

REKENKAMERCOMMISSIE BERGEIJK

Oriënterend onderzoek bouw- en grondexploitatie

Eindrapportage

versie: 13 april 2006

	Inleiding	2
1.1	Opzet	3
1.2	Wat is kaderstelling en wat is een kader?	3
1.3	Kaderstelling en de controlerende rol van de raad	3
2.1	Relevante onderzoeksaspecten in het kader van het dossieronderzoek	5
2.2	De basisdocumenten	5
2.2.1	Bergeijk: Leven en beleven, tussen bossen, beken en boerenland; StructuurvisiePlus	5
2.2.2	Bouwen, bouwen, bouwen, Nota Grondbeleid gemeente Bergeijk	6
3	De centrale onderzoeksonderwerpen	7
3.1.	De toepassing van een actieve grondpolitiek	7
3.1.1	Kaderstelling	7
3.1.2	Beleid	8
3.1.3	De praktijk	9
3.1.4	Risico's	10
3.1.4.1	Uitsluitingsclausule Amigo	11
3.1.5	Informatievoorziening	12
3.2	De financiële speelruimte	13
3.2.1	Kaderstelling	13
3.2.2	Beleid en praktijkcase	13
3.2.3	Risico's	13
3.2.4	Informatievoorziening	14
3.3	Reserves en voorzieningen	15
3.3.1	Kaderstelling	15
3.3.2	Beleid	15
3.3.3	Informatievoorziening	17
3.4	De grondprijs	18
3.4.1	Kaderstelling	18
3.4.1.1.	Prijsvorming vrije sector woningbouw	18
3.4.1.2	Prijsvorming sociale woningbouw	18
3.4.1.3	Prijsvorming bedrijventerreinen	19
3.4.2	Praktijkcase	19
3.4.3	Risico's en informatievoorziening	19
4	Resumé met betrekking tot de vraagstelling	20
4.1	Vragen ten aanzien van de kaderstelling	20
4.2	Vragen ten aanzien van de exploitatie	20
4.3	Vragen ten aanzien van de informatievoorziening	21
5	Conclusies en aanbevelingen	22
6	Reactie van het college van burgemeester en wethouders op de concept eind rapportage	24
	Nawoord	25
	Bijlagen	

Inleiding

De rekenkamercommissie van de gemeente Bergeijk heeft een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar de toepassing van bouw- en grondexploitaties. Aanleiding voor de keuze van het onderwerp is een groslijst van onderzoeksonderwerpen geweest die de gemeenteraad voorafgaande aan de vaststelling van het Onderzoeksplan 2005 (eerste helft 2006) aan de rekenkamercommissie heeft aangeboden. Een tweetal onderwerpen betrof de bouw- en grondexploitatie. Voor de rekenkamercommissie was dit aanleiding dit onderwerp ter hand te nemen. Daarvoor heeft de commissie op 2 november 2005 een onderzoeksplan vastgesteld. Direct aansluitend zijn de werkzaamheden begonnen. Deze eindrapportage is het resultaat van de onderzoekswerkzaamheden tot en met 1 maart 2006. Ten behoeve van het verkrijgen van inzicht in de toepassing van bouw- en grondexploitaties¹ zijn een zestal onderzoeksvragen geformuleerd.

I. Vragen ten aanzien van de kaderstelling.

1. Is de kaderstelling door de gemeenteraad voldoende helder en richtinggevend voor de uitvoeringspraktijk?
2. Is de kaderstelling door de gemeenteraad zodanig dat een goede en adequate exploitatie ten aanzien van woningbouw- en bedrijventerreinen mogelijk is, en dat de risico's die de gemeente loopt ten aanzien van de gedane investeringen afdoende zijn afgedekt?

II. Vragen ten aanzien van de exploitatie.

3. Is de uitvoeringspraktijk zodanig dat een goede en adequate exploitatie ten aanzien van woningbouw- en bedrijventerreinen mogelijk is,
4. Zijn de risico's die de gemeente loopt ten aanzien van de gedane investeringen afdoende afgedekt?
5. Op welke wijze voorzien de contractbepalingen in het afdekken van de kosten voor de gemeente, waaronder begrepen de personele ambtelijke uren?

III. Vragen ten aanzien van de informatievoorziening.

6. Is de informatievoorziening zodanig ingericht dat de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad wordt ondersteund?

Deze onderzoeksvragen hebben de kaders en de context waarbinnen het onderzoek plaatsvindt bepaald en richten zich in het verlengde van bovenstaande op de exploitatie, de kaderstelling en de informatievoorziening. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van documentstudies en interviews (zie Bijlage I en II)

De verantwoordelijkheid met betrekking tot de totstandkoming van het oriënterend onderzoek ligt bij de commissie als geheel. De feitelijke onderzoekswerkzaamheden zijn door de commissiesecretaris verricht. Het sluitstuk van het onderzoek was een presentatie van een aantal medewerkers van de afdeling Grondgebiedzaken, de planeconoom, de gemeentesecretaris en enkele leidinggevenden, die op 30 januari 2006 heeft plaatsgevonden. Deze presentatie heeft de commissie meer inzicht verschaft in de methodiek van de exploitatieopzet en het blijvend monitoren van de ontwikkelingen binnen een project. Daarnaast bood deze bijeenkomst de commissie de gelegenheid nog (verduidelijkings)vragen te stellen. Aansluitend is de rapportage gecompleteerd teneinde deze in het kader van hoor en wederhoor als concept te kunnen voorleggen aan het college van burgemeester en wethouders. Voorafgaande aan het aanbieden van de rapportage zijn schriftelijk nog een drietal vragen gesteld aan het College van burgemeester en wethouders. Op een tweetal vragen is tijdig antwoord gegeven en deze antwoorden zijn verwerkt. Na de formele reactie van het College die bij schrijven van 30 maart 2006 is aangeboden (Bijlage VI), is op 3 april 2006 een antwoordschrijven aan het college besproken in de rekenkamercommissie en op 11 april aan het college gestuurd. Deze is als Bijlage VII bij deze rapportage opgenomen.

¹ De natuur- en cultuurgronden hebben geen onderdeel uitgemaakt van het onderzoek.

1.1 Opzet

Deze eindrapportage geeft de resultaten weer van het onderzoek. Met de 6 vragen als vertrekpunt van onderzoek is er een onderverdeling c.q. clustering gemaakt van een viertal hoofdonderwerpen waar het onderzoek zich vooral op gericht heeft.

De onderzoeksonderwerpen zijn:

1. De toepassing van een actieve grondpolitiek
2. De financiële speelruimte
3. Reserves en voorzieningen
4. De grondprijzen

Bij elk van deze hoofdonderwerpen is onderzocht wat de kaders zijn waaraan het college zich dient te houden, hoe dit op het niveau van het college van burgemeester en wethouders tot uitvoering wordt gebracht en tot slot, hoe dit aan de hand van praktijkcases daadwerkelijke invulling krijgt. Voor de leesbaarheid is gekozen de grote lijnen te behandelen. Gedetailleerde en minder relevante zaken en de achtergrondinformatie zijn in bijlagen opgenomen.

1.2 Wat is kaderstelling en wat is een kader?

Kaderstelling is het normeren van het inhoudelijk, financieel en procedureel speelveld waarop het college zijn bestuursbevoegdheden uitoefent. Kaderstelling staat daarmee gelijk aan opdrachtformulering. De kaders die de raad stelt, zijn op te vatten als opdrachten en randvoorwaarden waarbinnen het college een bepaald onderwerp uitwerkt en ter hand neemt. De meeste raadsleden zullen de term opdrachtformulering zo opvatten dat deze betrekking heeft op inhoudelijke onderwerpen. Zo opgevat, is het begrip kaderstelling niet nieuw. Immers, college- en/of raadsprogramma's waren altijd al kaderstellend. En door een langetermijnagenda vast te stellen, doet een raad ook aan kaderstelling. Een raad kan echter ook procedurele randvoorwaarden stellen. Bijvoorbeeld voor de wijze waarop de raad en/of de bevolking bij bepaalde onderwerpen betrokken moet worden of voor de manier waarop raadsvoorstellen worden opgesteld en uitgewerkt. De kaders die de raad stelt, zijn de opdrachten en randvoorwaarden waarbinnen het college een bepaald onderwerp uitwerkt en ter hand neemt. De term bestuursopdracht wordt in dit verband vaak gebruikt.

Kortom, kaderstellende uitspraken zouden — of ze nu op de programmabegroting of een specifiek beleidsdossier betrekking hebben — richting moeten geven aan de beantwoording van 'de drie W-vragen': wat willen we bereiken, wat gaan we daarvoor doen en wat mag het kosten? Daarbij ligt het voor de hand de kaderstellende uitspraken zo veel mogelijk SMART te formuleren, dat wil zeggen: Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden. Dit maakt het voor de raad makkelijker om concreet sturing te geven (en controle toe te passen) aan het speelveld waarbinnen het college de uitvoering van beleid ter hand neemt.

1.3 Kaderstelling en de controlerende rol van de raad

De kaderstellende en controlerende rol zijn nauw verbonden. Goede kaderstelling betekent immers dat de opdrachten en randvoorwaarden waarmee het college op pad wordt gestuurd, helder zijn. Dat maakt controle en toetsing achteraf gemakkelijker; de raad kan dan immers nagaan of het college zich bij de uitwerking aan de gestelde kaders heeft gehouden. De kaderstellende rol is dan ook essentieel voor de verhouding tussen raad en college. Een college dat gedetailleerde opdrachten van een raad krijgt, zal zich al gauw onderschat voelen. En een college dat vage raadsopdrachten moet uitvoeren, kan zijn gang gaan, maar loopt ook grote politieke risico's. De raad kan het college dan achteraf afrekenen op allerlei zaken die niet vooraf waren aangegeven. Zonder goede kaderstelling dus ook geen goede controle.

Het is overigens van belang te benadrukken dat een kader niet voor eeuwig is. Kaders kunnen als gevolg van controle bijgesteld worden. Denk bijvoorbeeld maar aan de programmabegroting: grondige toetsing aan de jaarrekening kan leiden tot voortschrijdend politiek inzicht en daarmee tot inhoudelijke of financiële veranderingen in de nieuwe programmabegroting.

Met name ten aanzien van de bestuurlijke planning- en controlcyclus (van collegeprogramma naar programmabegroting en jaarrekening) gaan kaderstelling en controle idealiter hand in hand.

Het begrip 'kaderstelling' is niet letterlijk in de Wet dualisering gemeentebestuur of de Gemeentewet vastgelegd. Toch is er wel degelijk een juridische basis voor het begrip 'kaderstelling' uit de wetgeving te herleiden, met de programmabegroting als belangrijk kaderstellend instrument en de verordenende bevoegdheid en het budgetrecht als belangrijke aangrijpingspunten voor de normering van het bestuurlijk speelveld.

De wetgever laat veel ruimte voor (en noodzaak tot!) interpretatie en uitwerking van die normerende, kaderstellende rol in de politieke praktijk. Kaderstelling is daarmee niet een verplichting die lijnrecht uit de wetgeving volgt, maar een keuze die raadsleden maken om actiever hun invloed op de hoofdlijnen van beleid te laten gelden. Een raad die kaders stelt bevordert de bezinning, sturing en controle op de maatschappelijke doelstellingen en de effectiviteit van overheidshandelen. Kaderstelling maakt het voor de raad mogelijk politieke verantwoording af te leggen aan de samenleving over belangrijke politieke keuzes en prioriteiten. De raad die heldere opdrachten formuleert aan het college, verschaft zich daarmee ook een mogelijkheid om goed de vinger aan de pols te houden over het tempo en de wijze waarop de beoogde doelen worden gerealiseerd (de controlerende rol van de raad). Slagvaardig bestuur is gebaat bij goede kaderstelling: goede kaders scheppen rust en ruimte doordat het bestuur weet wat de raad wil en binnen welke grenzen de uitvoering ter hand genomen kan worden.

2.1 Relevante onderzoeksaspecten in het kader van het dossieronderzoek

In het kader van het onderzoek zijn de geraadpleegde documenten en audiovisuele media onderzocht op de relevantie met betrekking tot de exploitatie, de kaderstelling en de informatievoorziening. Op voorhand kan worden aangegeven dat voor wat betreft de audiovisuele media de geraadpleegde CD Rom geen relevante informatie heeft opgeleverd. De lijst van geraadpleegde documenten is opgenomen in Bijlage I. Op een aantal documenten zal gedetailleerd worden ingegaan in deze eindrapportage. Daarnaast is geen onderzoek verricht naar de rechtmatigheid van de ruimtelijke plannen en de totstandkoming daarvan. Dit is als een vaststaand gegeven beschouwd.

