Onderzoek naar de toekomstbestendigheid van het Grondbeleid

Rapportage
Rekenkamercommissie Neerijnen
9 maart 2015

In samenwerking met BMC | Onderzoek
S. Bazuin, Msc, drs.ing. J. Stok, H. Uffen, Msc,
Projectnummer: 288022
Correspondentienummer: AD-0302-72896

INHOUD

	BESTUURLIJKE SAMENVATTING	1
	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	6
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	8
	1.1 Aanleiding en context	8
	1.2 Onderzoeksvragen	8
HOOFDSTUK 2	RANDVOORWAARDEN GRONDBELEID	9
	2.1 Instrumentarium	9
	2.2 Omgang met gewijzigde marktomstandigheden	12
	2.3 Risicobeheersing	13
	2.4 Onderbouwing uitgangspunten	15
HOOFDSTUK 3	VERANTWOORDING AAN GEMEENTERAAD	16
	3.1 Tijdige, actieve en adequate betrokkenheid van de raad bij afwegingsmomenten	16
	3.2 Beleidsvoornemens en wet- en regelgeving in relatie tot de paragraaf Grondbeleid	17
HOOFDSTUK 4	HANDELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE TOEKOMST	19
	4.1 Consolideren huidige positie en inspelen op concrete marktvragen	19
	4.2 Stimuleren woningbouwproductie	19
	4.3 (Versnelde) afbouw gemeentelijke grondpositie	20
BIJLAGE 1	BRONNENLIJST	25
BIJLAGE 2	OVERZICHT RESPONDENTEN	27
BIJLAGE 3	NORMENKADER	28
BIJLAGE 4	OVERZICHT BESLUITVORMING	30
BIJLAGE 5	CASESTUDIES TEN BEHOEVE VAN REKENKAMERONDERZOEK NEERIJNEN	31
BIJLAGE 6	BESTUURLIJK WEDERHOOR	32

Kader | Introductie grondbeleid in de ogen van de Rekenkamercommissie

Grondbeleid vindt plaats in het kader van een visie op ruimte en economie. Het instrumentarium voor toekomstbestendig grondbeleid begint dan ook in de fase van ruimtelijke planning. Een eerste stap is een zorgvuldige analyse van trends in de markt, uitmondend in een visie op wonen en bedrijven die kansen en risico's via scenario's in beeld brengt. De waarschuwing dat 'resultaten uit het verleden geen garanties bieden voor de toekomst' is bij ruimtelijke ontwikkeling bij uitstek van toepassing.

Besluitvorming over wenselijke ontwikkelingen kunnen samenvallen met het aanwijzen van locaties in een structuurvisie en eventueel het gebruikmaken van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Daarmee behoudt de gemeente het initiatief in de ruimtelijke afweging. Om ook in de toekomst het ruimtelijk initiatief bij de gemeente te houden, kan uitgifte van grond in erfpacht worden overwogen.

Actief grondbeleid kan zich uitstrekken tot het initiatief tot aankoop van grond en planontwikkeling. Dat laatste ligt voor de hand indien er sprake is van een openbare gemeentelijke voorziening. In andere gevallen is verdere planontwikkeling in samenwerking met de toekomstige gebruiker(s), een woningcorporatie of een projectontwikkelaar een reëel alternatief.

Met de aankoop van grond neemt de gemeente een ('ondernemers')risico. Belangstelling voor ontwikkeling hoeft zich niet te verzilveren. De economische waarde van de grond is mede afhankelijk van de kans op realisering. Richtlijnen voor de te hanteren grondprijs en voorwaardelijke contractbepalingen zijn onderdeel van de beleidskaders voor grondbeleid.

Langdurige projecten kennen grotere risico's. Richtlijnen voor tijdelijk beheer, fasering in de contractuele verplichtingen vormen een tegenwicht van deze risico's. De projectorganisatie kan op basis van voortgangsevaluaties overgaan tot voorstellen voor aanpassingen in het reeds vastgestelde plan. In contracten kunnen waarborgen worden ingebouwd die investeringen door de gemeente koppelen aan garanties van partners dan wel schadeclaims, inclusief ontbindings- voorwaarden. Daarbij geldt evenwel dat delen van de risico's ook delen van de winst betekent.

Financiële risico's kunnen worden vergroot door de wijze van verwerken in de begroting. Het werd in de jaren van schaarste op de woningmarkt gewoonte om de gemaakte kosten te verwerken in de boekwaarde en deze af te zetten tegen de verwachte inkomsten van de grond (marktwaarde). Dalende realisatiekansen en/of grondprijzen kunnen leiden tot een lagere marktwaarde. Als de marktwaarde daalt onder de boekwaarde, is een voorziening of afschrijving noodzakelijk.[1] Uit landelijk onderzoek bleek dat grote financiële consequenties sommige gemeenten ervan weerhielden om de boekwaarde direct naar beneden bij te stellen.

Een (alternatieve) voorzichtige waardering op basis van bestaand gebruik, in plaats van marktwaarde, betekent dat projectwinst beschikbaar komt voor vrije besteding op het moment dat dit ook werkelijk is gerealiseerd. Door veranderende wetgeving geldt over deze 'winst' wel een belastingplicht. In het kader van een voorzichtig beleid kunnen gemaakte beheerkosten, rentekosten of proceskosten op de lopende begroting drukken en niet worden toegevoegd aan de boekwaarde.

[1] Dit geldt voor niet in exploitatie genomen gebieden. Voor in exploitatie genomen gebieden geldt dat een voorziening of afschrijving verplicht is als er een verlies op het totale project wordt verwacht.

Bestuurlijke samenvatting

Dit onderzoek is gericht op het verkrijgen van inzicht in de uitvoering en uitwerking van het grondbeleid van de gemeente Neerijnen in de afgelopen recessiejaren. Als kader bij deze samenvatting is een introductie op het grondbeleid opgenomen (zie hiernaast). Hierin geeft de rekenkamercommissie haar visie op het grondbeleid. Vervolgens gaat de samenvatting achtereenvolgens in op:

- het afwegingskader zoals dat is toegepast in Neerijnen en de programmatische- en de financiële gevolgen van de crisis (zie ook hoofdstuk 2);
- de informatievoorziening aan de gemeenteraad (zie ook hoofdstuk 3);
- drie mogelijke handelingsstrategieën om de toekomstbestendigheid van het grondbeleid te vergroten (zie ook hoofdstuk 4).

Afwegingskader grondbeleid Neerijnen

De Nota Grondbeleid uit 2005 vormt het kader voor het grondbeleid van Neerijnen. Tot op heden is er geen uitvoering gegeven aan het voornemen om deze te herijken. Daarmee geldt dit beleidskader uit 2005 nog onverkort. Binnen de nota kan de gemeente Neerijnen zowel actief als faciliterend haar grondbeleid uitvoeren. De Rekenkamercommissie constateert dat de nadruk zowel in de periode 2008-2012 als in de periode 2013-2014 lag op de uitvoering van actief grondbeleid.

De Rekenkamercommissie constateert verder dat het overgrote deel van de grondaankopen voor 2010 is gerealiseerd. Bij de grondaankopen is steeds een afweging gemaakt, mede op basis van taxatierapporten. Met de kennis van nu valt vast te stellen dat deze taxaties geen rekening hielden met (de kans op) een trendbreuk, demografische trends of een verandering in de conjunctuur. De aankopen waren mede gebaseerd op ramingen uit de Woonvisie 2010-2020, welke in overeenstemming waren met provinciale ramingen en afspraken.

Slechts in één van de drie casestudies was er een beoogd ontwikkelaar bekend op het moment van de grondaankoop. Dit was het project Molenblok Varik. Dit is tevens het enige project dat op dit moment harde/bindende afspraken kent over uitvoering op korte termijn. In de uitgevoerde drie casestudies bleek dat de (meeste) grond strategisch werd aangekocht, zonder dat er een gedetailleerd beeld was van het inhoudelijke programma. In twee van de casestudies beschikte de gemeente al over de grond voorafgaand aan de tijdsperiode die in dit onderzoek is geanalyseerd. Dit zijn de projecten Slingerbos en Molenblok.

De gemeente heeft geen samenwerkingsverbanden met private partijen op basis van actief grondbeleid, wel op basis van faciliterend beleid (private partijen die ontwikkelen op eigen initiatief, rekening en risico).

De gemeente zet verschillende instrumenten in voor de uitvoering van haar grondbeleid, waaronder: strategische grondverwerving, grondexploitaties, anterieure overeenkomsten en een jaarlijkse taxatie van aangekochte gronden. Ten aanzien van risico's en verliezen zet de gemeente de 'algemene reserve grondexploitaties' en een in 2013 ingestelde 'verlies-voorziening' in. De Rekenkamercommissie constateert dat tot op heden geen gebruik gemaakt wordt van het instrument 'meerjarenperspectief grondexploitaties' en de 'uniforme rekensystematiek'.

Programmatische gevolgen van de crisis
Begin 2011 is de gemeente gestart met het in beeld brengen van de programmatische gevolgen van de veranderende woningmarkt en de kredietcrisis. Dit resulteerde in juni 2011 in het Woningbehoefteonderzoek van adviesbureau Companen. Eind 2012 heeft de gemeente vervolgens de woningbouwprogrammering naar beneden bijgesteld, nadat ook de provinciale plannen waren bijgesteld. De woningbehoefte daalde daarbij van 900 naar 560 woningen in de periode t/m 2020. De Woonvisie 2012-2020 en uitwerking daarvan vertalen de lagere behoefte in maximale woningbouwaantallen per kern. De Rekenkamercommissie constateert:

- de bouwplannen in de gemeentelijke projecten zijn aanzienlijk verlaagd en gefaseerd, waarmee ze beter passen binnen de Woonvisie 2012-2020.
- de maximale woningbouwaantallen in 2014 zijn in essentie nog gebaseerd op het onderzoek van adviesbureau Companen uit 2011.

In de Woonvisie 2012-2020 is tevens aangegeven dat veel van de woningbouwplannen kwalitatief niet aansluiten op de behoefte. Er is behoefte aan een verschuiving van (dure) koop- naar huurwoningen in het nultredensegment en naar goedkopere en middeldure koopwoningen. Hoewel de gemeente beschikt over een (gedetailleerde) planningenlijst voor woningbouw is de (financiële) doorwerking daarvan op programmatisch niveau voor de gemeentelijke projecten slechts beperkt in beeld.

Financiële gevolgen van de crisis
Eind 2012 is de gemeente gestart om ook de financiële gevolgen van de kredietcrisis in beeld te brengen. In de jaren 2013 en 2014 is zorgvuldiger omgegaan met risico's en verliezen. Op basis van een taxatie wordt bepaald of de boekwaarde niet hoger is dan de taxatiewaarde. Als dat het geval is, zijn maatregelen noodzakelijk (afboeking of het treffen van een voorziening). In 2013 is op basis van een taxatie een verliesvoorziening getroffen van € 3,8 miljoen. De Rekenkamercommissie onderschrijft dat met de voorziening het risicoprofiel van de grondexploitaties substantieel is gedaald. De exploitaties geven daarmee een reëel beeld van de waarde. De Rekenkamercommissie constateert ook dat Neerijnen vrijwel geen buffer heeft voor nog onbekende risico's.

In 2014 is deze taxatie herhaald, waaruit blijkt dat het verschil tussen marktwaarde en boekwaarde is verslechterd. In de jaarrekening 2013 is aangegeven dat als gevolg van een eenmalige impulssubsidie van de provincie voor het project Molenblok geen aanvullende voorziening nodig is. De Rekenkamercommissie constateert dat een subsidie die gericht is op het realiseren van projectgerichte resultaten niet kan dienen als verliesvoorziening, maar slechts kan worden ingezet ter verbetering van het financiële resultaat van het project.
Op basis van het beschikbare materiaal, *maar via een andere redeneerlijn*, verwacht de Rekenkamercommissie dat er inderdaad geen aanvullende verliesvoorziening noodzakelijk was. De Rekenkamer kan dit echter niet vaststellen, omdat deze doorrekening niet beschikbaar is.

Informatievoorziening aan de raad
De Rekenkamercommissie constateert dat de informatievoorziening over de risico's in de grondexploitaties tot en met 2012 weinig concreet was. In de paragraaf Grondbeleid wordt tot en met de Begroting 2013 gesproken over gevolgen van de kredietcrisis 'die voelbaar, maar niet concreet voorspelbaar zijn'. Pas nadat de tegenvallende prognoses door derden in omvang waren vastgesteld, is de raad hierover expliciet geïnformeerd (aan de hand van de rapportage van adviesbureau Deloitte).

