is getoetst door de accountant.

Pagina 33

"In het raadsbesluit van 10 april 2013 staat op pagina 3 bijvoorbeeld "treffen van voorzieningen" terwijl in de genoemde bedragen ook harde afwaarderingen zijn opgenomen.

Ingevolge de BBV kan een afwaardering zowel een harde afwaardering zijn als het treffen van een voorziening. (Zie ook reactie over pagina 32, 4^e alinea)

Pagina 35 Woonvisie

Gesteld wordt dat de Woonvisie niet SMART is. SMART zou bijvoorbeeld zijn om een percentage sociale woningbouw op te nemen.

Dit is in de Woonvisie opgenomen. Er staat in hoeveel % sociale woningbouw we denken te realiseren bijvoorbeeld 41%. Verder verwijzen we naar hetgeen opgemerkt is ten aanzien van het gestelde op bladzijden 12/13.

Pagina 35 Woonvisie laatste alinea, de gemeente stelt de programma's niet bij op grond van veranderingen in de behoefte van de bevolking.

Voorbeelden waar de gemeente dit wel heeft gedaan zijn Kerkplein Stramproy en Stationsstraatkwartier.

Pagina 36 Contractvorming

"De grondprijzen zijn soms niet volgens het vigerende grondprijs bepaald".

Naar onze mening heeft het onderzoek niet aangetoond dat grondprijzen niet volgens het vigerende grondprijnsbeleid worden bepaald. Het is wel zo dat in enig jaar prijzen in een overeenkomst worden vastgelegd (conform grondprijnsbeleid van dat jaar) en dat in de overeenkomst de grondprijs wordt gekoppeld aan een indexering. In voorkomende situaties en na verloop van een aantal jaren (voorbeeld Beekpoort) kan de volgens overeenkomst te hanteren grondprijs afwijken van het dan geldende grondprijnsbeleid.

Pagina 36 Besluitvorming start projecten

Zoals al eerder aangegeven is pas in 2009 bij de nota grondbeleid bepaald dat voor negatieve plannen vooraf toestemming van de raad moet worden gevraagd. Daarbij komt dat Beekpoort-Landbouwbelang bij de start een positief saldo kende, en Sutjensstraat-Midden bij de start reeds een stadsvernieuwingsproject is geweest waarvan duidelijk was dat dit een negatief saldo kende.

Pagina 36 laatste alinea boven 6.2

"Als het Meerjareninvesteringsplan de basis vormt voor het verhaal van bepaalde kosten dient het voor marktpartijen en grondeigenaren inzichtelijk te zijn of hetgeen de gemeente wenst te verhalen op de juiste wijze is bepaald met de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Als de investeringen niet openbaar zijn, wordt deze mogelijkheid aan de betreffende marktpartij ontnomen."

Bij een exploitatieplan speelt dit probleem niet omdat de wet bepaalt welke kosten kunnen worden verhaald. Via het exploitatieplan wordt inzichtelijk gemaakt waaraan wordt bijgedragen.

Bijkomend probleem met het vooraf openbaar maken van geraamde kosten van investeringen of werken is dat veelal de aanbesteding nog niet is gedaan. In voorkomende situaties kan dit leiden tot hogere inschrijvingen.

Pagina 37 1^e en 2^e alinea

"Omtrent de afwaardering in 2012 ontbreekt het totaalbeeld voor de raad".

Zie opmerking onder pagina 32 5^e alinea.

6.3 Aanbevelingen

1.

Een marktonderzoek te laten uitvoeren naar de woningbehoefte in de gemeente als geheel voor de komende vijf tot tien jaar, waarbij de daaruit voortvloeiende programmatische eisen (al dan niet in de Woonvisie) worden vastgelegd. Daarbij kan

ook een aantal scenario's bij verschillende (economische) ontwikkelingen worden geschetst.

In de regionale woonvisie worden onderzoeken gedaan voor de middellange termijn, in het grondprijnsbeleid wordt jaarlijks onderzoek gedaan. Er is geen behoefte om extra onderzoek te doen. Wel kan worden ingestoken om binnen de bestaande onderzoeken een verdiepingsslag te maken die ziet op de vraag naar woningen en woningtypen per gebied.

2.

De voortgangsrapportages m.b.t. de projecten in de gemeente verder te verbeteren door een meer 'uniforme' wijze van verslaglegging qua inhoud, onderdelen en details. Deze aanbeveling wordt overgenomen.

3.

Doorgaan met monitoren van de projecten, met name ten aanzien van risico's, doch de monitoring van de risico's op te schalen en deze minimaal jaarlijks vast te leggen per project en voor de gemeente in zijn geheel.

Deze aanbeveling is inmiddels al verankerd in de verbetering van het gemeentebrede risicomangement.

4.

Het opstellen van een checklist waarin alle van belang zijnde onderdelen van een grondexploitatie/kostenverhaal zijn opgenomen. In het kader van een exploitatieplan of het opstellen van overeenkomsten de checklist gebruiken om te bekijken of alle onderwerpen nodig en noodzakelijk zijn en het al dan niet van toepassing zijn gemotiveerd beoordelen en aangeven (richting gemeenteraad).

Dit advies wordt meegenomen bij het opstellen van de nieuwe nota grondbeleid.

Onderzocht zal worden of een checklist van meerwaarde kan zijn, en hoe deze eruit zou kunnen zien.

5.

In het geval er afwijkingen zijn van het grondprijnsbeleid deze gemotiveerd ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

Op grond van artikel 160 van de gemeentewet is het college bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Ingeval van besluiten met ingrijpende financiële gevolgen moet de raad op grond van artikel 169 gemeentewet in de gelegenheid worden gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken. In de notitie Criteria bevoegdheden ex. Artikel 160 gemeentewet heeft de raad deze bevoegdheid nader uitgewerkt.