2.2 De basisdocumenten

Onderstaand zal nader op de twee belangrijkste documenten worden ingegaan.

2.2.1 Bergeijk: Leven en beleven, tussen bossen, beken en boerenland; StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is in 1998 geïntroduceerd in een partiële herziening van het Streekplan. De rode draad in deze herziening is het begrip ruimtelijke kwaliteit, dat in de toekomst richtinggevend dient te zijn voor het denken en het handelen met betrekking tot de ruimtelijke ordening in de provincie. Op 22 februari 2002 heeft de provincie Noord-Brabant het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans' vastgesteld. Om tot een ruimtelijk kwaliteitsbeleid in brede zin te komen wordt in het Streekplan gepleit voor de opstelling van StructuurvisiesPlus in de gemeenten buiten de stedelijke regio's.

De gemeente Bergeijk zag de StructuurvisiePlus als een uitstekend instrument om te komen tot een duurzaam ruimtelijk beleid.

Als kaderstellende uitgangspunten voor deze StructuurvisiePlus zijn te noemen:

- gebruik maken van momenteel bekende gegevens, o.a. de Ruimtelijke Beleidsvisie. Bestemmingsplan Buitengebied, Streefbeeld Reconstructie en Integraal Hydrologisch Streefbeeld;
- rekening houden met eerder vastgesteld beleid (nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal);
- in beeld brengen van de ruimtelijke voorwaarden en/of gevolgen van de diverse (vaak recente) sectorale plannen om tot een integrale afweging en optimalisatie te kunnen komen;
- ook het aspect leefbaarheid erbij betrekken, zeker waar het accent ligt op de toekomst van de dorpen;
- politiek actief bij het planproces betrekken;
- adequaat draagvlak verkrijgen van bevolking, bedrijfsleven en belangengroeperingen door tijdig te informeren en consulteren.

De kaartbeelden van de StructuurvisiePlus vormen een belangrijke informatiebron voor toekomstige ruimtelijke beslissingen. Duurzame waarden en de daaraan gekoppelde strategieën bepalen wat op welke plekken wel en niet is toegestaan.

De gemeente Bergeijk is het StructuurvisiePlus-traject gestart met het opstellen van een zogenaamd 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' (DRS), een globale kwaliteitsanalyse van de dorpen en een eerste aanzet voor een programma voor wonen, werken en verkeer. Deze aanzet vormde de inbreng voor de eerste stappen van het Regionaal StructuurPlan dat door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en de provincie Noord-Brabant is opgesteld. Na afronding van deze eerste fase is een pas op de plaats gemaakt en is de tijd genomen voor enige interne en externe reflectie. Daarna is de tweede fase van start gegaan, waarin de afronding van het traject plaatsvond door de vaststelling StructuurvisiePlus "Leven en beleven, tussen bossen, beken en boerenland".

De StructuurvisiePlus is door de gemeenteraad op 24 juni 2004 vastgesteld en is als hét basisdocument te beschouwen op grond waarvan de ruimtelijke ontwikkelingen en plannen binnen de gemeente gebaseerd zijn. Er worden met name ruimtelijke kaders en uitgangspunten geformuleerd waar het huidige beleid aan moet voldoen.

2.2.2 Bouwen, bouwen, bouwen, Nota Grondbeleid gemeente Bergeijk

De Nota Grondbeleid is op 24 februari 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. In het raadsvoorstel worden enkele formele kaderstellende aspecten aangehaald die de basis vormen van de nota zelf. De Nota Grondbeleid is opgesteld op basis van de Verordening op het financiële beheer van de gemeente Bergeijk. Hierin is de verplichting opgenomen om eens per vier jaar een Nota Grondbeleid aan de raad aan te bieden. Er is dan ook een nauwe relatie met de paragraaf Grondbeleid in de begroting en de jaarrekening. Over de concrete uitwerking daarvan wordt immers bij de begroting en de jaarrekening gerapporteerd aan de raad.

De gemeente is niet geheel vrij in de vormgeving van haar grondbeleid. Er zijn wettelijke en beleidskaders waarbinnen zij dient te opereren. De belangrijkste wettelijke kaders zijn: de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Reconstructiewet, de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet en de Pachtwet. Belangrijke beleidskaders worden gevormd door: het Streekplan van de Provincie Noord-Brabant, het in december 2004 door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld Regionaal Structuurplan, het (concept) Reconstructieplan en de StructuurvisiePlus.

Het centrale thema van de nota luidt "Bouwen, bouwen, bouwen", daarmee wordt de kern van het grondbeleid geraakt. Het hoofddoel is de zodanige inzet van instrumenten, dat een optimale productie van woningen en bedrijventerreinen wordt bereikt. Bij een optimale productie moet worden gedacht aan de begrippen: snel, goed en flexibel.

- *Snel* om de opgelopen achterstand in productie goed te maken;
- *Goed* betekent een verantwoorde ruimtelijke kwaliteit.;
- *Flexibel* houdt in dat niet alle pijlen op één locatie gericht worden, maar meerdere locaties tegelijk in voorbereiding genomen worden. Zo wordt voorkomen dat stagnatie op de ene locatie de totale productie afremt.

In deze nota wordt grond als een belangrijk middel aangemerkt om het gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en economische zaken vorm te geven. Na jaren van restrictief ruimtelijk beleid is er in de gemeente Bergeijk nu meer ruimte voor planontwikkeling in de niet-stedelijke gebieden. Deze nota handelt over de vraag hoe de gemeente wil omgaan met de aan- en verkoop van grond. Daarbij komen ook zaken als kostenverhaal en (erf)pacht aan de orde. Bij de opzet van de nota is gestreefd naar een beknopt document met beleidskeuzes. Van belang is Paragraaf 7, de verplichte bijlage uit de begroting, inzake grondbeleid. In de Nota Grondbeleid worden de hoofdlijnen van beleid weergegeven terwijl in de paragraaf grondbeleid steeds de concrete aspecten van het voorgenomen en gerealiseerde grondbeleid worden toegelicht.

De gemeente Bergeijk kent in het kader van het gemeentelijk grondbeleid drie belangrijke grondkaders. Te weten natuurgrond, cultuurgrond en bouwgrond. In deze nota ligt het accent op het gemeentelijk beleid ten aanzien van bouwgrond en het betreft met name de toekomstige uitleglocaties voor woningbouw (zoals Terlo, Trilo en Achterste Loo), inbreidingslocaties (zoals Molenakkers/Lavendelstraat) en bedrijventerreinen (zoals Waterlaat fase 4 en 5).

Al deze locaties maken onderdeel uit van de op 24 juni 2004 vastgestelde StructuurvisiePlus. Daar waar er beslispunten aan de orde zijn wordt dit in de Nota Grondbeleid in kaders weergegeven. Het zijn met name de beslispunten waar het onderhavige onderzoek zich op gericht heeft. Dit is ook logisch want in deze beslispunten zijn alle aspecten op het gebied van kaderstelling, exploitatie en informatievoorziening opgenomen. In Bijlage III zijn de alfabetisch gerangschikte beslispunten vermeld. Er is nagegaan in hoeverre aan de beslispunten uitvoering is gegeven. Dit blijkt voor alle punten het geval te zijn waarbij er wel verschillen zijn geconstateerd met betrekking tot de fase van uitvoering. In deze rapportage wordt daar nader op ingegaan.

3. De centrale onderzoeksonderwerpen

Er is reeds aangegeven dat het onderzoek zich richt op een viertal centrale onderzoeksonderwerpen. Onderzoeksonderwerpen die als de centrale thema's van de twee kaderstellende nota's gezien kunnen worden. De onderzoeksonderwerpen zijn:

1. De toepassing van een actieve grondpolitiek
2. De financiële speelruimte
3. Reserves en voorzieningen
4. De grondprijs

Steeds wordt nagegaan welke kaders de gemeenteraad heeft aangegeven, op welke wijze het college deze kaders in beleid heeft vertaald en hoe die in de praktijk ten uitvoer worden gebracht. Daarnaast wordt in het kader van de onderzoeksvragen ook nagegaan (voor zover relevant) hoe de risico's gemanaged worden en op welke wijze de informatievoorziening plaatsvindt.

3.1. De toepassing van een actieve grondpolitiek

3.1.1 Kaderstelling

In het traditionele model van actieve grondpolitiek verwerft de overheid alle gronden binnen een plangebied. Daarna maakt zij deze gronden bouw- en woonrijp en geeft bouwkavels uit aan geïnteresseerden die binnen de grenzen van het bestemmingsplan gaan ontwikkelen. De overheid draagt het volledige exploitatierisico, maar kan via de uitgifteprijs het grondexploitatie resultaat zelf beïnvloeden. Bij een passief grondbeleid is de (project)ontwikkelaar de dominerende partij. De keuze tussen actief en passief grondbeleid gaat over de vraag of de gemeente bereid is bij deze ontwikkeling risico's te nemen en het tempo te bepalen. In de Nota Grondbeleid wordt dit expliciet beaamd, en daarmee wordt het primaat bij een actief grondbeleid gelegd. Dat geldt zowel voor inbreidings- als uitbreidingslocaties. Bij de inbreidingslocaties wordt het voorbehoud gemaakt dat er sprake moet zijn van economische haalbaarheid. Zie bijgaande matrix uit de nota.

ASPECT	ACTIEF GRONDBELEID	PASSIEF GRONDBELEID
Aankoop grond	Door gemeente	Door ontwikkelaar
Planontwikkeling	Door gemeente of samen met ontwikkelaar	Initiatief ontwikkelaar, samen met gemeente
Sturing op doelgroepenbeleid	Veel invloed gemeente	Beperkte invloed gemeente
Aanleg openbare voorzieningen (riolering, wegen, groen)	Door gemeente	Door ontwikkelaar
In te zetten instrumenten	Minnelijke verwerving Wvg Onteigening	Geen
Renterisico's van de grondvoorraad	Bij gemeente	Bij ontwikkelaar
Risico planschade	Bij gemeente	Na wetwijziging bij ontwikkelaar, nu bij gemeente
Risico grondexploitatie	Bij gemeente	Bij ontwikkelaar
Risico opstalrealisatie	Bij ontwikkelaar	Bij ontwikkelaar
Kostenverhaal	Volledig kostenverhaal, via de grondprijs	Beperkte kostenverhaal, via een exploitatiebijdrage of baatbelasting
Uitgifte grond	Door gemeente	Door ontwikkelaar
Resultaat grondexploitatie	Voor gemeente	Voor ontwikkelaar

Nu blijkt dat de gemeente niet altijd de gronden in eigendom heeft maar dat deze in handen zijn van projectontwikkelaars en particulieren. Zo dit het geval is, dan is de gemeenteraad nog steeds van mening dat de gemeente een actieve rol moet spelen en dat in deze gevallen het **bouwclaimmodel** moet worden toegepast. Dit is in feite een tussenvorm van actief en passief beleid waarbij de risico's voor de gemeente beperkt worden maar de zeggenschap aanwezig blijft. De marktpartijen verkopen hun gronden aan de gemeente (eventueel voor een lagere prijs dan waarvoor is aangekocht). De marktpartijen kunnen later bij de gronduitgifte, na het bouw- en woonrijp maken door de gemeente, in aanmerking komen voor een aantal bouwkavels. De marktpartijen maken hun winst bij de bouw en de verkoop van de kavels. De gemeente draagt het exploitatierisico maar kan dit beperken door een afnameplicht van de marktpartijen te eisen.

Op deze wijze wordt voldaan aan de kaders die daaromtrent gesteld zijn en die er met name op toe zien dat het de voorkeur verdient om de aanleg van openbare voorzieningen (riolering, wegen, groen) door de gemeente te laten plaatsvinden. Dit met het oog op het toekomstig onderhoud door de gemeente. Daarnaast biedt dit kans op winstneming en wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van maatschappelijke voorzieningen.

Er wordt bij de toepassing van het bouwclaimmodel geen onderscheid gemaakt tussen uitbreiding- of inbreidingslocaties. Ook kan de gemeente zo meer sturing uitoefenen over de planontwikkeling en de toepassing van doelgroepenbeleid.

De gemeenteraad heeft zich uitgesproken dat het college van burgemeester en wethouders bij de actieve grondpolitiek alle ter beschikking staande middelen kan inzetten. De minnelijke verwerving geniet daarbij de voorkeur. Alternatieven zijn de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en onteigening. Als uitgangspunt voor de planologische onderbouwing voor de aanwijzing ingevolge de Wvg, is de gemeenteraad uitgegaan van de StructuurvisiePlus. De kaders waarbinnen dit geschiedt liggen wettelijk vast en bieden voor de gemeenteraad vooraf weinig mogelijkheden tot inmenging. Dit is ook logisch, de Wvg is gebaat bij geheimhouding en verantwoording achteraf.