Met ingang van 2013 is er een forse verbeterslag gemaakt in de informatievoorziening richting de raad. De Rekenkamercommissie constateert dat zowel in de paragraaf Grondbeleid als in separate besluitvorming over individuele projecten aanzienlijk meer informatie wordt gedeeld. Daarnaast is vertrouwelijke informatie over grondexploitaties in de regel altijd in te zien voor raadsleden.

Binnen het grondbeleid is geen onderscheid gemaakt tussen specifieke projectfasen en eisen aan bijbehorende besluitvormingsmomenten. Het voorleggen van projectbesluiten aan de raad volgt daarmee geen vast stramien. De Rekenkamercommissie constateert dat er in projectbesluiten telkens wordt ingegaan op toetsing aan relevante beleidsdocumenten (met name de Woonvisie), risicobeheersing en afspraken en verantwoordelijkheden tussen gemeente en andere partijen per project.

De paragraaf Grondbeleid van de gemeente Neerijnen voldoet aan de wet- en regelgeving. Door het uitblijven van de herijking van de Nota Grondbeleid beschikt de raad echter niet over een actueel kader om besluiten over grondexploitaties en projecten te wegen. Daarmee is slechts beperkt invulling gegeven aan de kaderstellende rol van de raad. De controlerende taak van de raad blijkt eveneens lastig in te vullen, omdat:

- de materie van de grondexploitaties complex is, mede als gevolg van de vertrouwelijkheid;
- het in de informatievoorziening ontbreekt aan een meerjarig overzicht waarin zowel de programmatische als de financiële planning systematisch in beeld zijn gebracht.

Handelingsperspectieven

In zijn algemeenheid vraagt de Rekenkamercommissie aandacht voor het verbeteren van de informatiepositie van de raad. Aanvullend daarop schetst de Rekenkamercommissie drie mogelijke handelingsperspectieven om de toekomstbestendigheid van het grondbeleid te vergroten. Het gaat om de volgende perspectieven:

1. consolideren van de huidige positie en het inspelen op concrete marktvragen;
2. stimuleren van de verkoop van de bouwgrond;
3. versnelde afbouw van de gemeentelijke grondpositie.

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Op basis van het beschikbare onderzoeksmateriaal en het ambtelijke wederhoor trekt de Rekenkamercommissie de volgende zes conclusies over de toekomstbestendigheid van het grondbeleid in de gemeente Neerijnen.

1. *Bewustwording van de risico's van actief grondbeleid is gegroeid*. De Rekenkamercommissie concludeert dat er een verschil is tussen de periode 2008-2012 en de periode 2013-2014. Tot en met 2012 handelde de gemeente vooral passief op risico's. Pas nadat de risico's zich hebben voorgedaan is de raad hierover expliciet geïnformeerd. De Rekenkamercommissie constateert dat de gemeente na 2013 meer in control is gekomen en ook actief handelt om risico's te beperken. De paragraaf Grondbeleid voldoet daarbij aan de wettelijke vereisten. Een meer inhoudelijke invulling geeft de raad meer kansen om zijn controlerende rol te vervullen.
2. *Het risicoprofiel van het grondbeleid is fors gedaald nadat de verlaagde woningbouw-behoefte in 2013 ook financieel vertaald is naar de ruimtelijke projecten*. Met de verliesvoorziening is het risicoprofiel van de grondexploitaties substantieel verlaagd. Dit gaat om de verliezen die zich naar alle waarschijnlijkheid zullen voordoen.
3. *De aanvullende projectrisico's worden slechts beperkt systematisch in beeld gebracht en worden niet gedekt door de reserve bouwgrond grondexploitaties*. Na het treffen van de verliesvoorziening is er vrijwel geen aanvullende buffer voor risico's (de risico reserve bouwgrond bedraagt € 3.819,—). Er wordt niet systematisch in beeld gebracht welke aanvullende (project)risico's resteren. De Rekenkamercommissie constateert dat de vastgestelde verliesvoorziening ook als buffer wordt gezien voor (nog) niet ingecalculeerde tegenvallers. Dit is in de ogen van de Rekenkamer niet juist. In het onderzoek zijn onder andere onderstaande (project)risico's geïdentificeerd die expliciet gewogen moeten worden:
   a. de berekende woningbouwbehoefte van adviesbureau Companen gaat uit van een neutraal migratiesaldo. Op basis van de ervaringscijfers was er tot en met 2011 echter sprake van een negatief migratiesaldo. Als dit wordt doorgetrokken naar 2020, resulteert dit in een lagere woningbouwbehoefte. Voor de ruimtelijke projecten is een update van de prognose op basis van de actuele migratiecijfers wenselijk;
   b. de feitelijke grondverkoop blijkt bij de Taxatie 2014 iets lager te zijn ingeschat, dan bij de Taxatie 2013 (Slingerbos en Molenblok-Varik). Daarbij wordt bij twee NIEGG-projecten op korte termijn grondverkoop verwacht (Haaften-Noord en Slingerbos). Dit roept vragen op over de realiseerbaarheid daarvan, wat niet is vertaald in de risicoreserve.
4. *Sturing en control van de raad op het grondbeleid is nog beperkt*. Het ontbreekt aan actueel inzicht in het beoogde maatschappelijk effect en de beleidsdoelen van het grondbeleid. In de huidige onzekere markt verdienen analyses van de kwantitatieve en kwalitatieve een hogere frequentie. Bovendien is de informatievoorziening vanuit het college nog maar beperkt geschikt voor de controlerende taak van de raad. Het ontbreekt daarbij met name aan een toegankelijke meerjarenprogrammering van de bouwplannen, waarin de voortgang en risico's zijn opgenomen. Door een dergelijke meerjarenprogrammering in te voeren neemt de transparantie toe en kan het college de raad beter informeren. De raad krijgt zodoende inzicht in 'de knoppen waaraan men kan draaien'.

5. *Onderbouwing van de uitgangspunten kan nog systematischer*. De meeste uitgangspunten van de grondexploitatie zijn onderbouwd in de Nota Grondbeleid en de Nota Voorzieningen en Reserves. Na opmerkingen van adviesbureau Deloitte zijn ook de kostenindexatie en de opbrengstenindexatie in beeld gebracht in de enige actieve grondexploitatie Molenblok. Er is geen generiek en onderbouwd beleid voor de indexatie.
6. *De Rekenkamercommissie schetst drie handelingsperspectieven om de toekomst-bestendigheid van het grondbeleid te vergroten en nodigt het college uit deze te betrekken bij het uitwerken van onderstaande aanbevelingen. De drie* handelings-perspectieven zijn 1) het consolideren van de huidige situatie, 2) het stimuleren van woningbouwproductie en 3) het actief afbouwen van de gemeentelijke grondpositie.

Aanbevelingen

Voortbouwend op bovenstaande conclusies doet de Rekenkamercommissie de volgende zes aanbevelingen om de toekomstbestendigheid van het grondbeleid in Neerijnen verder te versterken:

I. *Maak in de verliesvoorziening expliciet onderscheid tussen in exploitatie genomen gebieden en niet in exploitatie genomen gebieden (NIEGG's)*. Maak voor beide typen projecten op portefeuilleniveau inzichtelijk welke voorziening noodzakelijk is. Dit betekent concreet:
   a. benut voor in exploitatie genomen gebieden de netto contante waarde, waarbij een voorziening wordt getroffen voor een eventueel negatieve netto contante waarde;
   b. overweeg voor NIEGG's of de methode van jaarlijkse taxatie de voorkeur verdient boven de methode van toekomstscenario's, waarbij in beide methoden een voorziening wordt getroffen voor de boekwaarde die hoger is dan de taxatiewaarde.

II. Maak expliciet onderscheid tussen de verliesvoorziening en de risicoreserve bouwgrond algemeen. De verliesvoorziening kan daarbij in de ogen van de Rekenkamer geenszins gezien worden als een risicobuffer. Dit betekent concreet:
   a. de verliesvoorziening geldt voor reeds ingecalculeerde verliezen die zich naar alle waarschijnlijkheid zullen voordoen;
   b. de risicoreserve bouwgrond algemeen geldt voor risico's waarvan nog onzeker is of deze zich zullen voordoen.

III. *Stel een actueel beleidskader voor het grondbeleid op*. Maak daarin inzichtelijk
   a. wat de gemeente wil bereiken (maatschappelijk effect en doelen);
   b. wat men daarvoor gaat doen en in welke mate daarvoor actief beleid en eigen initiatief in de verschillende projectfasen wenselijk zijn (activiteiten);
   c. op welke wijze de beschikbare instrumenten ingezet worden (afwegingskader);
   d. hoe wordt omgegaan met de aanwezige risico's (berekeningswijze risicoreserve algemeen).

IV. *Voer een Meerjarenperspectief Grondexploitaties in*. Geef daarmee een meerjarig en programmatisch overzicht van de ruimtelijke plannen met daarin beschreven de relaties tussen projecten, programma's, de investeringsruimte, risico's en eventuele bovenwijkse investeringen. Stel hierbij ook een verschilanalyse op ten opzichte van het voorafgaande jaar.

V. *Pas een uniforme rekensystematiek toe*. Dit vergroot de transparantie, omdat de grondexploitaties beter vergelijkbaar worden. Dit kan door de aanschaf van een eigen softwarepakket, maar ook door het vaststellen van een rekenmethodiek die moet worden toegepast door externen.

VI. Maak voor elke nog niet in ontwikkeling genomen locatie een keuze met betrekking tot het nu te volgen handelingsperspectief.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

Naar aanleiding van de aanhoudende financiële crisis en de verslechterde situatie op de woningmarkt heeft de gemeente Neerijnen begin 2013 de eigen grondexploitaties onder de loep genomen. Mede op ingeven van de accountant (in de 'boardletter') is een risicoanalyse gemaakt. De conclusie uit die analyse was dat de prognoses onvoldoende aansluiten bij zowel de woonbehoefte als de cijfers uit de woonvisie, qua omvang, differentiatie en afzettempo. Ook bleek na taxatie dat de marktwaarde van alle complexen lager is dan de boekwaarde op datzelfde moment, waarvoor een voorziening is getroffen.
De Rekenkamercommissie Neerijnen is op verzoek van de gemeenteraad naar aanleiding van de ontstane situatie dit onderzoek gestart.

De centrale vraag van dit onderzoek luidt: *Hoe kan de (toekomst)bestendigheid van het grondbeleid van de gemeente Neerijnen worden versterkt?.*

Met dit onderzoek wil de Rekenkamer inzicht geven in de uitvoering en uitwerking van het grondbeleid van de gemeente Neerijnen in de afgelopen jaren. Dit rekenkameronderzoek richt zich primair op de jaren 2013 en 2014. Om de bevindingen uit deze periode goed te kunnen duiden is tevens de periode 2008 t/m 2012 in ogenschouw genomen.

1.2 Onderzoeksvragen

De centrale onderzoeksvraag is uitgewerkt in de volgende onderzoeksvragen.

I. Randvoorwaarden

1. Welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking voor de realisatie van de grondexploitatieplannen en hoe wordt de beslissing voor de inzet van die instrumenten genomen?
2. Hoe wordt omgegaan met gewijzigde marktomstandigheden?
3. Worden de risico's systematisch in beeld gebracht, afgewogen en van de nodige beheersmaatregelen voorzien?
4. Zijn de uitgangspunten expliciet en adequaat onderbouwd?

II. Verantwoording aan de raad

5. Wordt de raad tijdig, actief en adequaat betrokken bij afwegingsmomenten?
6. Voldoet de paragraaf Grondbeleid aan de relevante wet- en regelgeving en bevat deze de beleidsvoornemens voor het komende jaar?

III. Toekomst van het te voeren grondbeleid

7. Welke handelingsperspectieven kunnen, op basis van de huidige posities, gemaakt worden voor de toekomst van het grondexploitatiebeleid? Welke strategieën en soorten grondexploitaties horen daarbij?
8. Wat zijn de consequenties en risico's van de handelingsperspectieven en hoe kun je daarop sturen?
9. Wat voor weerstandsvermogen hoort bij de handelingsperspectieven?
10. Welke informatievoorziening voor de kaderstelling en controle past bij elk van de handelingsperspectieven en welke informatie dient daarbij vertrouwelijk te zijn?

Hoofdstuk 2 Randvoorwaarden grondbeleid

Dit hoofdstuk gaat in op de randvoorwaarden van het grondbeleid van de gemeente Neerijnen en de eerste groep onderzoeksvragen.