Ten aanzien van verkopen in afwijking van het grondprijnsbeleid is vastgelegd dat het college besluit nadat het de raad de gelegenheid heeft gegeven zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Aangezien het college bevoegd is tot het nemen van besluiten, wordt voorgesteld om het gebruik van indienen van wensen en bedenkingen door de raad voort te zetten, en continueren we de bestaande praktijk.

6.

In het geval er sprake is van een negatief startsaldo van een project deze expliciet ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad, waarbij tevens dekkingsvoorstellen worden gedaan.

Deze aanbeveling wordt overgenomen aangezien dit reeds is verankerd in de nota grondbeleid 2009.

7.

In het geval er sprake is van financiële consequenties van een omvangrijke aard de communicatie naar de gemeenteraad verbeteren door eenduidige terminologie en uitleg daarvan alsmede indien van toepassing nadien een totaal helder beeld scheppen.

Deze aanbeveling wordt overgenomen. In de nieuwe nota grondbeleid wordt vastgelegd hoe en wanneer de raad bij welke ingrijpende aanpassingen moet worden geïnformeerd.

8 Nawoord rekenkamer (reactie op bestuurlijke reactie college B&W)

De bestuurlijke reactie op het concept-rapport Grondbeleid en grondprijnsbeleid d.d. 18 juni 2014 is door de Rekenkamer in goede orde ontvangen, waarvoor dank.

De Rekenkamer constateert dat uw reactie deels bestaat uit een tweede reactie op het feitenrapport, deels uit nieuwe niet eerder aangedragen feiten dan wel constatering en deels uit de door de Rekenkamer gevraagde bestuurlijke reactie.

Vanuit de positie van de Rekenkamer en rekening houdend met het proces dat bij een Rekenkameronderzoek dient te worden gevolgd (technische en vervolgens de bestuurlijke reactie) kan en zal derhalve op een aantal van de door u geduide aspecten door de Rekenkamer niet worden ingegaan. De opmerking betreffende pagina 12 paragraaf 4.2.1 bullet 3 en 4 is verwerkt.

Onderstaand treft u de reactie van de Rekenkamer aan op de bestuurlijke reactie ten aanzien van de conclusies en aanbevelingen.

De conclusies:

Woonvisie

Uw reactie betreft geen bestuurlijke reactie, de Rekenkamer laat deze opmerking buiten beschouwing.

Contractvorming

Indien er een contract gesloten wordt dan dient de dan vigerende grondprijs gehanteerd te worden. De Rekenkamer heeft begrip voor uw argumenten, maar neemt uw argumenten niet over.

Besluitvorming start projecten

Dit zijn nieuwe argumenten waarop in het eerste feitenrapport niet gereageerd is. Uw reactie betreft geen bestuurlijke reactie, de Rekenkamer laat deze opmerking respectievelijk argumenten buiten beschouwing.

Inzichtelijkheid voor marktpartijen en grondeigenaren

In het rapport is aangegeven dat indien de gemeente de investeringen m.b.t. bovenwijkse voorzieningen niet openbaar maakt, de gemeente de grondeigenaren de mogelijkheid ontnaemt om de juistheid van de bijdrage aan de hand van de criteria profijt, proportionaliteit en toegankelijkheid te kunnen nagaan. In de Bestuurlijke reactie wordt aangegeven dat dit probleem bij een exploitatieplan niet speelt omdat de wet bepaalt welke kosten kunnen worden verhaald en dat via het exploitatieplan inzichtelijk wordt gemaakt waaraan wordt bijgedragen.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.13 lid 6 Wro kan de gemeente in een exploitatieplan kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen opnemen indien het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft. Deze kosten kunnen alleen in een exploitatieplan worden opgenomen op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. De kosten dienen naar evenredigheid te worden opgenomen in de exploitatieopzet.

In tegenstelling tot hetgeen de gemeente stelt is het bij een exploitatieplan ook noodzakelijk om inzicht te geven in de hoogte van de investering. Immers het bedrag dat in de exploitatieopzet wordt opgenomen is een resultante van de hoogte van de investering en de juiste toepassing van de 3 criteria. Een grondeigenaar dient na te kunnen gaan in hoeverre de gemeente op juiste wijze de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid heeft toegepast. Om dit te kunnen doen is het

noodzakelijk om de hoogte van de investering bekend te maken omdat anders een belanghebbende niet de mogelijkheid heeft om de juistheid van de bijdrage te kunnen bepalen.

Het feit dat het vooraf kenbaar maken van de geraamde kosten van investeringen of werken mogelijk dat gevolg kan hebben dat dit bij aanbestedingen leidt tot hogere inschrijvingen, mag niet met zich meebrengen dat deze kosten niet kenbaar kunnen worden gemaakt. Immers in het geval de gemeente een exploitatieplan wenst vast te stellen dan dient ze ook voor alle werken en werkzaamheden de ramingen van de te maken kosten aan de voorkant bekend te maken.

Ontbreken van totaal beeld voor de raad

Hier verschilt de Rekenkamer van mening met het college indien besluiten worden voorgelegd aan de raad dan dienen de inzichten op dat moment volledig te zijn. Dat er op andere momenten deze inzichten wel gegeven zijn, doet volgens de Rekenkamer niet ter zake.

De aanbevelingen:

Aanbeveling 1: Marktonderzoek:

De Rekenkamer dacht het toch verstandig om de behoeftepeiling op dit moment te doen. De woningmarkt is sterk in ontwikkeling dus wijzigingen in behoeften kunnen juist daardoor ontstaan. De hypotheekverstrekking is recentelijk sterk aangepast, de huizenprijzen hebben een sterke daling ondergaan en is de werkloosheid volgens de Rekenkamer in de regio toegenomen.