3.1.2 Beleid

De gemeenteraad heeft zich in principe uitgesproken voor het toepassen van de minnelijke verwerving. Uit het onderzoek blijkt dat dit ook als zodanig wordt toegepast. Deze verwerving geschiedt dan op basis van de getaxeerde waarde van de gronden, waarbij rekening wordt gehouden met het toekomstig gebruik. Daarbij wordt gebruik gemaakt van gespecialiseerde taxateurs en/of aankopers. Tevens zet de gemeente ook andere instrumenten in zoals het stellen van aanvullende voorwaarden, bemiddeling bij bedrijfsverplaatsing en het zoeken naar vervangende huisvesting. In het verlengde daarvan en ter ondersteuning van dit uitgangspunt, wordt de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toegepast.

De gemeenteraad van Bergeijk heeft tot op heden eenmaal een raadsbesluit genomen ter zake van de Wvg. Daarbij zijn diverse percelen in een drietal gebieden aangewezen. Uit de procesevaluatie blijkt dat binnen de kaders van hetgeen wettelijk mogelijk is, de gemeenteraad zowel qua informatie als qua bijsturingmogelijkheden afdoende de kaderstellende en controlerende taak heeft kunnen uitoefenen. Illustratief in deze is dat naar aanleiding van de commissievergadering Grondgebiedzaken van 10 mei 2005, het college met inachtnaam van hetgeen de commissie van oordeel was, een aanvullend voorstel heeft gedaan. Het college van burgemeester en wethouders ziet onteigening als een uiterste redmiddel, als minnelijke verwerving niet lijkt te lukken. Dat kan zijn omdat de eigenaar niet wenst te verkopen of omdat de gevraagde grondprijs de gemeente onredelijk hoog voorkomt. Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente zich bewust is van het zetten van een stap tot onteigening. Onteigening stelt hoge eisen aan de te volgen aankoopprocedure en het verwervingsdossier. Uit het onderzoek blijkt dat ook de grote ambtelijke inzet en het afbreukrisico aspecten zijn die zwaar meewegen bij een onteigeningsoperatie.

3.1.3 De praktijk

In het algemeen is reeds geconcludeerd dat het afdekken van de kosten mede afhankelijk is van de keuze om een actief of passief grondbeleid te voeren. Op grond van de kaders dient eerst bezien te worden of een actief beleid gevoerd kan worden. Lukt dit niet dan resteert de passieve variant. Als praktijkvoorbeeld worden een tweetal recente projecten gebruikt te weten Hoefzicht en Voorderstraat. Uit de ter beschikking gestelde voorbeeld cases is bij "Hoefzicht" sprake van passief grondbeleid en is er bij "Voorderstraat" sprake van actief grondbeleid. Dit geeft inzicht in de verschillen tussen beide methodieken.

Het kostenverhaal van de personele kosten die de gemeente maakt, zijn uit de voor handen zijnde stukken en documenten niet te traceren. Op dit moment draagt de commissie daar geen kennis van en ter zake is aan het College van burgemeester en wethouders om nadere informatie verzocht. Voor wat betreft de overige kosten en de financiële consequenties is de aanname dat de kosten van de grondaankopen bij actief grondbeleid worden gedekt door toekomstige grondverkoop. De kosten van deze grondaankopen worden ingebracht in de bij de vaststelling van het bestemmingsplan behorende exploitatieopzetten.

Voor de duidelijkheid en het inzicht wordt het reeds eerder aangehaalde overzicht gebruikt. De projecten Voorderstraat en Hoefzicht worden hierin geprojecteerd.

ASPECT	ACTIEF GRONDBELEID	PASSIEF GRONDBELEID
	Voorderstraat	Hoefzicht
Aankoop grond	Door gemeente van de marktpartijen	Door ontwikkelaar van de gemeente
Planontwikkeling	Door marktpartijen waarbij de gemeente een bedrag van euro 102.000,- aan de marktpartijen verschuldigd is als gemeentelijke bijdrage in de planvoorbereidingskosten.	Initiatief ontwikkelaar, samen met gemeente. De gemeente betaalt euro 6.525,- als bijdrage aan de planontwikkelingskosten
Sturing op doelgroepenbeleid	Veel invloed gemeente door opname in overeenkomst en bestemmingsplan van de te realiseren woningtypes	Invloed gemeente door opname in overeenkomst en bestemmingsplan van de te realiseren woningtypes.
Aanleg openbare voorzieningen (riolering, wegen, groen)	Door gemeente	Door ontwikkelaar waarbij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de gronden van openbaar nut aan de gemeente in eigendom worden overgedragen.
In te zetten instrumenten	Minnelijke verwerving	Geen
Renterisico's van de grondvoorraad	Bij gemeente doch contractueel is de verkoop van kavels binnen de afgesproken termijnen vastgelegd.	Bij ontwikkelaar

Risico planschade	Marktpartijen verbinden zich contractueel de eventuele planschade voor de gemeente volledig te compenseren. Op voorhand wordt daartoe euro 305.000,- aan de gemeente overgemaakt.	Na wetswijziging bij ontwikkelaar, nu bij gemeente. (zie ook onder 3.1.4)
Risico grondexploitatie	Bij gemeente	Bij ontwikkelaar
Risico opstalrealisatie	Bij marktpartijen	Bij ontwikkelaar
Kostenverhaal	Volledig kostenverhaal, via de grondprijs	Beperkt kostenverhaal, via een exploitatiebijdrage of baatbelasting
Uitgifte grond	Door gemeente	Door ontwikkelaar volgens criteria.
Resultaat grondexploitatie	Voor gemeente	Voor ontwikkelaar

Uit de beoordeling van de praktijkcases en naar aanleiding van vragen en opmerkingen die gesteld en gemaakt zijn tijdens de presentatie, blijkt dat het principe van actieve grondpolitiek leidend is. Alleen daar waar er sprake is van grondeigendom bij derden die de grond niet wensen te verkopen dan rest de gemeente niets anders dan de passieve grondpolitiek te voeren.

3.1.4 Risico's

Ten behoeve van de analyse van de risico's die de gemeente eventueel loopt, is onderzoek gedaan naar de onderliggende overeenkomsten. Bij de inventarisatie van de contractbepalingen kan geconcludeerd worden dat het merendeel van de bepalingen gericht is op enerzijds het beperken van risico's en anderzijds op het zich indekken tegen de risico's. Binnen de reikwijdte van het onderzoek kan gesteld worden dat objectief gezien al het mogelijke gedaan is om op basis van het Burgerlijk Wetboek en op basis van contractbepalingen de risico's af te dekken. Maar er zijn natuurlijk altijd risico's die niet te voorzien zijn. Zo kan bijvoorbeeld de huizenmarkt instorten waardoor een project niet gerealiseerd kan worden.

Afhankelijk van de gekozen opzet is het bouw- en woonrijp maken voor rekening en risico van of de gemeente of de contractpartij. In het laatste geval zullen van de zijde van de gemeente de nodige extra waarborgen in het contract worden opgenomen vanwege de publieke taak binnen de openbare ruimte die de gemeente nu eenmaal bezit. Zo zal ook de overdracht van de ondergrond van de openbare ruimte aan de gemeente geregeld moeten worden. De uitvoering is geregeld in een voortgangsplanning.

Aangezien voorafgaande aan de ondertekening van de overeenkomst al veel werk, geld en energie besteed is aan de planontwikkeling, wordt een verdeelsleutel afgesproken wie voor welk aandeel van de voorbereidingskosten verantwoordelijk is. Het aandeel van de gemeente daarin is groter naarmate haar betrokkenheid in een project toeneemt. Bij (de grootschalige) projecten is het risico van planschade steeds aanwezig. Daarover worden in de overeenkomst concrete afspraken gemaakt. En aangezien het toch nog fout kan lopen kan een heronderhandelingsovereenkomst worden gesloten. Zulks indien de omstandigheden waaronder de overeenkomst tot stand is gekomen zodanig zijn gewijzigd dat van één der partijen in redelijkheid niet geëist kan worden dat de overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt uitgevoerd. De heronderhandelingsovereenkomst bepaalt dan op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen en de concrete realisatie van het bestemmingsplan verder dienen te worden afgewikkeld. Komt men er niet uit dan is de geschillenregeling van toepassing. In de Bijlage IV is een overzicht weergegeven van de meest cruciale contractbepalingen.

Desgevraagd is de door de afdeling medegegedeeld dat tot medio 2005 de wettelijke basis ontbrak voor het doorberekenen van planschade aan een ontwikkelaar. Afspraken die in de praktijk (in Nederland) werden gemaakt, werden door de rechter vernietigd (onverschuldigd betaald). Door de toenemende claimcultuur bleven gemeenten vaak met een forse kostenpost zitten, terwijl de ontwikkelaar de winst opstreek. Door een

wetswijziging en daaropvolgende aanpassing van de gemeentelijke verordening is het wel mogelijk daarover met de ontwikkelaar afspraken te maken. Dit is onder meer toegepast bij de overeenkomsten inzake Voorderstraat te Riethoven. Voor de aanvang van een project wordt nu een planschaderisicoanalyse opgesteld door een taxateur, waardoor tijdig inzicht gekregen wordt op de reële omvang van mogelijke planschadeclaims. Overigens is er nu weer een wetswijziging in aantocht waarbij er een drempel wordt ingebouwd van een minimale waardevermindering van circa 2% (was 5%). Het aantal toe te wijzen claims zal hierdoor naar verwachting afnemen.

Wat de rekenkamercommissie evenwel nog niet duidelijk is, is wat de consequentie van de aanstaande wetswijziging is voor de oude planschadegevallen en lopende zaken. Daarnaast wil de rekenkamercommissie weten of er beleidslijnen en criteria geformuleerd zijn (of worden) die een en ander in kaders vastleggen. Dienovereenkomstig zijn vragen gesteld waarop nog geen antwoord ontvangen is.

Voor wat betreft de gemeentelijke verordening, is gebleken dat op 9 augustus 2005 het College van burgemeester en wethouders de Procedureregeling planschadevergoeding 2005 heeft vastgesteld, zodat alle toekomstige aanvragen op dezelfde manier worden behandeld. In artikel 49 WRO is een drempelbedrag voor een verzoek om planschade opgenomen van € 300,- (jaarlijks te indexeren bij AmvB). Het college heeft besloten dit bedrag over te nemen. De Procedureregeling planschadevergoeding 2005 is op 16 augustus in de Eyckelbergh gepubliceerd. De regeling is op 1 september 2005 ingegaan.

3.1.4.1. Uitsluitingclausule Amigo

De rekenkamercommissie heeft bij het dossier van de overeenkomst ter zake van Hoefzicht een ongedateerde maar wel door de gemeente en Amigo getekende verklaring aangetroffen waarbij Amigo de gelegenheid wordt geboden het akkoord op hoofdlijnen te ontbinden zonder dat daar enige vorm van schadeloosstelling voor de gemeente tegen over staat. De rekenkamercommissie heeft daaromtrent nadere informatie opgevraagd te meer omdat in de overeenkomst bepalingen zijn opgenomen die de risico's voor de gemeente zo veel als mogelijk beogen te beperken. Deze verklaring maakt het voor Amigo mogelijk om op elk gewenst tijdstip uit het project te stappen. Volgens de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling behoort de verklaring bij het akkoord op hoofdlijnen d.d. 26 november 2004 en niet bij de samenwerkingsovereenkomst d.d. 2 december 2005. Waarschijnlijk is het stuk bij archivering op de verkeerde plaats in het dossier opgeborgen.

De rekenkamercommissie is van mening dat hoewel er een verklaring gegeven is er geen zekerheid bestaat dat deze clausule zijn werking heeft verloren. Er is immers op geen enkele wijze afstand zijdens Amigo gedaan van hetgeen overeen is gekomen. Ook weegt zwaar dat de uitsluitingsclausule niet verwijst naar genoemd akkoord op hoofdlijnen en dat de clausule niet gedateerd is. Ter zake zijn op 16 februari 2006 aanvullende vragen gesteld aan het college van burgemeester en wethouders.