2.1 Instrumentarium

De Nota Grondbeleid uit 2005 vormt het kader voor het grondbeleid. Binnen de nota kan de gemeente zowel actief als faciliterend grondbeleid voeren. Het college van B&W is belast met de uitvoering van de Nota Grondbeleid en maakt de keuzes ten aanzien van het inzetten van de instrumenten.

De gemeente Neerijnen pleit in de Nota Grondbeleid voor (strategische) grondaankopen, mits het actieve grondbeleid dit vordert ter realisering van een ruimtelijke ontwikkeling of vanuit strategisch oogpunt.[2] Hiermee wordt grondbeleid geplaatst in het kader van een visie op ruimte en economie. Het instrumentarium voor toekomstbestendig grondbeleid begint dan ook in de fase van ruimtelijke planning. Juist bij de keuze voor actief grondbeleid is het van belang de visie op wonen en bedrijven te baseren op een zorgvuldige analyse van trends in de markt, migratie en de bevolkingsopbouw, wat kansen en risico's via scenario's in beeld brengt. Met het aanwijzen van locaties (bijvoorbeeld in een structuurvisie) wordt ingekaderd welke gronden van strategisch belang zijn en kan de gemeente eventueel gebruikmaken van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Daarmee behoudt de gemeente het initiatief in de ruimtelijke afweging.

Het uitgangspunt van grondexploitaties is het maximaliseren van de winst met dien verstande dat de grondprijzen marktconform zijn. Bij elke grondaankoop dient de gemeente de volgende zaken te wegen:

- het belang van de aan te kopen grond;
- de termijn waarop de ontwikkeling wordt verwacht;
- het risico dat met de aankoop wordt gelopen;
- de prijs die voor de investering moet worden betaald in relatie tot de waarde.

In deze weging speelt het taxatierapport een belangrijke rol. Een taxatie is gebaseerd op de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave. Met de aankoop van grond neemt de gemeente een (‘ondernemers’)risico. Belangstelling voor ontwikkeling hoeft zich niet te verzilveren. Indien zich bij de start van een project nog geen belangstellende gebruiker, woningcorporatie of projectontwikkelaar heeft gemeld en ontwikkeling op langere termijn wordt verwacht, zijn de risico's groter. Taxaties hebben de tendens om resultaten uit het verleden tot uitgangspunt te nemen. Bouwopgaven moeten aan de tijd worden aangepast. De genoemde risico's kunnen in de aankoopprijs vertaald worden naar een economisch gezond grondbeleid (of worden vertaald in voorzieningen of reserves). Voor een deel kunnen risico's worden afgedekt door condities en claims in de contracten. Het delen van risico betekent echter ook het delen van de winst.

De Rekenkamercommissie constateert dat het overgrote deel van de grondaankopen in de periode 2005-2010 is gerealiseerd. Bij deze aankopen is steeds een bewuste afweging

[2] De Nota Grondbeleid schrijft voor dat bij aankoop de volgende documenten beschikbaar dienen te zijn. Taxatierapport, globale exploitatieberekening, archeologisch onderzoek, natuurtoets, onderzoek in het kader van Besluit luchtkwaliteit, bodemonderzoeksrapport en een bestuursbesluit.

gemaakt, mede op basis van taxatierapporten.[3] Met de kennis van nu kan worden vastgesteld dat de toen ingeschatte opbrengsten in werkelijkheid lager en de risico's hoger lagen.

De visie op ruimtelijke ontwikkeling is in 2009 opnieuw vastgesteld met de Woonvisie 2010-2025 en nogmaals in 2012 in neerwaartse richting aangepast naar aanleiding van nieuwe provinciale kaders.

De Rekenkamercommissie constateert dat de nadruk tot en met 2014, als gevolg van de gedane grondaankopen, ligt op de (uitvoering van) actief grondbeleid.[4] Met uitzondering van de locatie in Varik waren er op het moment van aankoop geen belangstellenden in beeld. De juridisch-planologische status van de gebieden is als volgt:

- Voor Slingerbos geldt een bestemmingsplan met een gedeeltelijke woonbestemming. Er wordt op basis van het door de gemeenteraad uitgesproken stellige en reële voornemen tot ontwikkeling gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan met een bredere woonbestemming.
- Voor Molenblok is een bestemmingsplan in voorbereiding. De omgevingsvergunning voor 46 woningen is reeds onherroepelijk geworden.
- Voor Haaften-Noord en Klingelenberg-Noord zijn bestemmingsplannen vastgesteld met respectievelijk een wijzigingsbevoegdheid en een uitwerkingsbevoegdheid.
- Voor Mackaylaan heeft de gemeenteraad een stellig en reëel voornemen tot ontwikkeling uitgesproken. Een bestemmingsplan voor deze NIEGG is in voorbereiding.

In de Woonvisie 2012-2020 wordt geconstateerd dat de locatieruimte in Haaften de behoefteraming overschrijdt in de periode tot 2020. Desondanks werd in 2013 opnieuw grond verkregen (notarieel transport conform het eerder gesloten koopcontract). Dit ging om de resterende 20% van het gebied Haaften-Noord binnen het door de raad in 2008 beschikbaar gestelde krediet.[5]

De gemeente heeft geen samenwerkingsverbanden met private partijen op basis van actief grondbeleid, wel op basis van faciliterend beleid (private partijen die op eigen initiatief, rekening en risico ontwikkelen). In het grondbeleid wordt ruimte geboden voor het aangaan van samenwerkingsverbanden in het kader van actief grondbeleid.[6] Deze samenwerking moet gericht zijn op het behalen van de gemeentelijke doelen.

Een belangrijk aspect van grondbeleid is het financieel inzicht houden in risico's en het beheersen van de structurele kosten. Het werd in de jaren van schaarste op de woningmarkt gewoonte om de gemaakte kosten te verwerken in de boekwaarde en deze af te zetten tegen de verwachte inkomsten van de grond (marktwaarde). Hierbij is veelal het uitgangspunt van economische groei gehanteerd. In de huidige marktverhoudingen blijkt dat dit heeft geresulteerd in een overwaardering van het bezit en de noodzaak tot afwaarderen.

---

[3] Zo constateert Deloitte 2013 dat alle grondaankopen zijn voorzien van een taxatierapport en schrijft de paragraaf grondbeleid uit de Jaarrekening 2013 dat *'De onderzoeken zijn uitgevoerd en hebben geen reden gegeven om niet over te gaan tot aankoop van de gronden'* (pagina 78).

[4] Zo stelt de Jaarrekening 2013: 'De gemeente Neerijnen hanteert een actief grondbeleid om ontwikkelingen optimaal te kunnen beïnvloeden' (pagina 76).

[5] Bij notariële akte van 21 december is het 'restgebied' – in totaal 1.02.55 m^2 – overgedragen onder dezelfde condities als de koopovereenkomst van 25-6-2008. Het totale aangekochte gebied Haaften Noord is 5.0726 m^2 (zie taxatierapport 2014).

[6] Jaarrekening 2013, 2014, pagina 76.

In 2013 heeft ook de gemeente Neerijnen hiermee te maken gehad. De waarde van de grondpositie is per 1 januari 2013 verlaagd tot circa 5,3 miljoen, waarna een voorziening van 3,8 miljoen noodzakelijk was. De nu bekende tegenvallers zijn daarmee financieel verwerkt. De onderliggende taxatie gaat echter nog steeds uit van toekomstige bouwprogramma's en de daaruit voortvloeiende verwachte inkomsten (dit past binnen de richtlijnen van de commissie Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV). Tegenover de risico's op verder afwaarderen staat geen noemenswaardige reserve meer op de balans.

De huidige situatie op de woningmarkt kan een reden zijn om de begrotingsafspraken aan te passen. In de huidige praktijk van Neerijnen zijn de gemaakte kosten verwerkt in de boekwaarde en afgezet tegen de verwachte inkomsten van de grond.
Hoewel hiertoe geen plannen bestaan, kan bij nieuwe aankopen gekozen worden voor een voorzichtige waardering, uitgaande van bestaand gebruik en de koopprijs. De mogelijke projectwinst komt dan beschikbaar op het moment dat die winst ook werkelijk is gerealiseerd. Deze winst wordt conform de Wet op de Vennootschapsbelasting belastingplichtig. Tevens kan de gemeente ervoor kiezen om de jaarlijkse beheerkosten, rentekosten of proceskosten op de lopende begroting te laten drukken en niet toe te voegen aan de boekwaarde. Het is ook van belang om de gronden in gebruik te houden of nieuwe gebruiksmogelijkheden te zoeken. Daarmee blijft de fysieke waarde van de grond in stand en/of kan de grond ook inkomsten genereren. Dit heeft wel financiële consequenties voor de jaarlijkse exploitatie van de gemeente Neerijnen.

Niet-ingezette instrumenten
In 2013 heeft adviesbureau Deloitte de grondexploitaties van de gemeente Neerijnen geanalyseerd en aanbevolen om twee niet eerder ingezette instrumenten te gaan toepassen:
- *Het meerjarenperspectief grondexploitaties*. Dit heeft als doel om meer inzicht te krijgen in de voortgang van de ruimtelijke projecten op portefeuilleniveau, het totale programma, het totale risicoprofiel (gekwantificeerd) en de cijfermatige verschillen ten opzichte van het voorgaande jaar.
- *Een uniforme rekensystematiek voor alle vastgestelde en toekomstige grondexploitaties*. Dit heeft als voordelen dat de mate van transparantie, de betrouwbaarheid van de cijfers, de gebruiksvriendelijkheid en de onderlinge vergelijkbaarheid van de grondexploitaties toenemen.

De Rekenkamercommissie constateert dat deze twee aanbevelingen tot op heden niet volledig zijn ingevoerd:
- Ten aanzien van het meerjarenperspectief grondexploitatie, de gemeenteraad is vanaf 2013 geïnformeerd over de verschillende projecten, te weten de locaties Molenblok (te Varik), Slingerbos (te Ophemert), Haaften-Noord (te Haaften), Klingelenberg-Noord (te Tuil) en Mackaylaan (te Ophemert). Echter, de informatie is niet aangeboden in een integraal overzicht van de nog te maken kosten en opbrengsten in relatie tot de getaxeerde inkomsten.
- Ten aanzien van de uniforme vastgestelde rekensystematiek, het college hanteert sinds 2013 voor nieuwe berekeningen één rekensystematiek (via een extern adviesbureau). Op dit moment is alleen de grondexploitatie voor Molenblok vastgesteld op basis van deze systematiek.

Aanvullend stelt de Rekenkamercommissie vast dat tot op heden geen uitvoering is gegeven aan het voornemen om de Nota Grondbeleid uit 2005 te herijken. Dit voornemen is vastgelegd in het raadsbesluit uit 2005. Bij de Jaarrekening 2013 en de Begroting 2015 is aangekondigd dat deze evaluatie eind 2014 beschikbaar zou zijn.

Uit de interviews voor dit onderzoek komt echter naar voren dat de ambtelijke organisatie dit rekenkamerrapport wil afwachten alvorens de evaluatie uit te voeren.

2.2 Omgang met gewijzigde marktomstandigheden

Periode 2008 t/m 2012
Uit de beschikbare bronnen voor het onderzoek komen in deze periode drie signalen naar voren dat de kredietcrisis aanleiding gaf tot verandering van de gemeentelijke programmering in Neerijnen:

- *Verlaagde woningbouwbehoefte*. In juni 2011 verscheen het woningbehoefteonderzoek van adviesbureau Companen. Hieruit werd duidelijk dat de woningbouwbehoefte in de gemeente Neerijnen aanzienlijk lager was dan de tot op dat moment gehanteerde plancapaciteit van 900 woningen tot het jaar 2020 (conform Woonvisie 2010). Eind 2011 zijn er nieuwe afspraken gemaakt met de provincie Gelderland. Het provinciale Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 vormde de basis voor deze afspraken. In de nieuwe afspraken is een 'plafond' vastgesteld voor de planvoorraad van maximaal 560 woningen (730 inclusief planuitval). Dit is een-op-een verwerkt door het college in de Woonvisie 2012-2020 (juni 2012) en in de Uitwerking Woonvisie 2012-2020 (september 2013). De actuele woningbouwplanning van de gemeente Neerijnen bevindt zich binnen deze plafonds.
- *Vernietiging van het Bestemmingsplan Molenblok Varik*. Op 14 april 2011 stelt de raad van Neerijnen het bestemmingsplan Molenblok Varik vast. Dit plan voorziet in 55 woningen. Op 16 mei 2012 vernietigt de Raad van State het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan werd vernietigd op grond van de onderbouwing en realisatie van het woningbouwprogramma.
- *Aandachtspunt in de boardletter 2012 van de accountant Ernst & Young*. De boardletter geeft aan dat 'overprogrammering kan leiden tot significante keuzes in grondexploitaties'.[7] De accountant baseert zich bij deze uitspraak op het woningbehoefteonderzoek van eerder dat jaar. Om inzicht te krijgen in de verwachte resultaten en onzekerheden in de grondexploitatie- berekening adviseerde de accountant om scenarioberekeningen te gebruiken. De Rekenkamercommissie stelt vast dat deze scenarioberekeningen niet zijn gemaakt. Het college heeft ervoor gekozen om adviesbureau Deloitte onderzoek te laten doen naar de risico's
  in de grondexploitaties en de waarde van de in bezit zijnde gronden opnieuw te taxeren. Scenarioberekeningen hebben het voordeel dat zij de marges van de mogelijke mee- en tegenvallers laten zien.