Bovendien is de aanbeveling gedaan om te zorgen voor een top-down benadering vanuit een meer structurele aanpak waarbij voor de gemeente als geheel de woningbehoefte wordt onderzocht voor de komende vijf tot tien jaar. Het resultaat hiervan is dan de gemeente haar doelstellingen en behoeften op een hoger niveau kan bepalen voor de gemeente als geheel. De gemeente is op die manier in staat om haar volkshuisvestelijke doelstellingen vast te leggen en deze vervolgens te vertalen naar de afzonderlijke projecten, zonder dat hierdoor interne concurrentie tussen de projecten ontstaat. Het uitvoeren van onderzoeken voor individuele projecten heeft als nadeel dat het korte termijn denken is en dat hierdoor concurrentie kan ontstaan tussen projecten indien niet alles vlekkeloos verloopt. Hiermee heeft de gemeente ook een uitgangspunt in onderhandelingen met marktpartijen waardoor ook minder "gunstige" woningen door de marktpartijen moeten worden gerealiseerd in plaats van dat die taak alleen op de schouders van de gemeente rust en marktpartijen alleen de voor haar "gunstige" woningen kan realiseren.

De stelling van de gemeente dat in de regionale woonvisie onderzoeken worden gedaan naar de middellange termijn, wordt niet gedeeld omdat de gemeente niet haar volkshuisvestelijke doelstellingen vastlegt, maar de gemeente legt haar programma's uit de harde plancapaciteit en de contractueel gemaakte afspraken vast in de Woonvisie.

De aanbevelingen 2 en 3 worden door het college overgenomen, dus daarmee is de Rekenkamer tevreden.

De aanbeveling 4 wordt door het college onderzocht en gaat over de checklist. De Rekenkamer wil hier graag aan toevoegen, dat de raad bij de vaststelling van de Nota grondbeleid 2009 reeds heeft aangegeven dat als kader aan het grondbeleid toegevoegd moet worden dat het college een checklist overhandigt waarmee de raad kan nagaan in hoeverre het beleid wordt gevolgd. In het beleid is derhalve reeds vastgelegd dat het college een checklist moet overleggen, dus onderzoek is volgens de Rekenkamer niet meer nodig om de meerwaarde hiervan te bepalen. De aanbeveling is dat deze checklist ruimer wordt zodat de raad kan nagaan in hoeverre alle van belang zijnde onderwerpen bij een grondexploitatie van toepassing zijn dan wel zijn meegenomen in de beoordeling.

De aanbeveling 5 betreffende afwijkingen van het grondprijnsbeleid.

In de Bestuurlijke reactie is opgenomen dat in de Notitie Criteria bevoegdheden ex. Artikel 160 gemeentewet de gemeenteraad de bevoegdheid van het college m.b.t. aankopen en verkopen nader heeft uitgewerkt. In de Bestuurlijke reactie is opgenomen dat verkopen in afwijking van het grondprijnsbeleid eerst aan de gemeenteraad worden voorgelegd en dat deze zijn wensen en bedenkingen kenbaar kan maken alvorens het college een besluit neemt.

In de Nota grondbeleid 2009 is opgenomen dat op grond van artikel 160 lid e Gemeentewet niet de raad, maar het college bevoegd is tot het besluiten en verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Het college is wel verplicht om achteraf verantwoording af te leggen aan de raad. De bevoegdheid van het college is wel beperkt op aankopen tot een bedrag van € 300.000,- per transactie. Boven dit bedrag dient het college de raad vooraf de gelegenheid geven om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

In de aangehaalde Notitie wordt naast de ver- en aankopen boven het drempelbedrag van € 300.000,- ook aangegeven dat het college pas een besluit mag nemen omtrent de verkoop van grond in afwijking van het vastgestelde grondprijnsbeleid indien en voor zover het college vooraf de raad gelegenheid geeft om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

In het grondprijnsbeleid stelt de raad de kaders vast waarbinnen het college van B&W en de ambtelijke organisatie opereren. Tevens wordt de hoogte van de grondprijzen bepaald. De kaders van het grondprijnsbeleid worden afgeleid van het gemeentelijk grondbeleid dat is vastgelegd in de Nota grondbeleid 2009. In tegenstelling tot hetgeen in de Nota grondbeleid is aangegeven wordt in de Nota grondprijnsbeleid niet gesproken over afwijkingen van het door de raad vastgestelde grondprijnsbeleid.

Hoewel in de notitie uit 2003 wordt aangegeven dat afwijkingen van het grondprijnsbeleid moeten worden voorgelegd aan de raad zijn hiervoor in latere Nota's grondprijnsbeleid geen kaders voor geschapt. Het college stelt voor om de bestaande praktijk middels het indienen van wensen en bedenkingen voort te zetten. Hiertegen bestaan geen bezwaren mits de kaders daartoe wel worden vastgelegd in de Nota grondbeleid en de Nota's grondprijnsbeleid.

Nol van Drunen
Voorzitter Rekenkamer Weert
Ieke-Louise de Pooter
Lid Rekenkamer Weert

Bijlage 1: Deelvragen Rekenkamer- onderzoek Weert

In de uitvraag zijn diverse vragen gesteld. Hieronder staan ze ter referentie, nogmaals opgesomd:

1. Welke doelen worden nagestreefd binnen onder meer de volgende beleidsterreinen: ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische ontwikkeling, welzijn en gezondheid, onderwijs, werkgelegenheid en milieu, middels het grondbeleid?
2. Heeft de raad de kaders gesteld voor het grond(prijs)beleid?
3. Welke doelstellingen zijn er genoemd in het grondbeleid en in het actief grondbeleid in het bijzonder?
4. Op welke wijze is het actief grondbeleid uitgewerkt in concrete plannen en activiteiten?
5. Zijn de doelstellingen van dit actieve grondbeleid daadwerkelijk gerealiseerd?
6. Welke instrumenten heeft de gemeente voor een actief grondbeleid en heeft zij deze doeltreffend benut?
7. Is dit instrumentarium voldoende om de beleidsambities doelmatig te realiseren?
8. Welke doelstellingen heeft de gemeente Weert geformuleerd ten aanzien van het grondprijnsbeleid?
9. Is er conform de doelstellingen uitvoering gegeven aan het grondprijnsbeleid?
10. Op welke wijze voert de gemeente Weert het grondprijnsbeleid uit en is dit doelmatig?
11. Jaarlijks worden er grondwaarderingen geactualiseerd. In welke mate is dit de laatste keer gebeurd en is dit op correcte wijze uitgevoerd?
12. In welke mate is het huidige grondbeleid en grondprijnsbeleid nog actueel gezien de economische ontwikkelingen, de demografische ontwikkelingen en de aankomende bezuinigingen van de centrale overheid?
13. Op welke wijze en op welk moment vindt monitoring van de beleidsdoelstellingen plaats?
14. Hoe wordt hierover gerapporteerd en welke elementen (procedures, risicobeheer) komen hierbij aan bod?

Bijlage 2: Normenkader Rekenkamer onderzoek Weert

De bijlage is apart bijgevoegd, A-3 formaat.

Bijlage 3: Geïnterviewde projectleiders en planeconomen

- Mevrouw Marga Nagel, afdelingshoofd – Financiën & Belasting
- Mevrouw Tiny Slenter, projectleider Beekpoort - Landbouwbelang
- De heer Orte Hermus, planeconoom Beekpoort - Landbouwbelang en Kampershoek 2.0
- De heer Peter Kuppens, planeconoom Laarveld, Vrouwenhof en Sutjensstraat - Midden
- De heer Paul Verhappen, projectleider Laarveld en Vrouwenhof
- Mevrouw Herma Velders, betrokken bij het project Laarveld en Vrouwenhof
- De heer Mathieu Dolders, projectleider Kampershoek 2.0
- Mevrouw Susanne Eurlings, betrokken bij het project Kampershoek 2.0
- De heer Theo Huijbers, betrokken bij het project Sutjensstraat - Midden.

Bijlage 4: Passages uit de Paragraaf Grondbeleid Jaarrekening Weert

Jaarrekening 2010

Verslaglegging voorraad gronden

Voorraad bouwgrond

Onder voorraad bouwgrond worden de nog niet in exploitatie genomen projecten (o.a. Beekstraatkwartier, Kampershoek-Noord, Dr. Schaepmanstraat en Sportpark Leuken) begrepen. De boekwaarde van deze projecten bedraagt eind 2009 bijna € 42 miljoen (tabel 5). De boekwaarde van de in 2010 in exploitatie genomen projecten is overgebracht naar het Onderhanden werk (tabel 2). De toename van de boekwaarde (Realisatie 2010) van de nog niet in exploitatie genomen projecten bedraagt € 4 miljoen. Voor een verbijzondering van de bestedingen en de opbrengsten per project wordt verwezen naar de bijlage Bouwgrondexploitatie, overzicht boekwaarde. Ook voor de projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen geldt, dat voorzienbare tekorten op voorhand worden afgedekt. Hiervoor is een voorziening getroffen (in totaal ruim € 0,7 miljoen). Om eventuele tekorten in beeld te krijgen wordt jaarlijks per project een globale exploitatieberekening opgesteld.

Grondverkopen

In 2010 zijn 66 overeenkomsten tot verkoop van kavels en grondstroken afgesloten. Van deze overeenkomsten zijn in 2010 voor een bedrag van € 1,3 miljoen (16 kavels/percelen) gepasseerd bij de notaris.

Afgesloten projecten

In 2010 zijn 8 projecten afgesloten en er zijn 2 ontwikkellocaties afgesloten, die nooit in exploitatie worden genomen. In tabel 7 zijn de winstneming en de verliesvoorziening per product getotaliseerd. De resultaten van de afgesloten projecten worden in een afzonderlijke rapportage per project toegelicht. Deze worden bij de stukken van de jaarrekening ter inzage gelegd. De genomen verliezen op de 2 ontwikkellocaties betreffen de gemaakte kosten voor een bedrijfsverplaatsing in Altweeterheide en voor de zoeklocatie Wozoco Boshoven.

Te verwachten verliezen op projecten

In december 2010 heeft de raad de nota Reserves en voorzieningen en de Najaarsnota 2010 vastgesteld. Bij deze vaststelling is besloten ten behoeve van verschillende projecten een voorziening te verhogen dan wel in te stellen. In de 2^e kolom van tabel 8 is de in 2010 geraamde toevoeging aan de voorziening opgenomen.

Nadat alle cijfers in 2010 zijn verwerkt, zijn de grondexploitatieberekeningen opnieuw bijgesteld. Voor 6 projecten betekent deze bijstelling dat het tekort hoger uitvalt dan eerder voorzien en vindt er een extra toevoeging aan de betreffende voorziening plaats (3^e kolom). Deze extra toevoeging wordt gedekt uit de Algemene reserve van het Grondbedrijf. Deze onttrekking aan de Algemene Reserve Grondbedrijf is op basis van de verleende machtiging in het raadsbesluit van 15 december 2010.

Overige winsten en verliezen

In 2010 is tussentijds geen winst genomen op reguliere projecten. Wel zijn er verliezen genomen van € 42.644,- € 226.826,-, en € 184.882,-. Het eerste is een gevolg van planschades met betrekking tot afgesloten grondexploitaties en bestemmingsplannen waar nooit een grondexploitatie is geweest. Het tweede heeft betrekking op het negatieve saldo van de kosten en opbrengsten van het Verspreid bezit. Het derde bedrag betreft de afdracht aan de algemene dienst als gevolg van de invoering van het BTW-compensatiefonds.