De rekenkamercommissie heeft bij monde van de heer Pijnenburg medewerker afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling een schriftelijke toelichting ontvangen. De rekenkamercommissie is deels door de antwoorden tevreden gesteld. Wij constateren echter dat de status van de clausule als "krachteloos" wordt bestempeld en "geen juridische status" heeft. Hiermee geeft het College van burgemeester en wethouders een eigen interpretatie. Dit bevreemdt de rekenkamercommissie aangezien de burgemeester de verklaring wel ondertekend heeft. De rekenkamercommissie wil dit nader juridisch onderbouwd zien. Daarnaast constateert de rekenkamercommissie dat er geen finale besluitvorming binnen het College van burgemeester en wethouders heeft plaatsgevonden met betrekking tot de definitieve samenwerkingsovereenkomst. Vanuit gemeenterechtelijk oogpunt acht de rekenkamercommissie dit niet juist en mogelijk in strijd met de wet.

3.1.5 Informatievoorziening

De rekenkamercommissie is bij het onderzoek in algemene zin van de aanname uitgegaan dat op het vlak van de informatievoorziening de gemeenteraad op basis van de Wet op de Ruimtelijke ordening nauw betrokken is bij de totstandkoming van de bestemmingsplannen die de inbreidings- en/of uitbreidinglocaties mogelijk moeten maken. Op grond daarvan mag verondersteld worden dat men op de hoogte is van die plannen. Dit blijkt een verkeerde aanname te zijn geweest. Het is de rekenkamercommissie namelijk gebleken dat de gemeenteraad pas laat in het traject op de hoogte wordt gebracht. De basis op grond waarvan tot aankopen wordt overgegaan is namelijk de StructuurvisiePlus. De aankopen vinden autonoom binnen deze kaders plaats. De gemeenteraad wordt hierover pas geïnformeerd nadat de gronden in exploitatie zijn genomen en op de gebruikelijke manier daarover wordt gecommuniceerd (ontwerp-bestemmingsplan) dan wel door opname in de overzichten van paragraaf 7 van de begroting.

3.2 De financiële speelruimte

3.2.1 Kaderstelling

Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente op een slagvaardige wijze het grondbeleid oppakt. Daarvoor is vaak snelheid en handelingsvrijheid geboden. Van belang is het dan ook dat burgemeester en wethouders - binnen beleidskaders - zelfstandig tot grondaankopen kunnen overgaan, zonder voorafgaande instemming van de raad. De Nota Grondbeleid heeft deze mogelijkheid geschapen doordat de gemeenteraad onder voorwaarden afgezien heeft van haar bevoegdheid tot het uitbrengen van bedenkingen.

Onder die condities is jaarlijks een raamkrediet voor grondaankopen beschikbaar gesteld tot een maximum van € 4.000.000,--. Dit bedrag is afgestemd op de op basis van de StructuurvisiePlus geplande aankopen in de komende jaren. De aankopen ten laste van dit krediet worden voorlopig verantwoord (geactiveerd) als "nog niet in exploitatie genomen gronden", zolang er nog geen bestemmingsplan is. De kosten worden gedekt door toekomstige verkopen in bestemmingsplannen.

Voor het huidige begrotingsjaar en verder heeft de gemeenteraad als kader gesteld dat met ingang van de begroting 2006 een jaarlijkse krediet opgenomen wordt in de begroting. Eens per halfjaar wordt de raad vervolgens via een schriftelijke voortgangsrapportage geïnformeerd over de voortgang van de grondaankopen en de gerealiseerde transacties. Aan de aankopen door burgemeester en wethouders wordt de voorwaarde gesteld dat deze betrekking hebben op aankopen die passen in de uitwerking van de StructuurvisiePlus en dat er sprake is van een financieel sluitende grondexploitatie. Tevens worden alle aankopen onderbouwd met een door een deskundige opgesteld taxatierapport.

3.2.2 Beleid en praktijkcase

Onderzocht is of de kaders zoals de gemeenteraad deze heeft aangegeven zijn opgevolgd. De begroting 2006 zoals deze op 28 oktober 2005 is vastgesteld laat het jaarlijks gevraagde krediet zien. Op 25 augustus 2005 hebben burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad voorgesteld een extra aanvullende krediet beschikbaar te stellen van euro 3.500.000,--. De op dit voorstel gebaseerde voortgangsrapportage over de grondverwerving is ter kennisneming voor raads- en commissieleden vertrouwelijk ter inzage gelegd. De gemeenteraad heeft het krediet bij besluit van 29 september 2005 beschikbaar gesteld.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat op 26 mei 2005 voor 3 toekomstige woningbouwlocaties, Terlo, Triloo en Hooge Berkt, het voorkeursrecht gevestigd is op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Daarnaast zijn in de eerste helft van 2005 enkele grote aankopen verricht - waarover de gemeenteraad apart geïnformeerd is en zijn de onderhandelingen opgestart. Op basis van een globale inschatting van de verwervingskosten was er een aanvullend krediet nodig van € 3.500.000,--.

De kosten van deze grondaankopen worden ingebracht in de bij de vaststelling van het bestemmingsplan behorende exploitatieopzetten voor Triloo en Terlo. De globale exploitatieberekeningen zijn sluitend. Uit het onderzoek is gebleken dat de voortgangsnotitie die vertrouwelijk ter inzage heeft gelegen door geen enkel raadslid is ingezien. Voor wat betreft de inhoud kan gesteld worden dat op overzichtelijke wijze inzicht gegeven wordt in de lopende projecten en eventuele knelpunten.

3.2.3 Risico's

In de voortgangsrapportages is voorgeschreven dat de dan aangegeven grondaankopen moeten zijn voorzien van een door een deskundige opgesteld taxatierapport. Daarin neemt de gemeenteraad kennis van de opbrengst c.q. verliesvarianten. Deze als kosten opgevoerde aankopen worden op hun beurt weer onderdeel van de exploitatieopzet behorende bij het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan er vervolgens op toe zien dat de exploitatieopzet sluitend is hetgeen impliceert dat de risico's beperkt zijn.

3.2.4 Informatievoorziening

Bij de voorgaande punten is op onderdelen reeds aangegeven hoe het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad informeert en betreft bij de ontwikkelingen aangaande de grondaankopen. In de Nota Grondbeleid worden de hoofdlijnen van beleid weergegeven terwijl in de paragraaf grondbeleid van de begroting steeds de concrete aspecten van het voorgenomen en gerealiseerde grondbeleid worden toegelicht. In het kader van het budget- en controlerecht (achteraf) kan de gemeenteraad het college ter verantwoording roepen.

3.3 Reserves en voorzieningen

3.3.1 Kaderstelling

In de Nota Grondbeleid worden diverse aanpassingen voorgesteld met betrekking tot de systematiek van reserves en voorzieningen. De voorziening bovenwijkse voorzieningen neemt hierbij een voorname rol en positie in. De volgende actiepunten en kaders zijn door de gemeenteraad vastgelegd².

- i) De huidige reserves Egalisatiereserve grondexploitatie, het Grondexploitatiefonds en de Reserve Volkshuisvesting worden samengevoegd tot één reserve Volkshuisvesting/Grondexploitatie, waaraan middelen worden toegevoegd en onttrokken zoals beschreven in deze nota;
- j) De reserve Volkshuisvesting/grondexploitatie wordt jaarlijks gevoed door de resultaten van afgewikkelde projecten;
- k) De Reserve Grote Werken wordt hernoemd tot Voorziening Bovenwijkse voorzieningen
 - 1) Er wordt een bestedingsplan opgesteld voor de Voorziening Bovenwijkse voorzieningen;
- m) De totale kosten van het bestedingsplan worden omgeslagen over de m² uitgeefbaar terrein voor wonen en werken;
- n) Het bestedingsplan en de hoogte van de fondsbijdrage worden jaarlijks geëvalueerd;
- o) In afwachting van vaststelling van het bestedingsplan bovenwijkse voorzieningen wordt de storting in het fonds gehandhaafd op € 59,30 per m² uitgeefbaar terrein;
- p) Over de afwikkeling van de reserves voor Waterlaat, Centrum Luijkgestel en Molenakker, Bucht worden in het kader van de Jaarrekening 2004 nadere voorstellen aan de raad voorgelegd.

Bij bovenwijkse voorzieningen gaat het om ingrepen in de infrastructuur die nodig zijn als gevolg van de woningbouw en aanleg van bedrijventerreinen. De kosten kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld aanleg van nieuwe wegen, het herprofilen van bestaande wegen, de aanleg van vrijliggende fietspaden als gevolg van toenemende verkeersdruk of het vergroten van de bergingscapaciteit van het hoofdriool. Het realiseren van gebouwde voorzieningen zoals een nieuwe school wordt in dit verband niet als een infrastructurele ingreep gezien en kan dus niet ten laste van het fonds bovenwijkse voorzieningen worden gebracht. Wel staat het de gemeente vrij vanuit de eventuele winsten uit de grondexploitatie een bijdrage te reserveren voor de kapitaallasten van dergelijke voorzieningen.

Onderzocht is of de acht genoemde punten tot uitwerking zijn gekomen en op welke wijze dit is gebeurd.

3.3.2 Beleid

De voorziening Bovenwijkse voorzieningen

De bovenwijkse voorzieningen zijn voorlopig op ambtelijk niveau geïnventariseerd en van een kostenraming voorzien. Daarbij is uitgegaan van een voorlopige inventarisatie van de toen bekende bovenwijkse voorzieningen. In de loop van 2005 zou een nader uitgewerkt voorstel aan de raad voorgelegd ter vaststelling, een zogenaamd bekostigingsbesluit. Door deze werkwijze wordt de juridische basis onder het kostenverhaal versterkt. Dat is nodig om in geval van toepassing van de exploitatieverordening kosten van bovenwijkse voorzieningen op de ontwikkelaar te kunnen verhalen.

Er is daadwerkelijk uitvoering gegeven aan de afspraak om een bestedingsplan voor het fonds bovenwijkse voorzieningen op te stellen. Ambtelijk zijn projecten geïnventariseerd die mogelijk ten laste van het fonds bekostigd kunnen worden. De nadere uitwerking en kaderstelling is opgenomen in een concept Notitie betreffende stortingen en onttrekkingen van de reserves van de Grondexploitatie.

De betreffende concept notitie, gedateerd 9 november 2005, is van de hand van de sectorcontroller Grondgebiedzaken. De notitie is op 26 januari 2006 beschikbaar gesteld aan de rekenkamercommissie.

² De letters corresponderen met de beslispunten in de Nota Grondbeleid

Er heeft een (financieel/technische) screening van die projecten plaatsgevonden. In feite ligt er een in financiële zin gereed product, dat aan het bestuur ter besluitvorming kan worden voorgelegd. Echter, wat er nog aan ontbreekt is de beleidsmatige onderbouwing van projecten die ten laste van het fonds gebracht kunnen worden. Dit is recent weer opgepakt en zal er toe leiden dat het college van burgemeester en wethouders naar verwachting binnenkort een besluit kan nemen. Ook door personele wisselingen eind 2005 heeft de behandeling van dit onderwerp vertraging opgelopen. De eerste evaluatie van de hoogte van de fondsbijdrage heeft in het genoemde ambtelijk voorstel plaatsgevonden. In alle grondexploitatieberekeningen en in contact met ontwikkelaars is daarom nog steeds uitgegaan van de door de raad vastgestelde bijdrage van € 59,30.

De reserve Volkshuisvesting/grondexploitaties

De voeding van de reserve Volkshuisvesting/ grondexploitaties komt van:

Reserve Volkshuisvesting/ Leefomgeving	€	1.909.000,--
Grondexploitatiefonds	€	369.472,--
Egalisatiereserve grondexploitaties	€	183.138,--
Resultaten (winstnemingen) grondexploitaties	€	<u>PM</u>
Het saldo per 1 januari 2005 bedraagt daarmee	€	2.461.610,--

Voor de reserve Volkshuisvesting/ grondexploitaties geldt bestedingsvrijheid binnen de doelstelling. De reserve wordt onder meer aangewend voor:

- Subsidie ten behoeve van sociale woningbouw;
- Het afdekken van risico's;
- Het treffen van voorzieningen voor rentekosten (om de rentekosten over strategische aankopen te beperken);
- Het bijdragen aan voorzieningen op het gebied van de leefomgeving;
- Tijdelijke extra personele inzet ter realisering van de plannen.

In de concept notitie betreffende de stortingen en onttrekkingen van de reserves van de Grondexploitatie, wordt melding gemaakt van dezelfde criteria van aanwending. In die zin worden zij dan ook, indien deze bestuurlijk worden overgenomen, voor de toekomst gewaarborgd.

De reserve Grondexploitatie/Volkshuisvesting wordt onder meer gevoed met winstnemingen. In de nota Grondbeleid is voorgesteld de minimumomvang vast te stellen op € 4 miljoen, welke omvang naar verwachting eind 2005 wordt bereikt door geplande winstnemingen.