Periode 2013 en 2014
Begin 2013 verschijnen twee adviezen over de veranderde marktomstandigheden. Dit zijn de risicoanalyse van de grondexploitaties door adviesbureau Deloitte (6 maart 2013) en het taxatierapport (8 mei 2013) van de gemeentelijke gronden door taxateur De Lorijn Raadgevers. De beide rapporten zijn aanleiding voor een aantal gemeentelijke maatregelen. Relevante maatregelen die zijn genomen ten aanzien van de programmering:

1. Herijken waardering gronden op basis van marktwaarde en lager afzettempo: de Rekenkamercommissie constateert dat de verkoopverwachting in de ruimtelijke projecten aanzienlijk naar beneden is bijgesteld; dit is ook financieel vertaald.
2. Herziening van de exploitatie Molenblok met lagere verkoopverwachtingen en een langere fasering: op 6 juni 2014 is de grondexploitatie vastgesteld, die de gesloten koopovereenkomst met VABO als vertrekpunt neemt.

[7] Ernst & Young, *Boardletter*, 2012, pagina 2

3. Uitspreken van het voornemen om Slingerbos (2013) en Mackaylaan (2013) te ontwikkelen. De Rekenkamercommissie constateert dat de gemeente met deze voornemens formeel voldoet aan de eisen van het BBV. In het besluit wordt noch ingegaan op de actuele inhoudelijke ambities of ontwikkelingsscenario's voor deze locaties, noch op de risico's zoals opgenomen in de risicoanalyse van Deloitte. Er wordt wel verwezen naar de in 2009 door de gemeenteraad vastgestelde kaderstelling Slingerbos.

In de casestudies (zie bijlagen) zijn de actuele bouwverwachtingen per project[8] aangegeven. De Rekenkamercommissie constateert dat:

- de bouwplannen in de gemeentelijke projecten aanzienlijk verlaagd en gefaseerd zijn, waarmee ze beter passen binnen de Woonvisie 2012-2020;
- de maximale woningbouwaantallen anno 2014 in essentie nog gebaseerd zijn op het onderzoek van adviesbureau Companen uit 2011.

In de uitwerking van de Woonvisie is in 2013 aangegeven dat veel van de woningbouwplannen kwalitatief niet aansloten bij de behoefte. Er is behoefte aan een verschuiving van (dure) koop- naar huurwoningen in het nultredensegment en goedkopere en middeldure koopwoningen.[9] De Rekenkamercommissie constateert dat de bouwopgaven op projectniveau zijn aangepast. Zo werd bijvoorbeeld in de Woonvisie aangegeven dat het project Slingerbos zou zich zou moeten richten op de huursector, het nultredensegment en vrije kavels. In het verlengde daarvan is het woonprogramma aangepast. Het programma uit de Taxatie 2014 gaat uit van 21 woningen voor sociale woningbouw, 24 zorg- en nultredenwoningen, 20 vrijstaande woningen/tweekappers en 1 monumentale boerderij. De Rekenkamer constateert aanvullend dat niet inzichtelijk is of de aangegeven mismatch in de uitwerking van de Woonvisie is weggenomen met de huidige bouwplannen.

2.3 Risicobeheersing

Periode 2008 t/m 2012

Tot en met 2012 was de 'reserve grondexploitaties algemeen' de belangrijkste buffer om de risico's te beheersen in de gemeente Neerijnen. In de Nota Grondbeleid is de berekening van de omvang van de reserve vastgesteld.[10] In het bronmateriaal zijn geen aanwijzingen dat de prognoses en risico's in de grondexploitaties tot en met 2012 systematisch in beeld werden gebracht, afgewogen en voorzien van beheersmaatregelen. Concrete informatie uit 2011 over knelpunten is eind 2012 op de financiële consequenties ervan doorgelicht.

Periode 2013 en 2014

Naar aanleiding van het rapport van adviesbureau Deloitte is de systematiek van risicocalculatie aanzienlijk gewijzigd. Jaarlijks wordt de marktwaarde van de gronden op

---

8 Jaarlijks actualiseert de gemeente de planningslijsten voor de woningbouw die ter goedkeuring worden toegezonden aan de provincie.

9 Woonvisie 2012-2014:8

10 Jaarlijks wordt in de begroting en in de jaarrekening de noodzakelijke omvang bepaald op basis van de volgende uitgangspunten: *1. Onderhanden werk (in exploitatie genomen gronden): 15% van de (volgens exploitatieprognoses) per complex (op enig moment) verwachte maximale boekwaarde. Voor de berekening wordt uitgegaan van de boekwaarde van de complexen per 1 januari vermeerderd met 50% van de nog te maken kosten. En 2. Overige gronden (zonder kostprijsberekening en overige percelen): 15% van de boekwaarde. Afwijkingen zijn mogelijk op basis van hogere risico's of omvangrijke ingenomen grondposities, met (stellige) voornemens voor toekomstige exploitaties.* Aan de reserve wordt op jaarbasis een dotatie toegevoegd als de aldus berekende noodzakelijke omvang van de reserve hoger is dan de op dat moment actuele stand van de reserve.'

basis van een taxatierapport vastgesteld. Op basis van jaarlijkse taxatie blijkt of de boekwaarde niet hoger is dan de taxatiewaarde.
Als dat het geval is, volgt een plan ten aanzien van de inzet van maatregelen. In 2013 is op basis van die taxatie een voorziening getroffen van € 3,8 miljoen.[11] Dit leidt tot twee constateringen:

- De Rekenkamercommissie onderschrijft dat het risicoprofiel van de grondexploitaties substantieel is gedaald en dat de boekwaarde een reëel beeld geeft van de nu ingeschatte waarde. Dit is een situatie die zich naar alle waarschijnlijkheid zal voordoen.
- De Rekenkamercommissie constateert dat de gemeente Neerijnen geen buffer heeft voor mogelijke verdere tegenvallers. Na het treffen van de voorziening wordt de 'reserve bouwgrond algemeen' ter hoogte van € 3.819,— niet langer gevuld. Hoewel de regels uit de Nota Grondbeleid nog steeds gelden, kan de Rekenkamer begrijpen dat met de introductie van de jaarlijkse taxatie andere afspraken van toepassing zijn. Onderdeel van deze afspraken is de noodzaak tot 'afwaardering' dan wel het treffen van een 'verliesvoorziening' bij daling van de boekwaarde onder de marktwaarde. Voor dit risico wordt nu geen buffer opgebouwd.

Het college redeneert dat na taxatie van de waarde van de grondposities in het voorjaar van 2013 en de getroffen verliesvoorziening de resterende boekwaarde een reële waarde is, waartegenover geen reserve meer hoeft te bestaan.[12]

Dat de economische crisis in 2014 niet voorbij was en er een reële kans was op nieuwe tegenslagen werd bevestigd door de herziene taxatie in 2014. Daaruit blijkt dat het verschil tussen boekwaarde en marktwaarde verder is toegenomen. Na aftrek van de verliesvoorziening is het verschil € 307.418,—. Dit wordt met name veroorzaakt door het NIEGG Slingerbos, waarbinnen het verschil tussen getaxeerde marktwaarde en boekwaarde met circa € 200.000,— verslechtert. Hier is geen aanvullende voorziening voor getroffen. In de Jaarrekening 2013 stelt het college dat de lagere marktwaarde wordt gecompenseerd door de ontvangen provinciale Impulssubsidie ad € 500.000,— voor het project Molenblok. De Rekenkamercommissie constateert dat een subsidie die gericht is op het realiseren van projectgerichte resultaten niet kan dienen als verliesvoorziening, maar slechts kan worden ingezet ter verbetering van het financiële resultaat van het project Molenblok. Uit de vastgestelde grondexploitatie blijkt verder dat de grondexploitatie aldaar slechts positief sluit nadat:

- de circa 1,4 miljoen uit de verliesvoorziening voor het project Molenblok wordt ingezet, waarmee feitelijk een afwaardering heeft plaatsgevonden;
- circa € 350.000,— van de impulssubsidie wordt ingezet, waarmee er een vrij subsidiebedrag van circa € 150.000,— resteert dat ingezet zou kunnen worden ter verlaging van de boekwaarde in het project Molenblok (binnen de door de provincie vastgestelde subsidievoorwaarden).

De rekenkamer constateert dat deze punten niet zijn toegelicht in de programmabegroting 2015 en dat niet is ingegaan op wat dit betekent voor de verliesvoorziening. Op basis van het beschikbare materiaal, en de aanname dat de resterende € 150.000,— subsidie daadwerkelijk wordt ingezet voor de grondexploitatie Molenblok, verwacht de rekenkamercommissie dat er inderdaad geen aanvullende verliesvoorziening noodzakelijk was. De

[11] Daarnaast is de dekking MFC De Haaften losgekoppeld van het niet in exploitatie genomen gebied (NIEGG) Haaften-Noord. De Rekenkamercommissie constateert dat met deze maatregelen geen financiële relatie meer is tussen Haaften-Noord en de exploitatie van het MFC (dit was strijdig met het BBV) en dat het risicoprofiel is verlaagd.

[12] Programmabegroting 2014.

rekenkamer kan dit echter niet vaststellen omdat de doorrekening van de omvang van de totale voorziening niet beschikbaar is.

2.4 Onderbouwing uitgangspunten

De meeste uitgangspunten van de grondexploitatie zijn onderbouwd in de Nota Grondbeleid en de Nota Voorzieningen en Reserves. Na opmerkingen van adviesbureau Deloitte zijn ook de kostenindexatie en opbrengstenindexatie in beeld gebracht in de enige actieve grondexploitatie Molenblok. Er is geen generiek en onderbouwd beleid voor de indexatie.

Er is verder niet systematisch in beeld gebracht welke aanvullende projectrisico's resteren. In het onderzoek zijn onder andere de volgende projectrisico's geïdentificeerd die in de ogen van de Rekenkamercommissie expliciet gewogen moeten worden:

- De berekende woningbouwbehoefte van adviesbureau Compaenen gaat uit van een neutraal migratiesaldo. Op basis van de ervaringscijfers was tot en met 2011 echter sprake van een negatief migratiesaldo. Als dit wordt doorgetrokken naar 2020, resulteert dit in een lagere woningbouwbehoefte. Er is na de risicoanalyse van 2013, waarin wordt gewezen op dit risico, niet geëvalueerd of het uitgangspunt van een neutraal migratiesaldo nog steeds kan worden aangehouden.
- De feitelijke grondverkoop blijkt bij de Taxatie 2014 iets lager te zijn dan ingeschat bij de Taxatie 2013 (Slingerbos en Molenblok-Varik). Daarbij wordt in twee NIEGG's op korte termijn grondverkoop verwacht (Haaften-Noord en Slingerbos). Dit roept vragen op over de realiseerbaarheid daarvan, die niet zijn vertaald in de risicoreserve.

Hoofdstuk 3 Verantwoording aan gemeenteraad

3.1 Tijdige, actieve en adequate betrokkenheid van de raad bij afwegingsmomenten

In de periode 2008-2012 is de raad primair via de reguliere Planning & Control-cyclus geïnformeerd over de grondexploitaties. In de jaarrekening en begroting is conform het BBV een paragraaf Grondbeleid opgenomen. De Rekenkamercommissie constateert, met name op basis van de rapportage van adviesbureau Deloitte, dat de overige informatievoorziening aan de raad in het verleden niet altijd adequaat en samenhangend is geweest. Zo stelt Deloitte dat de uitgangspunten van Molenblok tot 2013 onvoldoende onderbouwd waren. De opbrengsten- en de kostenstijging waren niet inzichtelijk (of niet gehanteerd) en ook de oppervlakte van het openbaar gebied was niet direct herkenbaar. Ook was de informatie-voorziening over de rentevergoeding door de projectontwikkelaar aan de gemeente niet compleet. Deloitte constateert dat tot en met 2013 niets is betaald. Opmerkelijk is dat het college dit niet meldt aan de raad in de jaarlijkse verantwoording en volstaat met een verwijzing naar de contractuele afspraak. Tot slot merkte Deloitte op dat het nog te verdienen vermogen uit het NIEGG Haaften-Noord werd ingezet voor het zelfstandige project MFC Haaften-Noord. Deze dekkingswijze van het MFC (Haaften Noord) was niet conform de richtlijnen van het BBV.