Weerstandsvermogen

Weerstandsvermogen	Ultimo 2009	Ultimo 2010
--------------------	-------------	-------------

Algemene reserve Grondbedrijf	3.008.538	3.328.568
Reserve meerwaarde bij herwaardering	192.080	0
Reserve rentever verschillen	4.355.072	0
Risicoreserve grondaankopen	2.000.000	1.541.357
Totaal	9.555.690	4.869.925

“In het raadsbesluit van 15 december is de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen bepaald op € 6 miljoen. Door de tegenvallende ontwikkelingen is het nodig een aantal tekortvoorzieningen te verhogen. Deze tegenvaller is verrekend met de Algemene reserve en leidt tot een waarde beneden de gestelde norm. Dit betekent dat uiterste terughoudendheid moet worden betracht bij het beschikken over de Algemene Reserve van het Grondbedrijf en de Risicoreserve Grondaankopen (risicobuffer). Alle middelen (denk aan toekomstige winstnemingen) moeten worden aangewend om de risicobuffer zo snel mogelijk op het normbedrag te krijgen. Toevoegingen aan de Algemene reserve van het Grondbedrijf worden verwacht uit winstneming van bedrijfsterreincomplexen. Het moment van deze winstneming wordt bepaald door de grondverkopen van de restkavels op bijna gerealiseerde projecten.”

Jaarrekening 2011

Grondaankopen

In 2011 zijn 15 besluiten tot grondaankoop genomen. Hiervan hebben 11 besluiten in het jaar 2011 geleid tot een grondtransactie bij de notaris.

Resultaten 2011

De opbrengsten en bestedingen van de grondexploitatie wordt gesplitst in Bouwgrond In Exploitatie (BIE) en Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG).

Bouwgrond In Exploitatie

De Bouwgrond In Exploitatie betreft projecten waarvan de transformatie naar bouwrijpe grond is gestart en de grondexploitatie door de raad is vastgesteld. De totale boekwaarde van deze projecten eind 2010 bedraagt bijna € 67 miljoen en neemt toe tot € 78 miljoen. Deze stijging is vooral te verklaren (€ 19,7 miljoen) uit de inbreng van de boekwaarde van nieuwe complexen (tabel 3). Het verschil komt voort uit de realisatiecijfers 2011. De bestedingen in 2011 zijn lager dan de opbrengsten. Dit is te verklaren uit de verkoop van kavels, het afsluiten van projecten en de terughoudendheid bij het doen van investeringen. Voor een verbijzondering van de bestedingen en de opbrengsten per project wordt verwezen naar de bijlage Bouwgrondexploitatie, overzicht boekwaarde.

Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)

De NIEGG-projecten (o.a. Beekstraatkwartier, Dr. Schaepmanstraat, Sportpark Leuken en Centrum Leuken) zijn nog niet rijp voor uitvoering of worden bewust achter de hand gehouden om de markt voor bouwrijpe grond niet te overvoeren. De boekwaarde van deze projecten bedraagt eind 2010 € 35 miljoen (tabel 5). De boekwaarde van de in 2011 in exploitatie genomen projecten is overgebracht naar het Bouwgrond In Exploitatie (tabel 2). De toename van de boekwaarde (Realisatie 2011) van de nog niet in exploitatie genomen projecten bedraagt € 0,8 miljoen. De boekwaarde aan het eind van 2011 bedraagt ruim € 16 miljoen. Voor een verbijzondering van de bestedingen en de opbrengsten per project wordt verwezen naar de bijlage Bouwgrondexploitatie, overzicht boekwaarde. Een nadere specificatie naar kosten en opbrengsten kunt u inzien in de Staten P, die bij de stukken ter inzage liggen. Ook voor de projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen geldt, dat voorzienbare tekorten op voorhand worden afgedekt. Hiervoor is een voorziening getroffen (in totaal bijna € 1 miljoen). Om eventuele tekorten in beeld te krijgen wordt jaarlijks per project een globale berekening uitgevoerd.

Grondverkopen

In 2011 zijn 36 overeenkomsten tot verkoop van kavels en grondstroken afgesloten. Van deze overeenkomsten zijn in 2011 voor een bedrag van € 5,3 miljoen (27 kavels/percelen) gepasseerd bij de notaris. Uit overeenkomsten van voorgaande jaren zijn in 2011 44 kavels/ percelen (waarde ruim € 10 miljoen) gepasseerd.

Afgesloten projecten

In 2011 zijn 7 projecten afgesloten en er is 1 ontwikkellocatie afgesloten die niet in exploitatie zal worden genomen. In tabel 7 zijn de resultaten van de in 2011 afgesloten projecten weergegeven. Meer informatie hierover treft u aan in de eindrapportages, die bij de stukken van de jaarrekening ter inzage zijn gelegd. Het genomen verlies op de ontwikkellocaties betreft de gemaakte kosten voor het bouwplan Dennenoord.

Te verwachten verliezen

Jaarlijks worden alle grondexploitatieberekeningen bijgesteld. Naast de jaarlijkse bijstelling als gevolg van de investeringen en opbrengsten veranderen de berekeningen ook door bijstelling van de uitgangspunten. Belangrijke wijzigingen in de uitgangspunten zijn het verlagen van de opbrengstenstijging, de vertraagde uitgifte van kavels, de aanpassing van de grondprijs (Tweede Tranche Grondprijsbeleid 2012) en de verlaging van het te hanteren rentepercentage (3,5%). Voor een aantal projecten betekent de bijstelling 2011 dat er een tekort ontstaat, dan wel hoger uitvalt dan eerder voorzien. In die situatie vindt er een (extra) toevoeging plaats aan de betreffende voorziening. Deze extra toevoeging wordt gedekt uit de Algemene reserve van het Grondbedrijf. Deze onttrekking aan de Algemene Reserve Grondbedrijf is gebaseerd op de verleende machtiging in het raadsbesluit nota Reserves en Voorzieningen (15 december 2010).