Uit de Notitie betreffende de stortingen en onttrekkingen van de reserves van de Grondexploitatie blijkt het minimum niveau van de bestemmingsreserve is in de nota Grondbeleid voorlopig bepaald op € 4.000.000. Om te kunnen bepalen of deze norm voldoende is dient rekening gehouden te worden met het volgende:

- De maximale besteding voor subsidiëring van de sociale woningbouw;
- Het jaarlijks budget voor voorzieningen in de leefomgeving

Voor het afdekken van risico's geldt de norm in het kader van het provinciaal toezicht voor de hoogte van de Algemene reserve grondexploitatie.

Deze norm is bepaald op het jaargemiddelde van de verkoopopbrengsten van tien jaar (te weten werkelijke opbrengst van de afgelopen 5 jaar en de verwachte verkoopopbrengsten van de komende vijf jaar) Deze norm wordt jaarlijks bepaald aan de hand van de dan bekende actuele cijfers. Op basis van de gerealiseerde en geraamde opbrengsten over de periode 2005 tot en met 2015 is een berekening gemaakt van de provinciale

norm. In het bestedingsplan is een totaaloverzicht gegeven van de directe bestedingen en van de beschikbare ruimte voor het afdekken van de risico's in relatie tot de provinciale norm.

Uit het overzicht blijkt dat tot en met 2010/2011 de beschikbare ruimte voor het afdekken van de risico's en de provinciale norm redelijk in evenwicht zijn. Na 2011 komt er meer bestedingsruimte. Hoewel er op grond van de overzichten naar de mening van de steller van de notitie voorlopig geen aanleiding voor is, ligt het toch voor de hand om het maximumbedrag van de bestemmingsreserve te bepalen. In de Notitie betreffende de stortingen en onttrekkingen van de reserves van de Grondexploitatie, wordt voorgesteld om het maximum te bepalen op 150% van het bedrag van de provinciale norm.

Naast de genoemde reserves zijn nog de volgende reserves opgenomen in de jaarrekening 2003:

- Centrumplan Luyksgestel (€ 328.737,--)
- Reserve Bodemsanering Molenakkers/Bucht (€ 106.045,--)
- Rente egalisatie Waterlaat (€ 188.047,--)

In de Nota Grondbeleid is aangegeven dat in het kader van de Jaarrekening 2004 onderzocht wordt of deze reserves geheel of gedeeltelijk in stand dienen te blijven. In de hiervoor aangehaalde conceptnotitie is de noodzaak tot instandhouding van deze aan het grondbedrijf gerelateerde reserves getoetst. De ambtelijke conclusie luidt (samengevat) dat er geen noodzaak meer bestaat tot instandhouding van deze reserves. Daarom wordt in de conceptnotitie voorgesteld de reserve Centrumplan Luyksgestel saneren en het saldo per 31-12-2004 van € 48.737 over te boeken naar de Algemene Reserve; het saldo van de reserve Bodemsanering Molenakkers/Bucht van € 106.045 over te boeken naar de reserve Volkshuisvesting/grondexploitatie en tot slot het saldo van de reserve Rente Egalisatie Waterlaat van € 230.883 over te boeken naar het exploitatiegebied Waterlaat fase 5.

3.3.3 Informatievoorziening

In Notitie betreffende de stortingen en onttrekkingen van de reserves van de Grondexploitatie wordt voorgesteld aan de gemeenteraad uiterlijk in maart 2006 een voorstel te doen tot vaststelling van een integrale nota reserves en voorzieningen waarin de uitgangspunten worden verwerkt. De rekenkamercommissie heeft ter zake navraag gedaan bij de griffier. Haar is niets bekend van een nota. Tevens is het stuk ook niet op de termijn raadsagenda opgenomen.

3.4 De grondprijs

De bepalende factor bij grondexploitatie is de hoogte van de grondprijs per m². De gemeenteraad heeft evenwel een verdeling gemaakt in de prijsvorming van de vrije sector, de sociale woningbouw en de bedrijventerreinen. De rekenkamercommissie heeft onderzocht in hoeverre aan de kaderstelling invulling is gegeven.

3.4.1 Kaderstelling

3.4.1.1. Prijsvorming vrije sector woningbouw

Op 25 november 2004 zijn de grondprijzen voor 2005 vastgesteld op minimaal € 260 per m². In aanvulling op dit besluit is besloten voortaan voor de projectmatige woningbouw de residuele grondwaarde als uitgangspunt te nemen. Dit houdt in dat niet alleen naar de grondexploitatie wordt gekeken, maar ook naar de opstalrealisatie. Uitgangspunt is de “vrij-op-naamprijs” zoals vermeld in de verkoopbrochure van de te realiseren woning. Na aftrek van de geraamde bouwkosten resteert de ruimte voor de grondkosten. Deze ruimte voor grondkosten is in principe de verkoopprijs van de grond. De bouwkosten zijn mede afhankelijk van de omvang en kwaliteit van de woning, waarover gemeente en ontwikkelaar overeenstemming dienen te bereiken.

De residuele grondwaarde berekening is aanbevolen in het "Convenant gemeentelijk grondprijsbeleid", dat op 19 december 2001 is ondertekend door de minister van VROM, de VNG, NEPROM (projectontwikkelaars) en NVB (bouwbedrijven). Deze berekeningswijze biedt de gemeente ruimte om mee te profiteren van marktontwikkelingen en geeft bouwers en ontwikkelaars de gelegenheid om — in overleg met de gemeente - een goede kwaliteit te bieden. De consument betaalt de marktprijs voor de woning. Bepaald is dat bij de jaarlijkse evaluatie van het grondprijsbeleid wordt bezien in hoeverre de prijsstelling aanpassing behoeft, op basis van de ontwikkelingen in de markt.

Voor de grondprijzen en de onttrekkingen aan de reserve Grondexploitatie/Volkshuisvesting geldt nog steeds hetzelfde afwegingskader als in de Nota Grondbeleid. Zo wordt dat in de praktijk ook toegepast. Minimaal € 260 per m², met voor sociale huurwoningen de mogelijkheid om onder voorwaarden een bijdrage te ontvangen uit het volkshuisvestingsfonds. Bij gestapelde sociale bouw wordt ook rekening gehouden met een stapelingsfactor. Toch wisselen situaties van geval tot geval heel sterk. Het maakt in de praktijk veel uit of er sprake is van een ontwikkeling op bouwclaimvrije grond of een ontwikkeling op grond met een bouwclaim. Op de bouwclaimvrije grond is de onderhandelingspositie voor de gemeente in principe groter, tenzij bijvoorbeeld voor die locatie veel goedkopere (huur-) woningen zijn gepland. De prijsvorming vindt in zo'n geval plaats na diverse rekenpartijen en weging van verschillende belangen.

3.4.1.2 Prijsvorming sociale woningbouw

Aangegeven is dat bij de vaststelling van de grondprijzen voor 2004 de grondprijs voor sociale woningbouw gelijkgesteld is met de minimumprijs voor vrije sector woningbouw, dus op minimaal € 260,- per m². Ook is aangegeven dat de gemeente een financiële bijdrage kan leveren uit de reserve Volkshuisvesting/Grondexploitatie. In de praktijk betekent dit dat er kortingen c.q. subsidies worden verleend van 25% op de grondprijs van sociale huurwoningen, hetgeen overeenkomt met zo'n € 7.500,- per woning. Vanwege de verantwoordelijkheid van corporaties op het gebied van de volkshuisvesting en de in het algemeen zeer gunstige vermogenspositie van corporaties is in de Nota Grondbeleid opgenomen dat ook zij een substantieel aandeel leveren in de bekostiging van de onrendabel topkosten van sociale huurwoningen. Daarom zijn nadere voorwaarden gesteld aan de door de gemeente te verstrekken projectsubsidie.

De gemeentelijke bijdrage uit de reserve Volkshuisvesting/Grondexploitatie is dan ook vastgesteld op maximaal 25% van de vastgestelde minimum grondprijs (2005: €260,- per m²), mits de corporatie aantoonbaar 3/4 van de onrendabele topkosten voor haar rekening neemt. Tevens werd het van belang geacht nadere richtlijnen te formuleren voor de grondprijsvaststelling van gestapelde bouw. Voor de grondprijsberekening voor gestapelde sociale woningbouw wordt uitgegaan van een stapelingsfactor (1' verdiepingfactor 0,9, 2' en volgende verdiepingen factor 0,8).

3.4.1.3 Prijsvorming bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen is op 24 november 2004 met ingang van 2005 een prijs van € 130,57 vastgesteld. De komende jaren worden bedrijventerreinen uitgegeven in Bergeijk (Waterlaat, 9-10 ha) en in Westerhoven (Leemkuilen, 3-4 ha). Op basis van Europese regels op het gebied van mededinging en staatssteun is de grondprijs voor bedrijventerreinen gebaseerd op de marktwaarde. De marktwaarde wordt verkregen op basis van een taxatie. Om te voorkomen dat over de prijsstelling een discussie ontstaat, wordt voor het in exploitatie nemen van de bedrijventerreinen per gebied een taxatie verrichten door een daarin gespecialiseerde taxateur.

Voor de uitgifte van bedrijventerrein Waterlaat fase 4/5 is in lijn met de de afspraken uit de Nota Grondbeleid in december 2005 advies ingewonnen van een deskundige ten aanzien van de te hanteren grondprijs en eventuele differentiatie daarin. Dit advies concludeerde tot het hanteren van € 140 (standaard) en € 150 per m² (gronden met showroommogelijkheid) uitgeefbaar terrein. Een voorstel tot aanpassen van de grondprijs voor Waterlaat zal binnenkort, zo is de rekenkamercommissie medegedeeld, worden voorgelegd aan de raad. Via de griffier is dit bevestigd, het aanpassingsvoorstel is opgenomen in de commissiecyclus van april 2006.

3.4.2 Praktijkcase

In zowel in de documenten van de samenwerkingsovereenkomst Hoefzicht als van Voorderstraat wordt een grondprijs van € 260,- per m² aangehouden.

3.4.3 Risico's en informatievoorziening

Aangezien de grondprijs een onlosmakelijk onderdeel is van de het totale exploitatiebeleid, zijn de risico en informatie gerelateerde aspecten binnen andere kaders meegenomen.

Resumé met betrekking tot de vraagstelling

Vragen ten aanzien van de kaderstelling.

4.1 Vragen ten aanzien van de kaderstelling

1. Is de kaderstelling door de gemeenteraad voldoende helder en richtinggevend voor de uitvoeringspraktijk?

De rekenkamercommissie constateert dat de kaderstelling zodanig is dat het College van burgemeester en wethouders voldoende ruimte krijgt om actief als marktpartij te kunnen optreden. Dit geldt zowel voor de financiële ruimte die het College krijgt als voor het onderhandelingsmandaat. De kaderstelling is zo ingericht dat verantwoording achteraf als principe geldt hetgeen een daadkrachtig en snel optreden mogelijk maakt.

2. Is de kaderstelling door de gemeenteraad zodanig dat een goede en adequate exploitatie ten aanzien van woningbouw- en bedrijventerreinen mogelijk is, en dat de risico's die de gemeente loopt ten aanzien van de gedane investeringen afdoende zijn afgedekt?

De rekenkamercommissie constateert dat de gemeenteraad in de Nota Grondbeleid zodanige kaders heeft gesteld dat in termen van uitvoering en risicobeheersing voldoende waarborgen aanwezig zijn. Deze waarborgen zien op diverse facetten, van het bepalen van de grondprijs tot aan het borgen van de risico's in reserves.

4.2 Vragen ten aanzien van de exploitatie

3. Is de uitvoeringspraktijk zodanig dat een goede en adequate exploitatie ten aanzien van woningbouw- en bedrijventerreinen mogelijk is,

De rekenkamercommissie constateert naar aanleiding van het onderzoek naar de twee praktijkvoorbeelden dat er een reeks aan privaatrechtelijke contractbepalingen zijn opgenomen die de positie van de gemeente in financieel en juridisch opzicht waarborgen. Tegelijkertijd constateert de rekenkamercommissie dat in de pre contractuele fase mogelijk handelingen plaatsvinden die in een latere fase tegen de gemeente gebruikt kunnen worden.