De Rekenkamercommissie constateert verder dat de informatievoorziening over de risico's in de grondexploitaties tot en met 2013 een algemeen karakter heeft gehad. In de paragraaf Grondbeleid wordt tot en met de Begroting 2013 gesproken over gevolgen van de krediet-crisis 'die voelbaar, maar niet concreet voorspelbaar zijn'.[13] Nadat nieuwe cijfers en feiten concreet op tafel lagen is de raad hierover expliciet geïnformeerd aan de hand van de rapportage van Deloitte (2013).

Binnen het grondbeleid is geen onderscheid gemaakt tussen specifieke projectfasen en eisen aan bijbehorende besluitvormingsmomenten. Het voorleggen van projectbesluiten aan de raad volgt daarmee geen vast patroon. De Rekenkamercommissie constateert dat in de binnen dit onderzoek geanalyseerde raadsbesluiten over projecten telkens wordt ingegaan op toetsing aan relevante beleidsdocumenten, risicobeheersing en afspraken en verantwoordelijkheden tussen gemeente en andere partijen per project. De programmatische samenhang met andere projecten is telkens slechts beperkt in beeld.

Met ingang van 2013 is een forse verbeterslag gemaakt in de informatievoorziening richting de raad. De Rekenkamercommissie constateert dat zowel in de paragraaf Grondbeleid als in separate besluitvorming over individuele projecten aanzienlijk meer informatie wordt gedeeld. Daarnaast is vertrouwelijke informatie over grondexploitaties in de regel altijd in te zien door raadsleden[14].

[13] Programmabegroting 2013, 2012, pagina 90.

[14] In de interviews met de raadsleden is ter sprake gekomen dat o.b.v. juridische afspraken met ontwikkelaars het koopcontract met VABO niet ter inzage is gegeven. Het college geeft aan dat dit contract niet openbaar is onder de Wet openbaarheid bestuur.

De raad heeft sinds 2013 met name zijn rol gepakt als controlerend orgaan. De raad is via stukken bij de beslismomenten vanaf 2013 geïnformeerd over de voortgang, risico's en financiële consequenties van de betreffende grondexploitaties. Ook stelt de raad over de grondexploitaties vragen aan het college. Daarbij zien we de volgende belangrijke afwegingsmomenten terugkomen:

- reële en stellige voornemens Mackaylaan en Slingerbos in april 2013;
- besluit tot treffen verliesvoorziening in juni 2013;
- uitwerking Woonvisie in september 2013;
- dekking MFC Haaften-Noord in januari 2014;
- herziening afspraken VABO aangaande Molenblok in februari 2014;
- vaststelling grondexploitatie en kredietaanvraag Molenblok in juni 2014.

Door het uitblijven van de herijking van de Nota Grondbeleid beschikt de raad niet over en actueel kader om besluiten over grondexploitaties te wegen. Daarmee wordt slechts beperkt invulling gegeven aan de kaderstellende rol van de raad. Mede hierdoor blijkt de controlerende taak van de raad ondanks de verbeterde informatievoorziening lastig in te vullen:

- De materie van de grondexploitaties is complex, mede als gevolg van de vertrouwelijkheid. Dit stelt hoge eisen aan de toegankelijkheid van de informatievoorziening. Bijvoorbeeld: het feit dat boekwaarden worden gepresenteerd wisselend met (in vertrouwelijke stukken) en zonder aftrek van de verliesvoorziening (in openbare stukken) is niet bevorderlijk voor de inzichtelijkheid.[15]
- Samenhang in de projecten is met name geschetst in de paragraaf Grondbeleid. Deze informatie is voornamelijk kwalitatief van aard. Cijfermatige onderbouwingen, zoals nog te verwachten kosten en te ontvangen opbrengsten en kwantitatieve risicoanalyses, zijn zeer beknopt beschreven. Dit maakt het voor de raad moeilijker om op programma-niveau te controleren en bij te sturen als er zich risico's dreigen voor te doen.
  Het ontbreekt in de informatievoorziening aan een meerjarig beeld waarin zowel de programmatische en financiële planning systematisch in beeld zijn gebracht.
- De aangeboden stukken bevatten veelal slechts één oplossingsrichting. Inzicht in de sturingsmogelijkheden is de raad nauwelijks geboden.[16] Voor de raad is niet altijd inzichtelijk aan welke knoppen men kan draaien. Zo werd het voorstel tot het treffen van de verliesvoorziening door verschillende raadsleden ervaren als een besluit dat er al lag in plaats van dat er nog mogelijkheden waren voor alternatieven.[17] Daarbij wordt aangetekend dat het afwaarderen ten laste van de reserves of vormen van een verliesvoorziening ook verplicht was conform de BBV. De gemeente heeft gekozen voor een verliesvoorziening zodat bij het aantrekken van de economie middelen mogelijk in positieve zin aangewend kunnen worden.[18]

3.2 Beleidsvoornemens en wet- en regelgeving in relatie tot de paragraaf Grondbeleid

Conform het BBV dient de paragraaf Grondbeleid te voldoen aan de volgende minimale eisen:

a. een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
b. een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;

---

15 In de Jaarrekening en Begroting wordt de boekwaarde veelal beschreven zonder aftrek van de verliesvoorziening. In de notitie Kansen/risico's bouwgrondcomplexen van 6 september 2013 wordt de boek(markt)waarde beschreven na aftrek van de verliesvoorziening.

16 In de sessie met de raadsleden wordt onder andere aangegeven meestal geen alternatieven wordt voorgelegd, maar dat sprake is van een ja/nee besluit. Het besluit over de dekking van MFC de Haaften vormt een uitzondering hierop.

17 Dit kwam naar voren tijdens de sessie met de raadsleden.

18 Dit is benadrukt in het ambtelijk wederhoor op de concept rapportage.

c. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
d. een onderbouwing van de geraamde winstneming;
e. de beleidsuitgangspunten voor de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's daarvan.

In de programmabegroting van de gemeente Neerijnen zijn deze punten jaarlijks behandeld. De jaarrekening heeft eenzelfde indeling als de begroting.
In de Programmabegroting 2014 is de indeling, zoals hierboven weergegeven, integraal overgenomen. Daarmee voldoet de paragraaf Grondbeleid aan de wettelijke eisen. Immers, alle punten uit het BBV zijn aangestipt. De samenhang en toegankelijkheid van de informatie zijn beperkt. De informatie in de begroting geeft geen duidelijke koppeling met de doelstellingen in de programma's. Wat wil men bereiken met
het grondbeleid? Wat zijn de maatschappelijke effecten die de gemeente Neerijnen wil bereiken? Daarnaast ontbreken actuele prognoses van de te verwachten resultaten van de grondexploitaties in meerjarig perspectief. Hetzelfde geldt voor de onderbouwing van de geraamde winstneming. Het is een kwalitatieve beschrijving, terwijl juist kwantitatieve cijfers meer informatie geven. De informatie die raadsleden inzicht geeft in het vervullen van hun kaderstellende en controlerende rol is beperkt.

Hier dient gedacht te worden aan de beschrijving van doelen, maatregelen, resultaten, ontwikkelingen en oorzaken waarom doelstellingen niet zijn gehaald, onderbouwd met cijfers. De beleidsvoornemens voor het komende jaar zijn niet expliciet beschreven in de paragraaf Grondbeleid. Deze zaken komen evenmin aan de orde in het hoofdstuk over ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

Hoofdstuk 4 Handelingsperspectieven voor de toekomst

In dit hoofdstuk is ingegaan op de handelingsperspectieven voor de toekomst van het te voeren grondbeleid van de gemeente Neerijnen. In de vorige hoofdstukken zijn de vragen steeds afzonderlijk behandeld. Omdat de onderzoeksvragen in dit hoofdstuk een grote integraliteit vertonen, is ervoor gekozen om de vragen per handelingsperspectief te behandelen:

- consolideren huidige positie en inspelen op concrete marktvragen;
- stimuleren woningbouwproductie;
- (versnelde) afbouw gemeentelijke grondpositie.

4.1 Consolideren huidige positie en inspelen op concrete marktvragen

Toelichting handelingsperspectief. Een gewenste handelwijze voor het reageren op het herstel van de woningmarkt is het minimaliseren van verdere (plan)ontwikkelingskosten en het pas tot ontwikkeling overgaan nadat er een duidelijk koopsignaal is uit de markt.[19]

Risico's van dit handelingsperspectief. Met deze handelingsstrategie zijn de risico's van de investeringen beperkt en neemt de gemeente pas verdere stappen als er een concrete marktvraag komt. Eventuele winsten uit grond zullen belast worden conform de Wet op de Vennootschapsbelasting. Een aanvullend risico is dat kansen in de markt niet gegrepen worden, omdat de gemeente daar niet actief naar op zoek is.

Impact op weerstandsvermogen. Er zijn geen wijzigingen in de risicoreserve bouwgrond algemeen (anders dan op basis van de jaarlijkse taxaties/actualisatie grondexploitaties en de wenselijkheid van een buffer).

Eisen aan informatievoorziening. De gemeenteraad dient jaarlijks geïnformeerd te worden over de ontwikkelingen in de bouw en de vraag naar woningen in de gemeente gerelateerd aan meso- en macrocijfers. Daarnaast wordt de raad achteraf geïnformeerd zodra er een overeenkomst met een partij is gesloten. Het 'dat' van deze overeenkomst kan openbaar zijn, het 'wat' niet.

4.2 Stimuleren woningbouwproductie

Toelichting perspectief. De gemeente kan een extra inspanning leveren om de woningbouw-productie te stimuleren. Van lichte naar zware maatregelen zijn onder andere de volgende maatregelen geïdentificeerd:[20]

- marketing/promotie van de beschikbare locaties;
- actief faciliteren van (collectief)particulier opdrachtgeverschap;
- accepteren van lagere grondprijzen als daarmee beweging in de markt kan worden gerealiseerd.[21]

Risico's van dit handelingsperspectief. Deze handelingsstrategie is in zekere zin tegengesteld aan de strategie van consolidatie en legt beslag op de (schaarse)

[19] Het college verkent deze mogelijkheid op dit moment voor het NIEGG Slingerbos, waarbij gehandeld wordt naar aanleiding van koopsignalen van een zorgaanbieder.
[20] Deze suggesties zijn naar voren gekomen in de sessie met de raadsleden.
[21] Er moet sprake blijven van een marktconforme marktprijs om staatssteun te voorkomen.

gemeentelijke middelen. In dit perspectief gaat de gemeente actief op zoek naar manieren om de grond te verkopen. De kansen op een snelle verkoop van de gronden en een rappe ontwikkeling nemen dan weliswaar toe, maar daarmee ook het financiële risico als de maatregel niet succesvol is. Zeker wanneer een lagere grondprijs wordt geaccepteerd, neemt de gemeente een fors risico. Een neerwaartse spiraal door competitie op lagere grondprijzen tussen gemeenten ligt op de loer. De sturing op de bouwprogramma's conform geconstateerde woonbehoefte komt mogelijk onder druk te staan.

Impact op weerstandsvermogen. Het stimuleren van de woningbouwproductie beïnvloedt de hoogte van het weerstandsvermogen. Promotie en werving kunnen eventueel gefinancierd worden binnen de programmabegroting voor zover daar middelen voor zijn. Indien lagere grondprijzen mogelijk worden gemaakt, is een toename van de risicoreserve bouwgrond gewenst. Zodra lagere grondprijzen worden geaccepteerd, zal dit veelal vragen om een extra verliesvoorziening of afboeking.

Eisen aan informatievoorziening. Het stimuleren van de woningbouwproductie is een onderwerp waarbij de raad nauw betrokken zou moeten zijn. Bij marketing- en promotie-activiteiten kan de raad vooraf geconsulteerd worden. Over het accepteren van lagere grondprijzen zal de raad achteraf geïnformeerd moeten worden. De raad kan in een vertrouwelijke vergadering een bandbreedte vaststellen waarbinnen het college kan opereren.