Overige winsten en verliezen

Er is tussentijds winst genomen op de projecten Centrum Noord en Kampershoeck van €367.000,-. Voor een aantal Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) heeft in 2011 een beoordeling van de werkelijke waarde plaatsgevonden. Deze beoordeling heeft er toe geleid dat op deze gronden en gebouwen een afwaardering van € 1.178.000,- heeft plaatsgevonden. Een specificatie zal bij de stukken ter inzage worden gelegd. De exploitatie van het Verspreid bezit heeft in 2011 per saldo een verlies opgeleverd van € 123.000,-. Als verlies is verder genomen een bedrag van € 21.000 als gevolg van planschades (zonder grondexploitatie) en een bedrag van € 28.000,- als bijdrage aan de Algemene Dienst (uitvoering afspraken invoering BTW-compensatiefonds).

Weerstandsvermogen

Weerstandsvermogen	Ultimo 2010	Ultimo 2011
Algemene reserve Grondbedrijf	3.328.568	92.732
Risicoreserve grondaankopen	1.541.357	1.281.000
Reserve Economische activiteiten GB	198.160	5.386
Totaal	5.068.085	1.379.118

"Bij de vaststelling van de Najaarsnota 2011 is de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen bepaald op € 8,8 miljoen. Door de tegenvallende economische ontwikkelingen is het nodig een aantal tekortvoorzieningen te treffen dan wel te verhogen. Deze tegenvaller is verrekend met de Algemene reserve Grondbedrijf en leidt tot een waarde ruim beneden de gestelde norm. Dit betekent dat uiterste terughoudendheid moet worden betracht bij het beschikken over de Algemene reserve van het Grondbedrijf en de Risicoreserve grondaankopen (risicobuffer). Alle middelen (denk aan toekomstige winstnemingen) moeten worden aangewend om de risicobuffer zo snel mogelijk op het normbedrag te krijgen. Toevoegingen aan de Algemene

reserve van het Grondbedrijf worden verwacht uit winstneming van bedrijfsterreincomplexen. Het moment van deze winstneming wordt bepaald door de grondverkoop van de restkavels op bijna gerealiseerde projecten.

Jaarrekening 2012

Reserves en voorzieningen

Winsten die worden geboekt met bouwgrondproductie worden gestort in de Algemene reserve van het grondbedrijf. Deze Algemene reserve dient als buffer om tegenvallende ontwikkelingen op te kunnen vangen. Zodra de buffer maximaal gevuld is, wordt het hogere bedrag toegevoegd aan de reserve stadsvernieuwing. Ten aanzien van voormalige onderwijslocaties is eerder overeengekomen dat het saldo (opbrengsten minus kosten) naar de Reserve onderwijshuisvesting gaat ten behoeve van investeringen in (nieuwe) onderwijslocaties. De buffer om tegenvallende ontwikkelingen op te vangen bestaat naast de Algemene reserve van het Grondbedrijf uit de Risicoreserve grondaankopen. Deze reserve is volledig aangewend om tekorten op te vangen. De reserve Stadsvernieuwing is bedoeld voor grootschalige renovaties van ontwikkelgebieden binnen de bebouwde kom. Met middelen uit de reserve Economische activiteiten wordt acquisitie voor de verkoop van bedrijventerreinen mogelijk gemaakt. De voorzieningen binnen het Grondbedrijf hebben voornamelijk betrekking op verwachte tekorten op de grondexploitatie. Voor alle in exploitatie genomen projecten wordt een resultaatverwachting berekend. Indien deze negatief is, wordt een voorziening getroffen ter hoogte van het tekort (netto contante waarde). In onderstaande tabel treft u het overzicht van de tekortvoorzieningen van het Grondbedrijf aan.

Overzicht tekortvoorzieningen

	Stand jan. 2012	Stand dec. 2012
Projecten woningbouw	13.517.811	32.144.044
Projecten bedrijventerreinen	2.330.035	12.811.060

In het hierna volgende overzicht is de prognose weergegeven van de te verwachten resultaten van het onderhanden werk grondexploitatie. Dit overzicht is ontleend aan de bijgestelde exploitatieberekeningen, behorende bij de Jaarrekening 2012, waarin de verwachtingen voor de komende jaren zijn verwerkt.

Prognose resultaten onderhanden werk

Verwachte tekorten lopende exploitaties	Woningbouw	Bedrijventerreinen	Totaal
Boekwaarde per 31-12-2012	45.377.826	29.046.072	74.423.897
Geraamde nog te maken kosten	71.131.305	58.086.282	129.217.587
Geraamde nog uit te geven gronden	74.997.793	61.228.753	136.226.546
Subsidies en overige bijdragen	1.288.582	19.010.897	20.299.479
Verwacht saldo (eindwaarde)	40.222.756	6.892.704	47.115.460
Verwacht saldo (netto contante waarde)	29.751.847	5.879.513	35.631.360

In 2012 is Deloitte Real Estate gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de drie grootste grondexploitaties. De conclusies uit dit rapport hebben voornamelijk betrekking op de verwachtingen omtrent de afzet en prijzen van kavels. Op basis van dit rapport zijn de uitgangspunten voor de waardeberekening van de grondexploitaties opnieuw bepaald. Deze bijstelling heeft in 2012 geleid tot een afwaardering € 35,4 miljoen (Voor- en Najaarsnota en Jaarrekening) en een reservering voor een toekomstige afwaardering van € 6,9 miljoen. Van de projecten die nog niet in

exploitatie zijn genomen, wordt geen vermoedelijk resultaat aangegeven. In 2012 zijn de richtlijnen voor de waardering van de "Niet in exploitatie genomen projecten" aangescherpt. Als gevolg van deze nieuwe richtlijnen heeft bij de Najaarsnota en de jaarrekening een afwaardering plaatsgevonden van in totaal € 3,1 miljoen.