4. Zijn de risico's die de gemeente loopt ten aanzien van de gedane investeringen afdoende afgedekt?

De rekenkamercommissie constateert dat er bij de planontwikkeling diverse aspecten van risico's zijn zoals, renterisico's van de grondvoorraad, risico's van planschade, risico's van grondexploitaties, risico's van opstalrealisatie en het kostenverhaal. Uit de contracten (en de praktijk zoals omschreven in 3.1.3) blijkt dat de risico's voor het merendeel bij de marktpartijen worden gelegd. Dit past ook binnen de opdracht die de gemeenteraad heeft meegegeven om in principe voor een actieve grondpolitiek te opteren. De gemeente is dan steeds in staat om als leidende partij de risico's zo veel als mogelijk af te dekken.

5. Op welke wijze voorzien de contractbepalingen in het afdekken van de kosten voor de gemeente, waaronder begrepen de personele ambtelijke uren?

Ter zake heeft de rekenkamercommissie schriftelijk vragen gesteld aan het College van burgemeester en wethouders. Uit het antwoord blijkt dat externe medewerkers tijd schrijven op de projecten waaraan zij werken. Deze kosten worden direct op de betreffende projecten geboekt. Kosten van interne medewerkers worden naar rato van de omzet op projecten aan die projecten toegerekend. Als er intern al wordt tijdgeschreven, dan is dat niet de basis voor kostentoerekening. Voor de begroting 2006 is nadrukkelijk stilgestaan bij het aan projecten toe te rekenen bedrag van interne uren. De ramingen zijn daarop bijgesteld; er worden op basis van actuele inzichten aanzienlijk meer uren aan projecten toegerekend dan in 2005.

De rekenkamercommissie is van mening dat deze verklaring weliswaar een beeld schetst van de huidige praktijk maar onvoldoende antwoorden geeft. Daarom is aan het college gevraagd concreet aan te geven:

1. welke afspraken er formeel bestaan met betrekking tot de urentoerekening?,
2. op welke fase in het proces de toerekening van toepassing is en welke werkzaamheden het concreet betreft?,
3. welk standpunt de provincie hierbij inneemt?

Tot slot is om een praktijk voorbeeld gevraagd met een cijfermatige onderbouwing van de urentoerekening. Op deze punten is nog geen antwoord ontvangen.

4.3 Vragen ten aanzien van de informatievoorziening

6. Is de informatievoorziening zodanig ingericht dat de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad wordt ondersteund?

Het is de rekenkamercommissie gebleken dat het College van burgemeester en wethouders binnen de kaders zoals ze zijn afgesproken de raad informeert maar dat dit in feite te laat is voor de gemeenteraad om nog handelend c.q. corrigerend te kunnen optreden.. Het is natuurlijk een feit dat jaarlijks in de begroting inzage verkregen wordt in het verloop van de grondexploitaties. De rekenkamercommissie is echter van mening dat alleen dit feit onvoldoende is om te spreken van een adequate informatievoorziening richting gemeenteraad. Het zou beter zijn om op een andere meer pro actieve wijze, de raad te informeren.

De rekenkamercommissie constateert verder dat er een aantal informatiemechanismen in het leven zijn geroepen waar door het College van burgemeester en wethouders uitvoering aan gegeven wordt. Te vermelden zijn paragraaf 7 van de begroting en de halfjaarlijks voortgangsrapportage over de grondaankopen en gerealiseerde transacties. Gebleken is dat met de verstrekte informatie weinig tot niets in kaderstellende en controlerende aard door de gemeenteraad gedaan wordt.

5 Conclusies en aanbevelingen

Binnen de kaders van het oriënterend onderzoek komt de rekenkamercommissie tot de conclusie dat het College van burgemeester en wethouders op correcte wijze uitvoering geeft aan de StructuurvisiePlus en de Nota Grondbeleid. Dat nog niet alles op orde is, is met name te wijten aan het tijdsaspect. De Nota Grondbeleid is in 2005 vastgesteld en nadien is de uitvoering ter hand genomen. Op een paar onderdelen na kan de commissie concluderen dat dit implementatietraject naar tevredenheid verloopt.

Een aantal knelpunten dient zich evenwel aan. Deze knelpunten zijn met name te relateren aan de ontwikkelingen binnen het grondbeleid en het personele verloop binnen de afdeling. Inmiddels heeft de rekenkamercommissie begrepen dat de ontwikkelingen binnen het grondbeleid – lees de verkoop van de grond – op schema ligt c.q. op schema komt te liggen en dat binnen de kaders van de ambtelijke reorganisatie het personele probleem ook ter hand wordt genomen. Dit neemt niet weg dat de rekenkamercommissie toch een aantal conclusies wil trekken en in het verlengde daarvan ook een paar aanbevelingen wil doen.

Informatievoorziening kan beter

Het is de rekenkamercommissie gebleken dat het College van burgemeester en wethouders op grond van de StructuurvisiePlus tot uitvoering overgaat met betrekking tot de aankoop van gronden. Dit gebeurt weliswaar binnen de kaders zoals ze zijn afgesproken maar de raad wordt daarover pas in een heel laat stadium geïnformeerd. Dit stadium is er pas als de exploitatieopzet gereed is en het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Dat is in feite te laat voor de gemeenteraad om nog handelend c.q. corrigerend te kunnen optreden. Ook dan is pas het moment aangebroken waarop de gemeenteraad inzage krijgt in de kosten/baten en risico's. Het is natuurlijk een feit dat jaarlijks door paragraaf 7 van de begroting inzage verkregen wordt in het verloop van de grondexploitaties. De rekenkamercommissie is echter van mening dat alleen dit feit onvoldoende is om te spreken van een adequate informatievoorziening richting gemeenteraad. Het zou beter zijn om op een andere meer pro actieve wijze, de raad te informeren over de in exploitatie genomen gronden en de nog niet in exploitatie genomen gronden.

Meer transparantie vereist

Het is de rekenkamercommissie gebleken dat er veel werk verzet is in de afgelopen maanden. Tegelijkertijd moet de rekenkamercommissie concluderen dat het hele traject van onderhandelen, wat uiteraard soms moeizaam verloopt, onvoldoende gesteund of ondersteund wordt door onderliggende stukken. Er is met andere woorden sprake van een niet adequate dossiervorming. Dit brengt de rekenkamercommissie en de gemeenteraad niet in positie om trajecten met betrekking tot de aankoop van gronden te kunnen volgen. Evenmin is de rekenkamercommissie in staat te volgen in hoeverre de bestuurlijke besluitvorming van het College van burgemeester en wethouders aansluit bij hetgeen de onderhandelingen met betrekking tot de grondaankoop hebben opgeleverd. Ook mist de rekenkamercommissie tussentijdse rapportages met betrekking tot de stand van zaken van grondaankopen. Uiteraard speelt de vertrouwelijkheid hier een grote rol maar met betrekking tot het integriteitvraagstuk is de rekenkamercommissie van mening dat desalniettemin zaken van de nodige transparantie moeten worden voorzien.

Integriteitsaspecten

De rekenkamercommissie wil graag zien dat de aspecten van integriteit worden geborgd. De rekenkamercommissie ziet dat er een continue spanningsveld is met betrekking tot het verwerven van, het aankopen en het vervolgens in exploitatie brengen van grond. Met name bij het aankopen van de grond is geheimhouding en vertrouwelijkheid geboden. Dit geldt zowel bestuurlijk als ambtelijk maar ook voor de adviseurs die ingeschakeld zijn c.q. worden bij de diverse projecten.

Onvoldoende financieel inzicht

De rekenkamercommissie heeft door de beperkte opzet van het onderzoek, onvoldoende inzicht gekregen in de actualiteit van de exploitaties. Weliswaar zijn er overzichten met betrekking tot de diverse zaken die er lopen maar wat betreft het financiële perspectief per exploitatie, is de rekenkamercommissie nog

onvoldoende inzicht gebleken c.q. daar is geen expliciet onderzoek naar gedaan. De rekenkamercommissie beveelt aan hier aandacht aan te besteden.

Planning en control moet op orde zijn

Gelet op de beperkte omvang van het onderzoek heeft de rekenkamercommissie geen activiteiten ontplooid met betrekking tot de administratieve organisatie rondom de exploitaties. Interne controle blijft zeker op dit onderdeel een belangrijk aandachtspunt. Met name binnen de planning- en control cyclus zal dit goed en adequaat verankerd moeten zijn. Steeds zal er vanuit de afdeling financiën en de onafhankelijke financiële controlfunctie toezicht en aansturing moeten zijn met betrekking tot de zaken die binnen het grondbedrijf gebeuren. Zowel van de zijde van de afdeling financiën als van de zijde van de planeconoom wordt dit erkend. Inmiddels zijn ook al diverse verbetervoorstellen gedaan om omissies te voorkomen. De rekenkamercommissie hecht er grote waarde aan dat ook wat betreft de interne controle en de interne checks en balances, de zaken op orde zijn. Tegelijkertijd vraagt de rekenkamercommissie om met behulp van de planning- en control cyclus transparantie te bewerkstelligen en de bestuurlijke informatievoorziening te borgen.

Kwetsbaarheid van de (ambtelijke) organisatie

Het is de rekenkamercommissie gebleken dat het huidige beleid met betrekking tot de grondaankopen bij de exploitaties voor het merendeel verricht wordt door externe medewerkers. Door natuurlijk verloop is er de afgelopen tijd een uitstroom geweest van medewerkers die met de grondexploitaties belast waren. Als tijdelijke maatregel zijn daardoor externe medewerkers aangesteld. Als tijdelijke maatregel is dit acceptabel. Voor de lange termijn is dit een ongewenste ontwikkeling. Immers, de organisatie maakt zich zo erg kwetsbaar waardoor daarenboven onvoldoende interne expertise wordt opgebouwd.

6 Reactie van het college van burgemeester en wethouders op de concept eind rapportage

Begin maart is het concept van de eindrapportage in het kader van hoor en wederhoor aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Bij schrijven van 30 maart 2006 geeft het college een reactie. (Bijlage VI) Een reactie van de rekenkamercommissie op dit schrijven is op 11 april aan het college verzonden. (Bijlage VII) Op een aantal marginale aspecten na is de rapportage ongewijzigd gebleven.

Nawoord rekenkamercommissie

Zoals uit de conclusies blijkt, heeft het college van burgemeester en wethouders op correcte wijze uitvoering gegeven aan de Stuctuurvisie Plus en de Nota Grondbeleid.

Althans voor zover we hebben kunnen vaststellen, want we merken meteen op dat dit slechts een oriënterend onderzoek betreft, waarbij wij bijv. geen onderzoek hebben gedaan naar de actualiteit van de lopende grondexploitaties, noch naar de precieze onderhandelingsprocessen - dat laatste door het ontbreken van een adequaat dossier.

Op dit moment heeft de rekenkamercommissie er geen behoefte aan een vervolgonderzoek te starten. We laten het dus bij dit oriënterend onderzoek. Indien onze aanbevelingen worden opgevolgd, zullen in de toekomst het beleid en de uitvoering van de grond- en bouwexploitatie transparanter worden. Het is primair aan de gemeenteraad om er op toe te zien dat dat zal gebeuren.

We danken de leden van het college van burgemeester en wethouders en de betrokken ambtenaren bij het leveren van informatie en commentaar bij eerdere versies van de rapportage.

Namens de rekenkamercommissie,

Drs. G.W.M. van Vugt MPA,
voorzitter

BIJLAGE I Dossieronderzoek

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende documenten en audiovisuele media:

- Bergeijk: Leven en beleven, tussen bossen, beken en boerenland; StructuurvisiePlus. (24 juni 2004)
- CD Bergeijk: Leven en beleven, tussen bossen, beken en boerenland; Structuurvisie plus. (24 juni 2004)
- Raadsvoorstel: Vaststellen nota grondbeleid. (24 februari 2005)
- Bouwen, bouwen, bouwen, Nota Grondbeleid gemeente Bergeijk, inclusief bijlagen. (januari 2005)
- Programmabegroting en Paragrafen 2005 -2008. (7. Grondbeleid)
- Raadsvoorstel: Vestiging voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, inclusief bijlagen. (26 mei 2005)
- Aanvullend raadsvoorstel. (26 mei 2005)
- Voortgangsrapportage grondverwerving 2005. (22 augustus 2005)
- Nota college van burgemeester en wethouders: Krediet grondverwerving. (23 augustus 2005)
- Raadsvoorstel: Beschikbaarstellen krediet voor grondverwerving. (29 september 2005)
- Samenwerkingsovereenkomst realisatie inbreidingslocatie Voorderstraat, kern Riethoven, gemeente Bergeijk (definitief ontwerp 1 december 2005)
- Samenwerkingsovereenkomst Hoefzicht (ontwerp 14 december 2005, inclusief bijlage)
- Rapport van Deloitte & Touche Managementletter 2002 van 21 maart 2003
- Rapport van Deloitte & Touche Managementletter 2003 van 29 september 2003
- Rapport van Deloitte & Touche Managementletter 2004 van 27 januari 2005
- Rapport van Deloitte & Touche Controle jaarrekening 2002
- Rapport van Deloitte & Touche Controle jaarrekening 2003
- Rapport van Deloitte & Touche Controle jaarrekening 2004
- Programmabegroting en parafen 2006 – 2009 inclusief dekkingsplan
- Notitie betreffende de stortingen en onttrekkingen van de reserves van de grondexploitatie
- Notitie van de heer Paul Sluyter aan de heer Ad van Gestel inzake het beoordelen van de concept nota grondbeleid van 13 januari 2005

BIJLAGE II Interviews

Op 2 november en op 21 november 2005 hebben interviews/gesprekken plaatsgehad met een viertal nauw bij het grondbeleid betrokken ambtenaren. Te weten de heren W. Backx, P. Tulner, P. van Kleef en T. Duffheus.