4.3 (Versnelde) afbouw gemeentelijke grondpositie

Toelichting perspectief
Het voeren van een op onderdelen actief grondbeleid brengt risico's met zich mee en vraagt om de aanwezigheid van specifieke expertise binnen de gemeentelijke organisatie. Een van de opties is om de grondportefeuille versneld af te bouwen. Dit kan door de verkoop aan projectontwikkelaars van delen van NIEGG's als ontwikkelgronden. Deze mogelijkheid wordt door het college reeds verkend voor het NIEGG Haaften-Noord en Klingelenberg-Noord.[22]

Risico's van dit handelingsperspectief. Met deze maatregel wordt het risicoprofiel van de gemeente Neerijnen verlaagd, omdat de gemeente voor de verkochte ontwikkelgronden geen verdere rente- en ontwikkelkosten hoeft te maken. Het verlagen van dit risicoprofiel heeft wel nadrukkelijk een kostenzijde. In de taxaties van de gronden is veelal uitgegaan van de prijs van woningbouwgrond. Voor ontwikkelgrond wordt een (aanzienlijk) lagere grondprijs ontvangen. Deze optie ligt met name voor de hand voor de grondposities met het hoogste risicoprofiel. Een risico van deze maatregel is dat er concurrentie ontstaat tussen die gronden die nog in bezit zijn van de gemeente en de gronden die in bezit komen van een ontwikkelaar. Het toestaan van andere dan woningbestemmingen moet voor deze locaties worden overwogen.

Impact op weerstandsvermogen. Met deze maatregel neemt de gemeente haar verlies met de (veelal) forse afboeking, hoofdzakelijk als gevolg van een lagere verkoopprijs. Daartegenover staat een vermindering van de toekomstige kosten. De uitwerking op het weerstandsvermogen is vooral afhankelijk van de omvang van de voor die locatie opgenomen voorziening. Hierbij wordt aangetekend dat het weerstandsvermogen feitelijk al laag is en er op korte termijn weinig zicht is op verbetering.

[22] In de taxaties voor deze NIEGG's is reeds uitgegaan van een aanzienlijk deel ontwikkelgrond.

Eisen aan informatievoorziening. Dit is een politieke keuze, wat betekent dat de raad van tevoren geconsulteerd moet worden over zowel de verkoop als eventuele nieuwe bestemmingen.

Bijlage 1
Bronnenlijst

P&C cyclus

Gemeente Neerijnen (2010), *Jaarverslag 2009*, pp. 1 – 115
Gemeente Neerijnen (2011), *Jaarverslag 2010*, pp. 1 – 129
Gemeente Neerijnen (2011), *Programmabegroting 2012 – 2015*, pp. 1 – 93
Gemeente Neerijnen (2012), *Voorjaarsnota 2012*, pp. 1 – 26
Gemeente Neerijnen (2012), *Jaarverslag 2011*, pp. 1 - 139
Gemeente Neerijnen (2012), *Programmabegroting 2013 – 2016,* pp. 1 – 113
Gemeente Neerijnen (2012), *Najaarsnota 2012*, pp. 1 – 12
Ernst & Young (2012), *Boardletter tussentijdse controle 2012*, pp. 1 – 9
Ernst & Young (2013), *Verslag bevindingen jaarrekening 2012*, pp. 1 – 36
Gemeente Neerijnen (2013), *Voorjaarsnota 2013*, pp. 1 – 30
Gemeente Neerijnen (2013), *Jaarverslag 2012*, pp. 1 – 142
Gemeente Neerijnen (2013), *Programmabegroting 2014 – 2017*, pp. 1 – 110
Gemeente Neerijnen (2013), *Najaarsnota 2013*, pp. 1 – 16
Deloitte (2013), *Boardletter 2013*, pp. 1 – 17
Gemeente Neerijnen (2014), *Voorjaarsnota 2014*, pp. 1 – 25
Gemeente Neerijnen (2014), *Jaarverslag 2013*, pp. 1 – 162
Gemeente Neerijnen (2014), *Programmabegroting 2015*, pp. 1 – 115

GRONDBELEID EN PROCESSEN

Gemeente Neerijnen (2005), *Nota Grondbeleid*, pp. 1 – 37
Gemeente Neerijnen (2009), *Memo aan raad: spelregels betreffende wijze van (tussentijdse) winst- en verliesnemingen en afsluiten grondexploitaties*, pp. 1 – 3
Gemeente Neerijnen (2009), *Financiële Verordening*, pp. 1 – 7
Gemeente Neerijnen (2010), *Nota Bovenwijkse Zaken*, pp. 1 – 44
Gemeente Neerijnen (…..), *Interne procesbeschrijving bouwinitiatieven*, pp. 1 – 24
Gemeente Neerijnen (2012), *Nota Reserves en Voorzieningen actualisatie 2012*, pp. 1 – 40

WOONBELEID EN PROGRAMMERING

Gemeente Neerijnen (2010), Behoud door Ontwikkeling, Woonvisie Neerijnen 2010-2025, pp. 1 – 13
Provincie Gelderland (2010), Keuzevrijheid & Identiteit, Woonvisie Gelderland
Kwalitatief Woonprogramma 2010 -2019.
Companen (2011), *Kwalitatieve woningbehoefte Neerijnen; onderzoek in alle 10 kernen*, pp. 1 – 58
Companen (2012), *Woonvisie 2012 – 2020 gemeente Neerijnen vastgesteld*, pp. 1 – 28
Gemeente Neerijnen (2013), Toelichting Raadsvoorstel Uitwerking Woonvisie, pp. 6-12

Projecten Algemeen

Deloitte (2013), *Risicoanalyse grondexploitaties gemeente Neerijnen*, pp. 1 – 49
De Lorijn raadgevers o.g. (2013), *Taxatie BBV-gronden gemeente Neerijnen*, pp. 1 - 48
Gemeente Neerijnen (2013), *Raadsinformatienota: plan van aanpak risicoanalyse grondexploitaties*, pp. 1 – 2
Gemeente Neerijnen (2013), *Bijlage raadsinformatienota: vertrouwelijke memo kansen/risico's bouwgrondexploitaties*, pp. 1 – 3
Gemeente Neerijnen (2013), *Bijlage raadsinformatienota: reactie plan van aanpak Deloitte*, p. 1
De Lorijn Raadgevers o.g. (2014), *Taxatie BBV-gronden gemeente Neerijnen*, pp. 1 – 51
Gemeente Neerijnen (2014), *Memo aan de raad: verzoek CDA fractie m.b.t. NIEGG*, p. 1

Gemeente Neerijnen (2014), *Overzicht uitgaven en inkomsten 2013 NIEGG en BIE t.b.v. jaarrekening*, p. 1
Gemeente Neerijnen (2014), *e-mail ambtenaar: overzicht gerealiseerd programma 2009 – 2013*, p. 1
Gemeente Neerijnen (2014), *vertrouwelijke interne spreadsheet: planningslijst woningbouw 2014*, p. 1

IN EXPLOITATIE GENOMEN PROJECTEN

Gemeente Neerijnen (2014), *Raadsinformatienota: stand van zaken woningbouwplan het Molenblok*, pp. 1 – 2
Provincie Gelderland (2014), *besluit op subsidieaanvraag project: Impulsplan Wonen – Woningbouwplan Het Molenbok te Varik*, pp. 1 – 6
Gemeente Neerijnen (2014), *beantwoording vragen Gemeentebelangen Neerijnen over grondexploitatie en stand van zaken Molenblok*, pp. 1 – 4
Gemeente Neerijnen (2014), *Memo aan de raad: artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur*, p. 1
Gemeente Neerijnen (2014), *Raadsbesluit grondexploitatie en kredietaanvraag Molenblok Varik 1e fase*, pp. 1 – 5
Gemeente Neerijnen (2014), *Toelichting Metafoor op grondexploitatieberekening Molenblok Varik*, pp. 1 – 6
Gemeente Neerijnen (2014), *Situatietekening Grontmij plan Molenblok Varik*, p. 1
Gemeente Neerijnen (2014), *Financieringsoverzicht investeringen Molenblok Varik*, p. 1

NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN PROJECTEN

Gemeente Neerijnen (2008), *B&W-besluit grondaankoop Tuil*, pp. 1 – 4
Gemeente Neerijnen (2008), *Memo aan de raad en commissie ruimte: globale berekening dekking grondkosten nieuwbouw locatie school te Tuil*, p. 1
Gemeente Neerijnen (2008), *Raadsbesluit grondaankoop Tuil*, pp. 1 – 5
Gemeente Neerijnen (2008), *B&W-besluit aankoop perceel grenzend aan Aeneas Mackaylaan Ophemert*, pp. 1 – 5
Gemeente Neerijnen (2008), *Raadsbesluit beschikbaar stellen krediet Aeneas Mackaylaan*, pp. 1 – 5
Gemeente Neerijnen (2008), *B&W-besluit verwerven percelen Slingerbos*, p. 1
Gemeente Neerijnen (2008), *Kaderstellende notitie (concept) Slingerbos*, pp. 1 – 7
Gemeente Neerijnen (2008), *Raadsbesluit voorbereidingskrediet en kaders Slingerbos,* pp. 1 – 5
Gemeente Neerijnen (2009), *Raadsbesluit voorbereiding Kulturhus Haaften*, pp. 1 – 4
Gemeente Neerijnen (2010), *Raadsbesluit Kulturhus Haaften (krediet)*, pp. 1 – 4
Gemeente Neerijnen (2013), *Raadsbesluit Slingerbos (reëel en stellig voornemen)*, pp. 1 – 5
Gemeente Neerijnen (2013), *Raadsinformatienota financiën Kulturhus Haaften*, pp. 1 – 6
Gemeente Neerijnen (2014), *Raadsbesluit Mackaylaan Ophemert (reëel en stellig voornemen)*, pp. 1 – 4

Bijlage 2

Overzicht respondenten

Datum interview	Naam	Functie
16-10-2014	Dhr. drs. J. (Koos) Krook	portefeuillehouder voor onder meer Grondexploitatie
16-10-2014	Mw. Jeanine Vonk	teamleider Ontwikkeling
	Mw. Willemien Berendse	beleidsmedewerker Grondexploitaties
16-10-2014	De heer Peter van Son	senior financieel consulent
	De heer Wim Akkermans	financieel consulent
27-11-2014	Afvaardiging van de raad van Neerijnen: • Dhr. H. Mulder • Dhr. drs. E.J. van Tellingen • Mw. P. van Kuilenburg • Dhr. drs. S.L.T.A.J. Nouwens • Mw. H.B. Challik	 SGP Voor Neerijnen Gemeentebelangen Neerijnen (fractievoorzitter) VVD (fractievoorzitter) PvdA (fractievoorzitter)

Bijlage 3
Normenkader

Criterium	Beoogde bron
Onderdeel: Randvoorwaarden	
Algemene kaders grondbeleidstrategie: • Afwegingsmethode ontwikkelingsstrategie i.r.t. grondbeleid (actief versus faciliterend) • Afwegingsmethode samenwerkingsmodel binnen ontwikkelstrategie (alternatieven afgewogen) • Beleid en aanpak verwervingen • Leggen van programmatische relaties tussen projecten Inzicht in de te verwachten kosten, opbrengsten en fasering inclusief daarbij gebruikte bronnen (ramingen, taxaties): • Inzicht in aandeel gemeente en aandeel andere partijen • Sturing op cashflow in grondexploitatie • Financiële dekking per planfase • Risicobeheersing van gehele portefeuille • Afwegingscriteria voor beheersing van boekwaardes, het treffen van voorzieningen binnen grondexploitaties en het op niveau houden van het weerstandsvermogen binnen de gemeentelijk grondbedrijfsfunctie	Beleidsmatig: • Overzicht ruimtelijke plannen (structuurvisie en bestemmingsplannen). • Verordening grondzaken, Nota Grondbeleid en/of grondprijzennota • Paragraaf Grondbeleid jaarrekening. Programmatisch: • Programmering wonen, bedrijven en kantoren (aantallen & fasering) • Regiocijfers over programmering bedrijven/kantoren/wonen en realisatie • Realisatiecijfers afgelopen vijf jaar (wonen, bedrijven, kantoren) • Afgesloten contracten en coalities Financieel: • Overzicht strategische voorraad niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG's) afgelopen vijf jaar • Overzicht in exploitatie genomen gronden (IEG), onderhanden werk • Verloop boekwaarde gronden afgelopen vijf jaar • Ontwikkelingen reserve grondzaken afgelopen vijf jaar • Ontwikkeling weerstandsvermogen afgelopen vijf jaar • Parameters afgelopen vijf jaar