Ontwikkeling Boekwaarde

In het hierna volgende overzicht is de ontwikkeling van de boekwaarde weergegeven. In de kolom realisatie 2012 zijn de uitgaven en inkomsten gesaldeerd. De daling van de boekwaarde wordt beïnvloed door het afsluiten van twee stadsvernieuwingsprojecten (Sutjensstraat - Midden en Entreegebied Kanaalzone). De (verwachte) tekorten op deze projecten bedragen € 6,2 miljoen. Bij het afsluiten van het project wordt de resterende boekwaarde (het tekort) aangezuiverd uit de beschikbare voorziening. Meer informatie over de boekwaarde en de mutaties treft u aan in de Staten P en de toelichting op de balans.

Woningbouw	1-1-2012	realisatie 2012	31-12-2012
Stadsvernieuwing Wonen	19.053.901	4.004.554-	15.049.347
Stadsvernieuwing Bedrijven	4.409.091	1.825.438-	2.583.653
Woningbouw	40.419.305	1.469.568-	38.949.737
Bedrijventerreinen	27.399.307	2.419.269	29.818.576
Verspreid bezit	3.038.818	447.127-	2.591.692
Totaal Grondbedrijf	94.320.423	5.327.418-	88.993.004

Bijlage 5: Projectsheets

Project: Woningbouwlocatie Beekpoort - Landbouwbelang

Programma:	Woningbouw, zalencentrum en bedrijvenverzamelgebouw	
Start planvorming:	1997	
Contante waarde d.d. 1-1-2013	- € 0,7 mln.	

Data overzicht

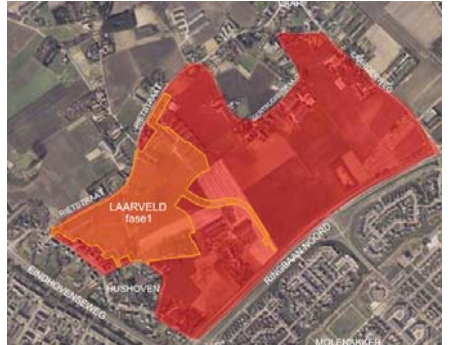
Datum	Actie
1997	Afspraken gemaakt met Ruyters, naderhand gewijzigd in 3W
Maart 2002	Instemming met Realisatieovereenkomst Landbouwbelang en omgeving met 3W
Oktober 2009	Vaststelling Programma van Eisen
Juli 2007	Kredietvoering Planontwikkeling en voorbereiding project Beekpoort - Landbouwbelang € 1.740.000
	Gerealiseerd: aansluiting Ringbaan West: Ronde en aansluiting Straevenweg
	Gerealiseerd: Beekhof en hoek Snijders: 57 woningen en 19 appartementen voor starters
	Gerealiseerd: Landbouwbelang: Veld 1, Ceres: bouw 74 appartementen, tijdelijke bestrating aangelegd.
	Verkoop grond Poort van Limburg voor 66 appartementen, 4.000 m ² bedrijvengebouw, zalencentrum en parkeergarage.
Heden	Veld 2, Isis: grond bouwrijp, verkoop 12 appartementen gestaakt, bouwvergunning onherroepelijk (februari 2009) wordt ingetrokken
Heden	Veld 3, Pales: grond bouwrijp, tijdelijk beheer, Contractafroning realisatieovereenkomst 3W: ondertekening volgt na doorlopen van procedure voorrangrecht Vereniging van Eigenaren Ceres
November 2012	Visie vastgesteld Werthaboulevard – Bassin
Oktober 2013	Start bouw Bassin- Ceres

Projectbeschrijving

Samenwerking	- Hoogveld BV
Programma	De herontwikkeling van het oude industriegebied tot een veelzijdig en levendig woongebied door Gemeente Weert. In totaal komen hier 485 woningen, in een mix van koop en huur. Daarnaast biedt Beekpoort - Landbouwbelang commerciële ruimte voor kleine bedrijven. Het project is verdeeld in vier woongebieden: Beekhof, de Poort van Limburg, Beekpoort - Landbouwbelang-Zuid en Beekpoort - Landbouwbelang.

Aankoop gronden	
Bestemmingplan	<ul style="list-style-type: none"> - BP Beekpoort - Landbouwbelang 2001 (28-06-2001) - BP Centrum – Noord 2002 (18-09-2002) - BP Binnenstad 2009 (09-03-2009)
Uitgifte gronden	Op basis van onderhandelingsgesprekken
Wet voorkeursrecht gemeenten	De gemeente heeft Wvg gevestigd op de gronden binnen het plangebied
Onteigening	In het project Beekpoort - Landbouwbelang heeft er een onteigeningsprocedure plaatsgevonden. In deze procedure heeft de gemeente gelijk gekregen.

Project: Woningbouwlocatie Laarveld

Programma:	Woongebied met ca. 900 woningen	
Start planvorming:	2008	
Start bouw:	Brm fase 1 – 2010	
Contante waarde d.d. 1-1-2013	- € 17,6 mln. (betreft fase 1-5)	

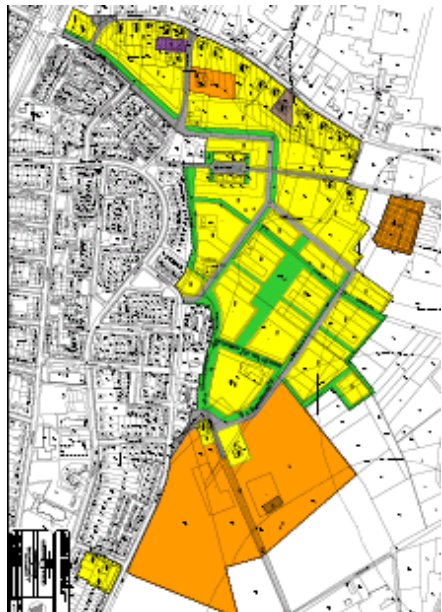
Data overzicht

Datum	Actie
September 2008	Vaststellen Beeldkwaliteitsplan
September 2009	Vaststellen Bestemmingsplan
September 2009	Vaststellen Exploitatieplan
Mei 2011	Aankoop gronden Beelen – Fonteijn
Mei 2011	Kennisname College ontwerp WOZOCO
November 2011	Aankoop gronden Franssen
December 2011	Sluiten overeenkomst Wijen Laarderweg