De opzet van de gesprekken was informatief en explorerend waarbij bij het laatste met name verduidelijkingsvragen zijn gesteld gericht op de inhoud en de procedurele stand van zaken. Veel aandacht is besteed aan de beslispunten die in de nota Grondbeleid zijn opgenomen en de actualiteit daaromtrent. Een vertaling is reeds opgenomen in dit stuk. Uiteraard zijn ook de onderzoeksvragen aan de orde geweest en nader besproken voor zover dit relevant was. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot het leveren van stukken en documenten die een en ander staven.

Daarnaast hebben de gesprekspartners zonder uitzondering hun bedenkingen uitgesproken tegen de timing van het onderzoek. Nog geen jaar na de vaststelling van de kadernota zien zij zich al geconfronteerd met een onderzoek naar de werking ervan. Er staan reeds veel zaken op de rol en het merendeel is al uitgevoerd. Op dit moment is men volop bezig om een procedureel kader te ontwikkelen waarbij op collegeniveau zo veel als mogelijk de risico's worden ingeperkt die met het acteren op de markt verband houden. Men vraagt begrip voor het feit dat zij zich als marktpartij zien en dat het afbreukrisico groot is wanneer de commissie een negatief oordeel zou uitspreken over een proces dat nog niet af is. Immers, zo stellen de geïnterviewden wil de gemeente zich presenteren als een solide gesprekspartner voor de marktpartijen en het afbreukrisico is groot wanneer zou blijken dat de gemeente de zaakjes nog niet op orde heeft. Tegelijkertijd ziet men het onderzoek ook als een kans om nu reeds te laten zien dat de kaders en uitgangspunten zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld blijken te werken.

Er zijn n.a.v. de interviews nog additionele stukken opgevraagd te weten:

- een processchema van een exploitatie
- en concreet voorbeeldproces

Op 22 december 2005 zijn de documenten van een tweetal concrete projecten aangereikt te weten de realisatie van de inbreidingslocatie Voorderstraat, kern Riethoven en de locatie Hoefzicht in de kern Westerhoven.

BIJLAGE III De beslispunten uit de Nota Grondbeleid

- a. Voor uitbreidingslocaties wordt actieve grondpolitiek nagestreefd
- b. Voor inbreidingslocaties wordt eveneens actief grondbeleid nagestreefd, mits de exploitatie economisch haalbaar is
- c. Ingeval ontwikkelaars reeds de eigendom hebben verworven van toekomstige bouwgrond wordt gestreefd naar toepassing van het bouwclaimmodel
- d. Bij het actieve grondbeleid benut de gemeente ten volle alle instrumenten die daarbij ten dienste staan: minnelijke verwerving, de toepassing van de Wvg en eventueel onteigening.
- e. De raad doet in het kader van grondaankopen door burgemeester en wethouder afstand van haar recht vooraf bedenkingen kenbaar te maken, mits de aankopen passen in de uitwerking van de StructuurvisiePlus en mits de financiële exploitatie haalbaar is.
- f. Voor 2005 wordt een krediet van € 4 miljoen beschikbaar gesteld voor grondaankopen
- g. Met ingang van de begroting 2006 wordt dit krediet opgenomen in de conceptbegroting
- h. Eens per half jaar wordt de raad op hoofdlijnen via een schriftelijke voortgangsrapportage geïnformeerd over de voortgang van de grondaankopen
- i. De huidige reserves Egalisatiereserve grondexploitatie, het Grondexploitatiefonds en de Reserve Volkshuisvesting worden samengevoegd tot één reserve Volkshuisvesting/'Grondexploitatie, waaraan middelen worden toegevoegd en onttrokken zoals beschreven in de nota
- j. De reserve Volkshuisvesting/grondexploitatie wordt jaarlijks gevoed door de resultaten van afgewikkelde projecten
- k. De Reserve Grote Werken wordt hernoemd tot Voorziening Bovenwijkse voorzieningen
- l. Er wordt een bestedingsplan opgesteld voor de Voorziening Bovenwijkse voorzieningen
- m. De totale kosten van het bestedingsplan worden omgeslagen over de m² uitgeefbaar terrein voor wonen en werken
- n. Het bestedingsplan en de hoogte van de fondsbijdrage worden jaarlijks geëvalueerd
- o. In afwachting van vaststelling van het bestedingsplan bovenwijkse voorzieningen wordt de storting in het fonds gehandhaafd op € 59,30
- p. Over de afwikkeling van de reserves voor Waterlaan, Centrum Lttijksgestel en Molenakker/Bucht worden in het kader van de Jaarrekening 2004 nadere voorstellen aan de raad voorgelegd
- q. De grondprijs voor projectmatige woningbouw bepalen aan de band van de residuele grondwaardeberekening
- r. Als ondergrens de minimumprijs van € 260 per m² hanteren

- s. Voor de uitgifte van kavels aan particulieren wordt in 2005 de minimum grondprijs van € 260 per m² gehanteerd
- t. De gemeentelijke bijdrage uit de reserve Volkshuisvesting/Grondexploitatie vaststellen op maximaal 25% van de vastgestelde minimum grondprijs (2005: € 260 per m²), mits de corporatie aantoonbaar ³/₄ van de onrendabele tapkosten voor haar rekening neemt
- u. Voor de grondprijsberekening voor gestapelde sociale woningbouw wordt uitgegaan van een stapelingsfactor (1e verdieping factor 0,9, 2e en volgende verdiepingen factor 0,8)
- v. De uitgifteprijs voor bedrijventerreinen per exploitatiegebied jaarlijks te bepalen aan de hand van een taxatierapport
- w. Ten aanzien van winstneming de provinciale richtlijnen volgen

BIJLAGE IV Contractbepalingen in de exploitatieovereenkomsten.

De inhoud van de overeenkomsten die opgesteld zijn volgen weliswaar een vast stramien maar verschillen toch van elkaar. Na een algehele introductie waarbij de burgemeester uit hoofde van de aan hem krachtens artikel 171 van de Gemeentewet toegekende bevoegdheid de gemeente vertegenwoordigt, volgen de meer concreet op de situatie toegesneden bepalingen.

Definities

Om te voorkomen dat er misinterpretaties plaatsvinden met betrekking tot de gehanteerde begrippen en begrippenkaders wordt gedetailleerd omschreven wat er onder verstaan wordt.

Doelstelling en uitgangspunten

Deze bepaling benadrukt nogmaals de intentie van de overeenkomst en de wijze waarop de samenwerking wordt vormgegeven.

Opzet verkaveling locatiegebied

Tot in detail wordt aangegeven welke objecten zullen worden gerealiseerd. Zo wordt per deelgebied het aantal huizen, het woningtype en de maximale stichtingskosten aangegeven. Daarnaast worden ook de voorzieningen van openbaar nut nader aangegeven.

Verkoop van de gronden

Deze bepalingen zien met name op de koopsom en de leveringsaspecten die in het Burgerlijk Wetboek vermeld staan. Ook worden aspecten omtrent bodemonderzoek geregeld.

Procedures Wet op de Ruimtelijke Ordening en verdere publiekrechtelijke medewerking

Binnen de kaders van de bevoegdheden die het gemeentebestuur heeft op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt de intentie uitgesproken dat voor zover dat wettelijk kan en mag, de volle medewerking wordt verleend aan de realisatie. Dit geldt zowel voor bestemmingsplannen als voor sloop-, kap- en rooivergunningen.

Voortgangsplanning

Ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden verband houdende met het bouwrijp maken, de uitgifte van bouw kavels, het oprichten van de bebouwing, het woonrijp maken enz., wordt door partijen een voortgangsplanning vastgesteld waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden en handelingen door de contractpartijen dienen te worden verricht.

Bouw-en woonrijp maken

Afhankelijk van de gekozen opzet is het bouw- en woonrijp maken voor rekening en risico van of de gemeente of de contractpartij. In het laatste geval zullen van de zijde van de gemeente de nodige extra waarborgen in het contract worden opgenomen vanwege de publieke taak binnen de openbare ruimte die de gemeente nu eenmaal bezit. Zo zal ook de overdracht van de ondergrond van de openbare ruimte aan de gemeente geregeld moeten worden. De uitvoering is geregeld in de voortgangsplanning.

BIJLAGE V

Presentatie d.d. 30 januari 2006

BIJLAGE VI

Bestuurlijke reactie op de concept-eindrapportage van de Rekenkamercommissie Bergeijk, versie 7 maart 2006, inzake het onderzoek bouw- en grondexploitaties.

De reactie is onderverdeeld in de volgende onderdelen:

1. Procesmatig
2. Inhoudelijk
3. Tekstueel

1. Procesmatig

- Nieuw voor het college is hoe om te gaan met dit soort rapportages. Hoe wordt dit rapport bijvoorbeeld behandeld, nadat het college haar reactie heeft geformuleerd en kenbaar heeft gemaakt aan de rekenkamercommissie.
- In het verlengde hiervan vraagt het college zich af hoe de verhouding raad-rekenkamer-college dient te worden geïnterpreteerd.
- Geconstateerd wordt dat het onderzoek een behoorlijk tijdsbeslag heeft gelegd op de organisatie. Bij de planning van volgende onderzoeken dient meer rekening te worden gehouden met de ambtelijke inzet.

2. Inhoudelijk

- Het college is van mening dat de conclusies en aanbevelingen vaag c.q. niet altijd concreet zijn. De indruk bestaat dat de conclusies en aanbevelingen tot een vervolgoopdracht –aanpak moeten leiden. Het college is van mening dat een dergelijke opdracht vooral door de eigen organisatie opgepakt dient te worden. M.a.w. het college kiest er niet voor om een vervolg in externe handen te geven.
- In het rapport wordt gesproken over belang geheimhouding m.b.t. toepassing van de wet voorkeursrecht gemeente en de noodzaak om derhalve achteraf informatie te verstrekken terwijl aan de andere kan worden aanbevolen in een eerder stadium informatie te verstrekken. Overigens wordt in het rapport geconstateerd dat voor de raad ter inzage gelegde informatie, die halfjaarlijks ter inzage wordt gelegd, door niemand is ingezien.
- In het rapport wordt gesproken over de ongedateerde uitsluitingsclausule (Amigo) en dat er geen finale besluitvorming door het college heeft plaatsgevonden van de definitieve samenwerkingsovereenkomst. Het college wijst erop dat de samenwerkingsovereenkomst wel door de Raad is vastgesteld. Door de betreffende overeenkomst vast te stellen is de hier bedoelde uitsluitingsclausule overruled.
- In 3.1.5. Blz. 12 wordt er gesproken van een “verkeerde aanname te zijn geweest” in het kader van de informatievoorziening terwijl in 3.2.2. sprake is van adequate voortgangsrapportages. Hoe moet dit worden geïnterpreteerd. Overigens was dit het enige middel om de door de gemeente gewenste voorwaarden in de uiteindelijke overeenkomst op te kunnen nemen.
- In 3.3.2. Blz. 17 wordt gesproken over de “mening van de steller van de notitie”. Volgens ons is hier sprake van de mening van de rekenkamercommissie.
- Met betrekking tot 3.3.3. blz. 17 merkt het college op dat de vertraging van de integrale nota reserves en voorzieningen vertraging heeft opgelopen door de FPU regeling 55+ en er in afwachting van de nieuwe organisatiestructuur vooralsnog gewerkt wordt met een onderbezetting.
- In 4.2. onder 3, blz. 20 wordt een beeld geschetst dat inherent is in aan precontractuele fase. De opgenomen zinsnede is vaag en suggestief.
- Omtrent de vragen op blz. 21 m.b.t. de urenrekening merkt het college op dat mede gelet op het meerjarig project “Bouwen, bouwen, bouwen” in de begroting 2006 voor alle betrokken afdelingen meer uren zijn toegerekend aan de grondexploitaties. Dit betreft zowel de uren voor interne als externe medewerkers. In de grondexploitaties zijn deze uren opgenomen onder de voorbereidingskosten. Een

dergelijke handelswijze is toegestaan mits deze toerekening realistisch is en over meerdere jaren gecontinueerd kan worden.