Onderdeel: Verantwoording	
Projectsturing • Toetsing aan beleidsdocumenten bij een besluitmoment van de raad per projectfase • Besluitmomenten van de raad in de verschillende projectfasen SMART geformuleerd • Sturingsaspecten project benoemd bij een besluitmoment van de raad per projectfase • Risicobeheersing project benoemd bij een besluitmoment van de raad per projectfase	• Bestuurlijke voortgangsrapportages. • Werkproces grondzaken (rollen, taken, verantwoordelijkheden) • Raadsvoorstellen m.b.t. grondbeleid/grondexploitaties/ reserves/kredietaanvragen • Beschrijving relaties MPG en de P&C-cyclus • Organisatie risicomanagement (Risman/Monte Carlo/IFLO of anders) met onderscheid project- en marktrisico's • Boardletter accountant over de grondexploitaties 2012 gemeente

• Toetsing aan afspraken en verantwoordelijkheden tussen gemeente en andere partijen Programmasturing • Uitvoeringsprogramma met planning met daarin beschreven de relaties tussen projecten, programma's, de investeringsruimte en eventuele bovenwijkse investeringen • Periodieke monitoring en (bestuurlijke) evaluatie op het uitvoeringsprogramma • Criteria voor de prioritering van projecten • Criteria voor start nieuw beleid en nieuw project	Neerijnen. • Risicoanalyse grondexploitatie gemeente Neerijnen (begin 2013) + bijbehorend rapport en plan van aanpak

Onderdeel: Handelingsperspectieven	
• Mogelijkheden om risico's te verkleinen • Mogelijkheden om sturing en verantwoording te verbeteren binnen de beleidscyclus	• Maximaal vijf majeure grondexploitaties voor nadere analyse (boekwaarde, netto contante waarde, cashflow, kosten, opbrengsten) • Rekenkameronderzoeken gemeenten met een vergelijkbare grondpositie als Neerijnen • Groslijst te interviewen personen • Aangekondigd nieuw beleid (voor zover beschikbaar) • Concept nieuwe woonvisie (voor zover beschikbaar)

	Project	Besluit / informatievoorziening / actie	Behandeld in	Datum
2004	Molenblok, Varik	Vaststellen grondexploitatie Molenblok	Gemeenteraad	29-apr-04
2005	Molenblok, Varik	Koopovereenkomst VABO en gemeente Neerijnen	Colllege	19-jul-05
	Algemeen	Vaststelling Nota Grondbeleid 2005	Gemeenteraad	08-dec-05
2008	Mackaylaan, Ophemert	Aankoop perceel Ophemert (1.668 m2)	College	29-apr-08
	Mackaylaan, Ophemert	Beschikbaar stellen krediet (€ 77.600,-) tbv aankoop perceel Ophemert	Gemeenteraad	10-jul-08
	Haaften-Noord	Beschikbaar stellen krediet €2,98 miljoen	Gemeenteraad	25-sep-08
	Slingerbos, Ophemert	Verwerven percelen Ophemert en voorstel beschikbaar stellen krediet	College	14-okt-08
	Klingelenberg-Noord	Grondaankoop Tuil van stichting Vicarie van Tuil	College	28-okt-08
		Memo globale berekening dekking grondkosten nieuwbouw school Tuil	Gemeenteraad Cie Ruimte	19-nov-08
	Klingelenberg-Noord	Grondaankoop Tuil van stichting Vicarie van Tuil		20-nov-08
	Slingerbos, Ophemert	Beschikbaarstellen krediet € 2 miljoen en vaststellen ontwikkelkaders	Gemeenteraad	18-dec-08
2009	Slingerbos, Ophemert	Vaststelling bestemmingsplan kern Ophemert	Gemeenteraad	23-apr-09
	Algemeen	Vaststelling spelregels en verliesneming 2009	Gemeenteraad	09-jul-09
	Algemeen	Vaststelling Woonvisie 2010-2025	Gemeenteraad	09-jul-09
	Molenblok, Varik	1e aanvulling overeenkomst VABO	College	20-aug-09
	Algemeen	Vaststelling financiële verordening	Gemeenteraad	24-sep-09
	MFC Haaften	Besluit voorbereiding realisatie Kulturhus Haaften	Gemeenteraad	24-sep-09
	Algemeen	Vaststelling Programmabegroting 2010-2013	Gemeenteraad	12-nov-09
2010	Algemeen	Vaststelling Nota Bovenwijkse Zaken	Gemeenteraad	01-feb-10
	MFC Haaften	Besluit krediet €8,3 miljoen MFC Haaften	Gemeenteraad	11-feb-10
	Algemeen	Vaststelling Jaarrekening 2009	Gemeenteraad	01-jul-10
	Molenblok, Varik	2e aanvulling overeenkomst VABO	College	14-jul-10
	Molenblok, Varik	3e aanvulling overeenkomst VABO	College	04-nov-10
	Algemeen	Vaststelling programmabegroting 2011-2014	Gemeenteraad	11-nov-11
2011	Molenblok, Varik	Vaststelling bestemmingsplan Molenblok, Varik	Gemeenteraad	04-apr-11
	Algemeen	Oplevering onderzoek kwalitatieve woonbehoefte	Gemeenteraad	24-jun-11
	Algemeen	Vaststelling Jaarrekening 2010	Gemeenteraad	01-jul-11

	Klingelenberg-Noord	Vaststelling bestemmingsplan Klingelenberg Noord	Gemeenteraad	13-okt-11
	Algemeen	Vaststelling Programmabegroting 2012-2015	Gemeenteraad	10-nov-11
	Molenblok, Varik	Toewijzing omgevingsvergunning 46 woningen	College	12-dec-11
2012	Molenblok, Varik	Vernietiging bestemmingsplan Molenblok, Varik	Raad van State	12-mei-12
	Algemeen	Vaststelling Jaarrekening 2011	Gemeenteraad	28-jun-12
	Algemeen	Vaststelling woonvisie 2012-2020	Gemeenteraad	28-jun-12
	Algemeen	Vaststelling Programmabegroting 2013-2016	Gemeenteraad	25-okt-12
	Algemeen	Vaststelling Nota Reserve en Voorzieningen 2012	Gemeenteraad	15-dec-12
2013	Algemeen	Presentatie 'ruimtelijke projecten en aanpak/inhoud risicoanalyse	Gemeenteraad	06-feb-13
	Algemeen	Definitieve oplevering risicoanalyse grexen	Gemeenteraad	06-mrt-13
	Haaften-Noord	Onderwerp: aankoop gronden Haaften-Noord	Gemeenteraad	21-mrt-13
	Algemeen	Presentatie uitkomsten risico-analyse		11-apr-13
	Slingerbos, Ophemert	Besluit reëel en stellig voornemen tot ontwikkelen	Gemeenteraad	25-apr-13
	Algemeen	Taxatie gemeentegronden	Gemeenteraad	08-mei-13
	Haaften-Noord	Onderzoek aankoop gronden Haaften-Noord	Gemeenteraad	30-mei-13
	Algemeen	Vaststellen Jaarrekening 2012	Gemeenteraad	04-jul-13
		Vertrouwelijke memo kansen/risico's grexen	Gemeenteraad	06-sep-13
		Plan van aanpak risico's grexen	Gemeenteraad	06-sep-13
	Haaften-Noord	Dossieronderzoek aankoop gronden	Cie. Ruimte	12-sep-13
	Haaften-Noord	Dekking centrum Haaften tlv Haaften-Noord	Gemeenteraad	26-sep-13
	Algemeen	Vaststelling Uitwerking Woonvisie 2012-2020	Gemeenteraad	26-sep-13
	Haaften-Noord	Boardletter Haaften-Noorden	Cie Bestuur	04-dec-13
	MFC Haaften	Informatienota financiën kulturhus Haaften	Gemeenteraad	16-dec-13
	Molenblok, Varik	Beantwoording vragen Gemeentebelangen	Gemeenteraad	19-dec-13
2014	Haaften-Noord	Dekking MFC i.r.t. Haaften-Noord	Cie Bestuur	15-jan-14
	Molenblok, Varik	Informatienota Molenblok	Cie Bestuur	26-feb-14
	Algemeen	Taxatie gemeentegronden	Gemeenteraad	04-apr-14
	Algemeen	Antwoord vragen CDA m.b.t. NIEGG	Gemeenteraad	27-mei-14
	Mackaylaan, Ophemert	Besluit rëeel en stellig voornemen tot ontwikkelen	Gemeenteraad	05-jun-14
	Molenblok, Varik	Grondexploitatie en krediet Molenblok	Cie Ruime	26-jun-14
	Molenblok, Varik	Vaststellingen grondexploitatie en krediet	Gemeenteraad	10-jul-14
	Algemeen	Vaststellen Jaarrekening 2013	Gemeenteraad	20-jul-14
	Algemeen	Vaststelling Programmabegroting 2015	Gemeenteraad	15-okt-14

Bijlage 5 Casestudies ten behoeve van rekenkameronderzoek Neerijnen

Casestudie Molenblok

Omschrijving	• De gemeente Neerijnen wil ten noorden van Varik een woningbouwlocatie ontwikkelen, het Molenblok. Het project moet voorzien in de behoefte aan vrije kavels en levensloopbestendige woningen in de huur- en koopsector.
Afwegingskader grondbeleid	• Op 29 april 2004 is de grondexploitatie Molenblok vastgesteld. • De gemeente verwierf de gronden en opstallen volgens het taxatierapport in 2005, met als doel de gronden bouwrijp te maken en uit te geven aan een ontwikkelaar. • Na de aankoop in 2005 sloot de gemeente een koopovereenkomst met een projectontwikkelaar. • Vastgesteld wordt dat de grond is verkocht volgens een ABC-constructie. Afname van de grond was daarbij verplicht zodra 60% van de woningen verkocht was. Een hoger percentage, van 70%, is gebruikelijk in de markt, waarmee de gemeente een deel van het risico bij de marktpartij heeft gelegd. • In de koopovereenkomst spraken ontwikkelaar en gemeente af dat de ontwikkelaar een deel van de rentekosten op zich nam. De afgesproken rentevergoeding bleek in 2013 niet juridisch afdwingbaar.

Programma	• Het oorspronkelijk contract met de ontwikkelaar is driemaal aangevuld. Het woningbouwaantal daarin varieert van 37 tot 57 woningen. • Het bestemmingsplan uit 2011 omvat 55 woningen. De Raad van State stelde dat de woningbehoefte voor dit bestemmingsplan onvoldoende was onderbouwd. Adviesbureau Companen becijferde een woningbehoefte van 40 woningen voor Varik in de periode 2010-2020 en 26 in de periode 2020-2030. Naast het Molenblok waren er nog bouwplannen voor 15 andere woningen in Varik. • De planvorming voor het Molenblok is vervolgens aangepast tot 31 woningen voor 2020 en 19 woningen na 2020. Voor de 31 woningen geldt een afnameplicht door VABO.

Informatie-voorziening	De volgende informatiemomenten zijn geïdentificeerd: • Vaststellen grondexploitatie Molenblok, 29-4-2004 (raad) • Koopovereenkomst VABO en gemeente Neerijnen, 19-7-2005 • 1e aanvulling overeenkomst VABO, 20-8-2009 • 2e aanvulling overeenkomst VABO, 14-7-2010 • 3e aanvulling overeenkomst VABO, 4-11-2010 • Vaststelling bestemmingsplan Molenblok, Varik, 4-4-2011 (raad) • Toewijzing omgevingsvergunning 46 woningen, 12-12-2011 • Vernietiging bestemmingsplan Molenblok, 12-5-2012 (RvS) • Beantwoording vragen Gemeentebelangen 19-12-2013 • Informatienota Molenblok, 26-2-2014 • Herziene overeenkomst VABO, 2-2014 • Toekenning Impuls subsidie, 18 juni 2014 • Vaststellingen grondexploitatie en krediet, 10-7-2014 Op basis van het raadsbesluit 10-7-2014 is geconstateerd dat: • het raadsbesluit inzicht geeft in de te maken kosten, fasering en te ontvangen opbrengsten; • de raad grip houdt op de kredietverstrekking door deze alleen voor fase 1 (tot 2020) te verstrekken; • de voorziening voor Molenblok in de boekwaarde per 1-1-2014 is verdisconteerd. Hiermee heeft er de facto een afboeking plaatsgevonden.
Risico's	• Tot 2020 zijn de risico's beperkt, omdat prijs en afname van de gronden tot die tijd met de projectontwikkelaar vastliggen. De afname van de gronden na 2020 is nog niet verzekerd conform de gehanteerde planning en geraamde opbrengsten. • De gemeente is verantwoordelijk voor wijzigen bestemmingsplan, bouw- en woonrijp maken voor het gebied fase 1. Vertraging in deze processen kan leiden tot latere afname van de gronden.