Projectbeschrijving

Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwfonds (OVK) - Meulen (OVK)
Programma	Circa 900 woningen
Aankoop gronden	
Bestemmingsplan	Vastgesteld 2009
Uitgifte gronden	Uitgifte gronden en basis contracten conform vigerend nota grondprijnsbeleid Levering aan Meulen & Nouville (Bouwfonds)
Wet voorkeursrecht gemeenten	Wvg is vorig jaar wegens rechtswege vervallen en op dit moment is er geen sprake van Wvg.
Onteigening	n.v.t.

Project: Woningbouwlocatie Vrouwenhof

Programma:	Woongebied met ca. 320 woningen, sportvoorzieningen	
Start planvorming:		
Start bouw:	Start bouwrijp maken 2008	
Contante waarde d.d. 1-1-2013	- € 1 mln.	


Data overzicht

Datum	Actie
September 2011	Vaststellen Bestemmingsplan
April 2011	Besluit tot onteigening
Maart 2011	Aankoop gronden Wulms
Mei 2011	Laatste bod in kader van onteigening
December 2011	Laatste bod Hoogeveen en verzoek bij rechtbank om vervroegde plaatsopname i.v.m. onteigening
November 2012	Exploitatieovereenkomst met vd Kerkhof
December 2012	Ruilovereenkomst met Hoogeveen
Heden	Uitvoering bouwrijp maken van fase 2.
Heden	Studie projectmatige woningen fase 3 door MAB, Innohouse (Van Wijnen) en Van Wanrooij

Projectbeschrijving

Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> - Meulen (OVK) - Kerkhof (OVK) overgenomen door Scope Vastgoed - BAM (reeds onderhandelingen)
Programma	Woongebied met ca. 320 woningen, sportvoorzieningen
Aankoop gronden	
Bestemmingsplan	Vastgesteld september 2011
Uitgifte gronden	Meulen exploitatieovereenkomst (gevolg van Bekostigingsbesluit)
Wet voorkeursrecht gemeenten	De Gemeente heeft Wvg gevestigd op de gronden binnen het plangebied
Onteigening	In het project Vrouwenhof heeft er een onteigeningsprocedure plaatsgevonden. Het betrof hier een eigenaar die de gronden zelf wilde ontwikkelen. De gemeente heeft in deze procedure géén gelijk gekregen

Project: Bedrijventerrein Kampershoek 2.0

Programma:	Bedrijventerrein	
Start planvorming:	2002	
Contante waarde d.d. 1-1-2013	-€ 11,6 mln.	


Data overzicht

Datum	Actie
Juli 2003	Vaststelling van een nog nader uit te werken moederplan Bedrijventerrein Kampershoek – Noord
Mei 2007	Vaststelling stedenbouwkundig plan (College)
Juni 2007	Vaststelling beeldkwaliteitsplan Kampershoek – Noord (Raad)
Mei 2010	Vorbereidingsbesluit
December 2010	Akkoord gaan met opstarten vooroverleg (College)
Maart 2011	Tervisielegging ontwerp bestemmingsplan, ontwerp exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan (College)
Mei 2011	Voordragen ter vaststelling aan de raad het vast te stellen bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan
Juli 2011	Vaststelling Bestemmingsplan
Juli 2011	Vaststelling Exploitatieplan
September 2012	Uitspraak RvS: Bestemmingsplan is onherroepelijk muv het kantoorgedeelte. Exploitatieplan is onherroepelijk. Er komt een herzieningsplan voor het bestemmingsplan gedeelte kantoren
	Kantoorgedeelte is in overleg met de provincie gerepareerd
	Prijstellingsprocedure "Kinderen van den Boogaerd"
	Afsluiten koopoptiecontract

Projectbeschrijving

Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> - Planburo Brabant - VOF Beersdonk Ontwikkelingsmaatschappij - Heesmans Beheer BV - Overige eigenaren
Programma	Bedrijventerrein
Aankoop gronden	<ul style="list-style-type: none"> - Uitbested aan Arcadis - Prijstellingsprocedure "Kinderen van den Boogaerd"
Bestemmingsplan	Vastgesteld 2011
Uitgifte gronden	n.v.t.
Wet voorkeursrecht gemeenten	De gemeente heeft Wvg gevestigd op gronden binnen het plangebied
Onteigening	n.v.t.

Project: Sutjensstraat - Midden

Programma:	Appartementen, Bredeschool en grondgebondenwoningen	
Start planvorming:	1998	
Contante waarde d.d. 1-1-2013	Project is reeds afgesloten	

Data overzicht

Datum	Actie
December 1999	SDV Subsidie is aangevraagd bij de provincie
Mei 2001	Stedenbouwkundige visie vastgesteld (b&w)
Juli 2008	Vaststelling programma van eisen (b&w)
December 2010	Goedkeuring indiening einddeclaratie SDV-subsidie bij de provincie
Maart 2011	Goedkeuring koopovereenkomst (b&w)
Juni 2005	Aanvraag werkkrediet (Raad)
December 2008	Vaststelling bestemmingsplan Keent (Raad)

Projectbeschrijving

Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen Weert - Planburo Tummers
Programma	14 appartementen, een brede school en 4 ggb woningen
Aankoop gronden	-
Bestemmingsplan	Vastgesteld december 2008
Uitgifte gronden	
Wet voorkeursrecht gemeenten	Ja
Onteigening	n.v.t.