- In 4.3. onder 6, blz. 21 is het woord “weliswaar” gebruikt hetgeen impliceert dat er twijfels zijn, terwijl het college wel binnen de kaders is gebleven. Aan het einde van deze alinea wordt gesproken over een pro-actieve wijze van informeren hetgeen in tegenstrijd is met het voeren van actieve grondpolitiek en de onderhandelingen die daarbij plaatsvinden.
- De conclusie op blz 22 dat de raad in een heel laat stadium wordt geïnformeerd wordt niet gedeeld. Gelet op het proces wordt de raad voldoende geïnformeerd.
- Met betrekking tot de conclusie inzake Planning en control op blz. 23 merkt het college op dat hierin binnen de organisatie al verbeteringen zijn aangebracht en deze zaken al geborgd zijn binnen de afdeling Bestuurs- en managementondersteuning.

3. Tekstueel

- Blz. 15 laatste zin moet 26 januari 2005 worden gewijzigd in januari 2006.
- Blz. 22, tweede alinea 1^e zin achter “met name” het woordje “te” toevoegen.

Bergeijk., 28 maart 2006

BIJLAGE VII

Antwoordschrijven rekenkamercommissie d.d. 11 april 2006

Tel. 0497-551455
Fax. 0497-551499
BNG 28.50.74865
Postbank 1075075

uw kenmerk:		Het college van burgemeester en wethouders
ons kenmerk:		van de gemeente Bergeijk,
datum:	11 april 2006	Postbus 10000,
behandeld door:	drs. M.M.J. Nijsten	5570 GA Bergeijk.
afdeling:	Rekenkamercommissie	
doorkiesnummer:		
onderwerp:	onderzoek bouw- en grondexploitaties	

Geacht college,

Bijgaand doen wij u onze reactie op uw schrijven van 30 maart jongstleden toekomen. Bij onze antwoorden volgen wij de opbouw van uw bestuurlijke reactie.

Procesmatig

- Nieuw voor het college is hoe om te gaan met dit soort rapportages. Hoe wordt dit rapport bijvoorbeeld behandeld, nadat het college haar reactie heeft geformuleerd en kenbaar heeft gemaakt aan de rekenkamercommissie.

Antwoord: Na vaststelling van het onderzoeksrapport zal dit via de griffie worden aangeboden aan de gemeenteraad. We gaan er van uit dat het Presidium vervolgens het procedurele traject bepaalt. De formele gang van zaken is weergegeven in art. 9 van het Reglement Rekenkamercommissie van de gemeente Bergeijk.

- In het verlengde hiervan vraagt het college zich af hoe de verhouding raad-rekenkamer-college dient te worden geïnterpreteerd.

Antwoord: De rekenkamercommissie voert onderzoek uit naar het gemeentelijk functioneren. Dit kan dus het functioneren van het college van burgemeester en wethouders, de ambtelijke organisatie of de gemeenteraad zijn. De verhouding kan dus steeds variëren met dien verstande dat alle onderzoeken aan de gemeenteraad worden aangeboden.

- Geconstateerd wordt dat het onderzoek een behoorlijk tijdsbeslag heeft gelegd op de organisatie. Bij de planning van volgende onderzoeken dient meer rekening te worden gehouden met de ambtelijke inzet.

Antwoord: Het is niet te voorkomen dat er inzet vanuit de ambtelijke organisatie gevraagd wordt. Bij het onderhavige onderzoek is getracht de inzet zo veel als mogelijk beperkt te houden. Omwille van de voortgang van het onderzoek en doordat er aanvullende vragen rezen, is daar door tussenkomst van de gemeentesecretaris adequaat op gereageerd. We hebben niet de indruk dat dit bovenmatig was. Wel hebben wij vaker dan ons wenselijk was aan de bel moeten trekken om de noodzakelijk informatie los te krijgen.

In dit kader is het verheugend te kunnen constateren dat de rekenkamercommissie inmiddels een vast ambtelijk aanspraakpunt in de persoon van heer Van Kleef heeft. Dit maakt het mogelijk een strakke planning af te spreken waarbij uiteraard ook een inschatting gemaakt kan worden van de inzet.

Inhoudelijk

- Het college is van mening dat de conclusies en aanbevelingen vaag c.q. niet altijd concreet zijn. De indruk bestaat dat de conclusies en aanbevelingen tot een vervolgoopdracht –aanpak moeten leiden. Het college is van mening dat een dergelijke opdracht vooral door de eigen organisatie opgepakt dient te worden. M.a.w. het college kiest er niet voor om een vervolg in externe handen te geven.

Antwoord: Binnen de kaders van het gegeven dat er in casu sprake was van een oriënterend onderzoek, heeft de rekenkamercommissie zo veel als mogelijk getracht de conclusies en aanbevelingen zo concreet mogelijk weer te geven. Daar waar dat niet het geval is hebben we in ieder geval een (oplossings)richting aangegeven. Het is uiteraard aan de gemeenteraad om in overleg met het college te bepalen in hoeverre en op welke wijze hier een vervolg aan gegeven wordt. Onze aanbevelingen spreken wat dat betreft voor zich. De rekenkamercommissie is overigens niet van plan eigener beweging een vervolgonderzoek te starten. Het blijft dus bij dit oriënterend onderzoek.

- In het rapport wordt gesproken over belang geheimhouding m.b.t. toepassing van de wet voorkeursrecht gemeente en de noodzaak om derhalve achteraf informatie te verstrekken terwijl aan de andere kan worden aanbevolen in een eerder stadium informatie te verstrekken. Overigens wordt in het rapport geconstateerd dat voor de raad ter inzage gelegde informatie, die halfjaarlijks ter inzage wordt gelegd, door niemand is ingezien.

Antwoord: Er is sprake van een tweetal aspecten van informatievoorziening. In het eerste geval betreft het de "bedrijfsgevoelige informatie" waarvan het natuurlijk van belang is dat deze in beperkte kring bekend is vanwege het financiële en gemeentelijke belang alsmede om onderhandelingen te kunnen voeren. Het tweede betreft algemene en niet vertrouwelijke informatie over de voortgang van projecten. Hiermee willen we voorstellen dit pro actief op te pakken en niet te wachten tot er formele beslismomenten zijn.

- In het rapport wordt gesproken over de ongedateerde uitsluitingsclausule (Amigo) en dat er geen finale besluitvorming door het college heeft plaatsgevonden van de definitieve samenwerkingsovereenkomst. Het college wijst erop dat de samenwerkingsovereenkomst wel door de Raad is vastgesteld. Door de betreffende overeenkomst vast te stellen is de hier bedoelde uitsluitingsclausule overruled.

Antwoord: Ook nu blijkt er onduidelijkheid omtrent de besluitvormingstructuur betreffende dit dossier. In het rapport maken we daar melding van (paragraaf 3.1.4.1). We nodigen u uit dit inzichtelijk te maken aan de gemeenteraad.

- In 3.1.5. Blz. 12 wordt er gesproken van een “verkeerde aanname te zijn geweest” in het kader van de informatievoorziening terwijl in 3.2.2. sprake is van adequate voortgangsrapportages. Hoe moet dit worden geïnterpreteerd. Overigens was dit het enige middel om de door de gemeente gewenste voorwaarden in de uiteindelijke overeenkomst op te kunnen nemen.

Antwoord: In paragraaf 3.1.5. doelen we op de informatie die wij ontvangen hebben tijdens de presentatie. Toen pas bleek ons dat de gemeenteraad laat geïnformeerd wordt over projecten, exploitaties en de invulling daarvan (namelijk pas bij de besluitvorming over een ontwerp-bestemmingsplan). Dit doet niets af aan het feit dat de aard en opzet van de voortgangsrapportages adequaat zijn.

- In 3.3.2. Blz. 17 wordt gesproken over de “mening van de steller van de notitie”. Volgens ons is hier sprake van de mening van de rekenkamercommissie.

Antwoord: Met de steller van de nota doelen we op de (ambtelijke) steller van de concept notitie betreffende de stortingen en onttrekkingen van de reserves van de Grondexploitatie. Dit is op deze wijze beschreven omdat het college nog geen standpunt met betrekking tot deze notitie heeft genomen maar de rekenkamercommissie wel van deze notitie gebruik gemaakt heeft.

- Met betrekking tot 3.3.3. blz. 17 merkt het college op dat de vertraging van de integrale nota reserves en voorzieningen vertraging heeft opgelopen door de FPU regeling 55+ en er in afwachting van de nieuwe organisatiestructuur vooralsnog gewerkt wordt met een onderbezetting.

Antwoord: We nemen dit voor kennisgeving aan.

Dit is voor ons overigens een voorbeeld van de (ambtelijke) kwetsbaarheid, waarover wij concluderen in hoofdstuk 5

- In 4.2. onder 3, blz. 20 wordt een beeld geschetst dat inherent is in aan precontractuele fase. De opgenomen zinsnede is vaag en suggestief.

Antwoord: We bedoelen hier de uitsluitingsclausule Amigo (zie paragraaf 3.1.4.1).

- Omtrent de vragen op blz. 21 m.b.t. de urenrekening merkt het college op dat mede gelet op het meerjarig project “Bouwen, bouwen, bouwen” in de begroting 2006 voor alle betrokken afdelingen meer uren zijn toegerekend aan de grondexploitaties. Dit betreft zowel de uren voor interne als externe medewerkers. In de grondexploitaties zijn deze uren opgenomen onder de voorbereidingskosten. Een dergelijke handelswijze is toegestaan mits deze toerekening realistisch is en over meerdere jaren gecontinueerd kan worden.

Antwoord: We nemen dit voor kennisgeving aan maar blijven van mening dat de urenrekening niet alleen voorcalculatorisch moet plaatsvinden, maar ook nacalculatorisch. Alleen op deze wijze worden uren op reële basis toegerekend aan projecten. We verbazen ons dus over het feit dat de toerekening op grond van de huidige systematiek louter (vooraf) op basis van aannames gebeurt.

- In 4.3. onder 6, blz. 21 is het woord “weliswaar” gebruikt hetgeen impliceert dat er twijfels zijn, terwijl het college wel binnen de kaders is gebleven. Aan het einde van deze alinea wordt gesproken over een pro-actieve wijze van informeren hetgeen in tegenstrijd is met het voeren van actieve grondpolitiek en de onderhandelingen die daarbij plaatsvinden.

Antwoord: Het woord "weliswaar" zullen we uit de bewuste zin schrappen. Voor het overige verwijzen we naar hetgeen we reeds geantwoord hebben bij het punt betreffende de geheimhouding.

- De conclusie op blz 22 dat de raad in een heel laat stadium wordt geïnformeerd wordt niet gedeeld. Gelet op het proces wordt de raad voldoende geïnformeerd.

Antwoord: We hebben reeds aangegeven dat we u in overweging geven een meer pro actieve houding in te nemen.

- Met betrekking tot de conclusie inzake Planning en control op blz. 23 merkt het college op dat hierin binnen de organisatie al verbeteringen zijn aangebracht en deze zaken al geborgd zijn binnen de afdeling Bestuurs- en managementondersteuning.

Antwoord: Reeds tijdens de presentatie van 30 januari j.l. zijn wij hiervan bij monde van de gemeentesecretaris op de hoogte gesteld. Wij juichen verbeteringen vanzelfsprekend toe. De praktijk zal leren of de verbeteringen afdoende zullen zijn.

Tekstueel

- Blz. 15 laatste zin moet 26 januari 2005 worden gewijzigd in januari 2006.
- Blz. 22, tweede alinea 1^e zin achter “met name” het woordje “te” toevoegen.

Antwoord : Wordt gecorrigeerd.

Daar waar dit noodzakelijk is zullen we uw opmerkingen meenemen in het eindrapport. Ook zullen we uw reactie en onze (deze) reactie opnemen als bijlage.

Rest ons u en de ambtelijke organisatie te danken voor uw medewerking aan het onderzoek. Wij zullen dit binnen enkele dagen formeel aan de gemeenteraad aanbieden.

Hoogachtend,

de rekenkamercommissie Bergeijk,

namens deze
de voorzitter,

drs. G.W.M. van Vugt MPA