Casestudie Haaften-Noord, Haaften

Omschrijving	• Haaften-Noord vormt een relatief grote ontwikkellocatie van 5,1 ha met in potentie ruimte voor 100 woningen. In 2012 is het bestemmingsplan Haaften-Noord met een uitwerkingsbevoegdheid vastgesteld. Vaststelling vond plaats voor oplevering van de risicoanalyse van Deloitte, waarin de gevolgen van de veranderende marktomstandigheden zichtbaar werden. Er ligt geen actueel ruimtelijk plan voor de ontwikkeling van deze locatie. Er wordt gewerkt aan een stedenbouwkundige visie op basis waarvan een (zeer) beperkt aantal kavels kan worden uitgegeven.
Afwegingskader grondbeleid	• In 2008 heeft de raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een (voorbereidings)krediet voor de aankoop van de gronden en de noodzakelijke onderzoeken. • De onderzoeken gaven geen aanleiding om niet over te gaan tot aanschaf. In 2009 en 2010 heeft het notarieel transport van een drietal percelen plaatsgevonden. De resterende m^2 aan te kopen gronden en grondruiltransacties zijn eind december 2012 geformaliseerd. • In de oorspronkelijke plannen was er in strijd met de BBV een financiële relatie gelegd tussen het NIEGG Haaften-Noord en het in aanbouw zijnde MFC Haaften-Noord. Het NIEGG Haaften-Noord moest € 1 miljoen bijdragen aan de exploitatie van MFC Haaften-Noord. Inmiddels is deze strijd met de BBV opgelost door dekking van het MFC uit de algemene middelen.

Programma	• In Haaften-Noord is ruimte beschikbaar voor circa 100 woningen. Echter, het woningbehoefteonderzoek gaat voor de gehele kern Haaften uit van 80 woningen in de periode 2010-2020 en nog eens 40 woningen extra in de periode 2020-2030. • In de kern Haaften zijn niet-gemeentelijke plannen voor 154 woningen, waarvan circa 130 in Haaften-Centrum. • In het op 15 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan Haaften-Noord is uitgegaan van 55 woningen voor 2020 voor Haaften-Noord. Via een wijzigingsbevoegdheid biedt het bestemmingsplan ruimte voor maximaal 100 woningen in het plangebied. • In de taxatie 2013 en 2014 en de daarin geconstateerde concurrentie met andere plannen is de verkoopverwachting verder bijgesteld. Voor 2020 gaat het om een (zeer) beperkt aantal kavels. Daarnaast is er 3,2 ha ontwikkelgrond opgenomen voor woningbouw na 2020.
Informatie-voorziening	De volgende bestuurlijke besluiten zijn genomen: • Collegebesluit, Voortgang locatie Bernhardstraat/Enggraaf, 18 maart 2008 • Collegebesluit, instemmen met raadsvoorstel beschikbaar stellen krediet aankoop grond Haaften-Noord, 19 augustus 2008 • Raadsbesluit 25 september 2008 (beschikbaar stellen krediet € 2,98 miljoen) • Collegebesluit, Uitkomsten onderzoeken toekomstige woningbouw-locatie Haaften-Noord, 23 april 2009 • Vaststellingsbesluit BSP Haaften-Noord d.d. 15 maart 2012 • Commissie ruimte d.d. 24 januari 2013: Bespreking W'burg Noord – Centrumplan – Haaften-Noord • Raadsvergadering 21 maart 2013: bespreking 'aankoop gronden Haaften-Noord' • Raadsvergadering 30 mei 2013: bespreking: 'onderzoek aankoop gronden Haaften-Noord' • Commissie bestuur d.d. 4 december 2013: boardletter Haaften-Noord
Risico's	• Het niet doorgaan van Haaften-Noord betekent dat de boekwaarde neerwaarts moet worden bijgesteld. Dit omdat de prijs voor ontwikkel-grond hoger is dan die van voor agrarische gronden. Dit risico is door de gemeente berekend op circa € 700.000,—.

Casestudie Slingerbos, Ophemert

Kenmerken	• In 1996 is het perceel langs de dijk aangekocht, met de aanvankelijke gedachte daar een MFC Ophemert te ontwikkelen. Dit MFC is uiteindelijk elders gerealiseerd. • Toen in 2008 naastgelegen gronden te koop werden aangeboden is het voornemen ontstaan om deze gezamenlijk met het perceel aan de dijk te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Het gezamenlijke gebied heeft een omvang van 3,9 ha.
Afwegingskader grondbeleid	• In 1996 is het perceel langs de dijk aangekocht. Deze aankoop valt buiten dit rekenkameronderzoek (is ook van voor de vaststelling van de Nota Grondbeleid). • In 2009 zijn de overige percelen aangekocht voor woningbouw-doeleinden, nadat de uitkomsten van de noodzakelijke onderzoeken zijn afgerond.
Programma	• In de kern Ophemert is volgens het woningbehoefteonderzoek van adviesbureau Compaenen in de periode 2010-2020 ruimte voor 60 extra woningen. In de periode 2020-2030 neemt de behoefte met 30 extra woningen toe. • Voor het project Slingerbos komt de raad in zijn besluit op 25-4-2013 tot de conclusie dat fasering noodzakelijk is. In de eerste fase is ingezet op de ontwikkeling en uitgifte van grond aan een zorgaanbieder en verkoop van monumentale boerderij 'De Gulhof'. • Volgens deze woningbehoefte sloot het oorspronkelijke programma niet

	aan op de behoefte. Het project Slingerbos zou zich moeten richten op de huursector, het nultredensegment en vrije kavels. In het verlengde daarvan is het programma aangepast. Het programma uit de taxatie 2014 gaat uit van - 21 woningen voor sociale woningbouw; - 24 zorg- en nultredenwoningen; - 20 vrijstaande woningen/tweekappers; - 1 monumentale boerderij. • Verwachte uitgifte van de grond voor woningen is kwantitatief als volgt geprogrammeerd in de taxatie: - 2014: 1 - 2015: 8 - 2016: 22 - Vanaf 2017: 7 woningen per jaar • Van het geschatte uitgeefbare gebied – 2,2 ha – is momenteel 1 ha bestemd voor 'wonen'. Om te komen tot ontwikkeling van het plan is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De raad heeft daarom op 25-4-2013 de uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan vastgesteld.
Informatie-voorziening	De volgende bestuurlijke besluiten zijn genomen: • Collegebesluit, *Verwerven percelen in Ophemert en beschikbaar stellen van krediet*, d.d. 14 oktober 2008 • Raadsbesluit, *beschikbaar stellen (voorbereidings)krediet voor aankoop gronden en (onderzoeks)kosten ad 2 miljoen*, d.d. 18 december 2008 • Kaderstellende notitie ontwikkeling Slingerbos 25 april 2013
Risico's	• In de stukken wordt gesproken over een marktvraag van een zorg-aanbieder. De Rekenkamercommissie heeft niet kunnen vaststellen hoe hard deze marktvraag is. • In het taxatierapport is aangegeven dat er een gerichte vraag bestaat naar afname van circa 0,9 ha grond voor de realisatie van zorg- en nultredenwoningen. Uitgegaan wordt van uitgifte van grond ten behoeve van gezamenlijk 30 woningen in 2015 en 2016. Vertraging in de contractvorming en herziening van het bestemmingsplan leiden tot latere uitgifte.

Bijlage 6 Bestuurlijk Wederhoor

14-18114/356

Bestuurlijk wederhoor College

Voortbouwend op bovenstaande conclusies doet de Rekenkamercommissie de volgende zes aanbevelingen om de toekomstbestendigheid van het grondbeleid in Neerijnen verder te versterken:

I. *Maak in de verliesvoorziening expliciet onderscheid tussen in exploitatie genomen gebieden en niet in exploitatie genomen gebieden (NIEGG's)*. Maak voor beide typen projecten op portefeuilleniveau inzichtelijk welke voorziening noodzakelijk is. Dit betekent concreet:
a. benut voor in exploitatie genomen gebieden de netto contante waarde, waarbij een voorziening wordt getroffen voor een eventueel negatieve netto contante waarde;
b. overweeg voor NIEGG's of de methode van jaarlijkse taxatie de voorkeur verdient boven de methode van toekomstscenario's, waarbij in beide methoden een voorziening wordt getroffen voor de boekwaarde die hoger is dan de taxatiewaarde.

Reactie College:
Akkoord met het splitsen van de verliesvoorziening in een voorziening voor in exploitatie genomen gronden en niet in exploitatie genomen gronden. Voor de in exploitatie genomen gronden wordt de voorziening gebaseerd op de berekende netto contante waarde.
Met betrekking tot de NIEGG's wordt gebruik gemaakt van jaarlijkse taxaties. Wij zijn het met de rekenkamercommissie eens om de methode van toekomstscenario's te overwegen. Gezien de onzekere marktsituatie m.b.t. de woningverkoop is het schetsen van toekomstscenario's erg lastig en zijn de berekeningen op basis van deze scenario's uiterst onzeker naar mate de woningbouw verder in de toekomst wordt voorzien. In dergelijke gevallen is de jaarlijkse taxatie een beter alternatief. Wij zullen bij de bepaling van de verliesvoorziening beide methoden tegen elkaar afwegen.

II. Maak expliciet onderscheid tussen de verliesvoorziening en de risicoreserve bouwgrond algemeen. De verliesvoorziening kan daarbij in de ogen van de Rekenkamer geenszins gezien worden als een risicobuffer. Dit betekent concreet:
a. de verliesvoorziening geldt voor reeds ingecalculeerde verliezen die zich naar alle waarschijnlijkheid zullen voordoen;
b. de risicoreserve bouwgrond algemeen geldt voor risico's waarvan nog onzeker is of deze zich zullen voordoen.

Reactie College:
Wij zijn het eens dat de verliesvoorziening niet gezien kan worden als een risicobuffer. De definitie van de verliesvoorziening onder a. onderschrijven wij derhalve van harte. Wij zijn van mening dat de verliesvoorziening voldoet aan deze definitie en derhalve bestemd is voor de dekking van reeds ingecalculeerde verliezen die zich naar alle waarschijnlijkheid zullen voordoen. De hoogte van de verliesvoorziening is namelijk gebaseerd op taxaties van onze grondposities.
Risico's waarvan nog onzeker is of deze zich zullen voordoen worden gedekt uit een reserve. Het huidige saldo van de reserve bouwgrond algemeen is inderdaad vrijwel nihil (€ 3.819). Voor de bepaling van een reëel saldo van deze reserve zal systematisch in beeld gebracht moeten worden welke risico's we lopen. De rekenkamercommissie doet hiertoe een aanbeveling bij punt III.

III. *Stel een actueel beleidskader voor het grondbeleid op*. Maak daarin inzichtelijk
a. wat de gemeente wil bereiken (maatschappelijk effect en doelen);
b. wat men daarvoor gaat doen en in welke mate daarvoor actief beleid en eigen initiatief in de verschillende projectfasen wenselijk zijn (activiteiten);
c. op welke wijze de beschikbare instrumenten ingezet worden (afwegingskader);
d. hoe wordt omgegaan met de aanwezige risico's (berekeningswijze risicoreserve algemeen).

Reactie College:
Akkoord met deze aanbeveling. Één en ander wordt opgenomen in een op te stellen herziene nota Grondexploitatie.

IV. *Voer een Meerjarenperspectief Grondexploitaties in*. Geef daarmee een meerjarig en programmatisch overzicht van de ruimtelijke plannen met daarin beschreven de relaties tussen projecten, programma's, de investeringsruimte, risico's en eventuele bovenwijkse investeringen. Stel hierbij ook een verschilanalyse op ten opzichte van het voorafgaande jaar.

Reactie College:
Akkoord met deze aanbeveling.

V. *Pas een uniforme rekensystematiek toe*. Dit vergroot de transparantie, omdat de grondexploitaties beter vergelijkbaar worden. Dit kan door de aanschaf van een eigen softwarepakket, maar ook door het vaststellen van een rekenmethodiek die moet worden toegepast door externen.

Reactie College:
Akkoord met deze aanbeveling.

VI. Maak voor elke nog niet in ontwikkeling genomen locatie een keuze met betrekking tot het nu te volgen handelingsperspectief.

Reactie College:
Akkoord met deze aanbeveling. Er wordt een "aanvalsplan" opgesteld met betrekking tot de verschillende grondposities.