



Notitie doorwerkingstraject Grondprijzen Barneveld

februari 2013

1. Inleiding

In 2009 heeft de rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand naar aanleiding van een vraag van een inwoner een onderzoek uitgevoerd naar de grondprijzen van de gemeente Barneveld. In november 2009 hebben wij hierover een rapport aangeboden aan de gemeenteraad, met onder andere 4 aanbevelingen.

De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport uit 2009 zijn gericht op:

- het opstellen van een procedure voor het tot stand komen van de jaarlijkse grondprijzenbrief (**aanbeveling 1**);
- het actualiseren van de Nota Grondbeleid uit 2007 (**aanbeveling 2**);
- het maken van schriftelijke afspraken tussen het Ontwikkelingsbedrijf en de afdeling Ruimte Bouwen Wonen over het gestructureerd volgen van de VON prijzen (**aanbeveling 3**);
- het adequaat beantwoorden van vragen van inwoners (**aanbeveling 4**).

Tijdens de vergadering van de gemeenteraad van 30 maart 2010 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met de aanbevelingen van de rekenkamercommissie.

Conform het onderzoeksprotocol van de rekenkamercommissie doen wij twee tot drie jaar na de presentatie van een onderzoeksrapport een kort doorwerkingsonderzoek. Hierbij kijken we in hoeverre de aanbevelingen - die door de gemeenteraad zijn overgenomen - in de organisatie zijn geoperationaliseerd.

Via deze notitie rapporteren wij de gemeenteraad over onze bevindingen van dit doorwerkingsonderzoek. Eerst lichten wij toe *hoe* wij dit doorwerkingsonderzoek hebben uitgevoerd (paragraaf 2). In paragraaf 3 geven wij de bevindingen weer. Per aanbeveling geven wij de stand van zaken. In paragraaf 4 besluiten wij met onze conclusies.

2. Verantwoording onderzoeksrapport

De rekenkamercommissie heeft het college in maart 2012 gevraagd om relevante nieuwe en/of gewijzigde beleidsdocumenten (sinds 2009) met betrekking tot de gedane aanbevelingen op te sturen en in een schriftelijke reactie aan te geven hoe de aanbevelingen zijn doorgevoerd. In juni 2012 ontvingen wij van het college een schriftelijke reactie waarin zij ingaat op de implementatie van de aanbevelingen. Tevens ontvingen wij de gevraagde documenten.

Voor het doorwerkingsonderzoek hebben wij gekeken naar de schriftelijke reactie van het college van juni 2012. Daarnaast zijn de volgende ontvangen documenten bestudeerd:

- Nota Grondbeleid 2011;
- Notitie uitgifteprijzen 2010;
- Notitie uitgifteprijzen 2011;
- Notitie beleidsinstrumenten voor betaalbaar wonen, vastgesteld op 1 mei 2012;
- Notitie grondprijzen 2012, vastgesteld op 22 mei 2012;
- Interne notitie VON-prijzen, d.d. juni 2010;
- Interne notitie Methode vaststellen grondprijzen d.d. 2 februari 2011.

Daarna hebben wij één gezamenlijk interview gehouden met de portefeuillehouder en de directeur strategie en projecten.

Gelet op de beperkte opzet van dit doorwerkingsonderzoek hebben wij dit rapport niet voor een bestuurlijk wederhoor aan het college voorgelegd, maar rechtstreeks aan de raad gezonden¹. Uiteraard kan de raad het college voor de behandeling nog om een reactie verzoeken en de uitvoering van de aanbevelingen bespreken.

Het feitelijke onderzoekswerk is verricht door de heer drs. J. van Dort (voorzitter van de rekenkamercommissie), drs. R. Kamphues (onderzoekscoördinator rekenkamercommissie voor dit onderzoek) en mevrouw drs. B. Meijboom (secretaris/onderzoeker rekenkamercommissie). De voltallige commissie heeft het onderzoek begeleid.

3. Bevindingen doorwerkingsonderzoek

In deze paragraaf geven we per aanbeveling weer hoe deze is geïmplementeerd.

Aanbeveling 1

Maak een op schrift gestelde procedure voor het tot stand komen van de jaarlijkse grondprijzenbrief (bijvoorbeeld: wie voert uit en draagt bij, aan wie worden inlichtingen gevraagd en hoe worden keuzes gemaakt) en leg de resultaten van de verschillende stappen in de procedure vast.

Het college geeft in haar schriftelijke reactie (juni 2012) aan dat er op ambtelijk niveau een document opgesteld is, waarin deze aanbeveling is uitgewerkt. Uit de documentenstudie blijkt dat de procedure voor het tot stand komen van de jaarlijkse grondprijzen is vastgelegd in een ambtelijke notitie van 2 februari 2011. Deze notitie is gezamenlijk opgesteld door de planeconoom en de adviseur grondzaken en is gericht aan de directeur strategie en projecten. In de notitie wordt benadrukt dat marktconformiteit het uitgangspunt is voor de grondprijzen. De directeur strategie en projecten heeft de notitie vastgesteld.

Vervolgens wordt uiteengezet welke informatiebronnen de planeconoom en de adviseur grondzaken gebruiken om tot marktconforme prijzen te komen:

- *“In de eerste plaats vindt voor alle grondprijzen comparatief onderzoek plaats bij andere gemeenten.*
- *De bevindingen ten aanzien van sociale huur en sociale kooprijzen worden gedeeld met de beleidsadviseur wonen. Aan hem wordt advies gevraagd of de inventarisatie wat hem betreft aanleiding is de grondprijzen voor sociale woningen te herzien.*

¹ De bevindingen zijn wel voor een informele technische reactie voorgelegd aan de directeur strategie en projecten.

- *Met name de adviseur grondzaken blijft voortdurend in touch met de markt door zeer frequente gesprekken met ontwikkelaars, makelaars en adviseurs. Dit, in combinatie met de gedane transacties en het jaarlijkse comparatieve onderzoek bij gemeenten in de regio, leidt tot een reëel en marktconform prijsniveau”.*

Tijdens de interviews geven de respondenten aan dat op papier niet vastligt hoe bepaald wordt welke gemeente benaderd worden voor het comparatieve onderzoek, welke vragen gesteld worden en hoe de gemeenten aan hun informatie komen. In de praktijk komen de planeconoom en de adviseur grondzaken met een voorstel en dat gaat voor akkoord naar de directeur strategie en projecten. Meestal is het voorstel om omringende gemeenten te benaderen en gemeenten die qua omvang en dynamiek vergelijkbaar zijn met Barneveld. Na het akkoord bellen de ambtenaren de betreffende gemeenten op om te vragen hoe hun grondprijzen eruit zien en hoe zij deze bepalen. Dat wordt op papier vastgelegd.

Daarnaast wijzen de respondenten erop dat potentiële kopers die contact zoeken vaak ook aangeven hoe de grondprijzen zich verhouden met andere gemeenten. Deze gemeenten worden genoteerd en hier wordt dan contact mee opgenomen. Het is een dynamisch proces van alle dag zeker in het huidige tijdsgewricht. De respondenten wijzen erop dat er daarnaast elke zes weken een grondverwervingsoverleg is met de wethouder, de grondverwerwers, de planeconoom en de directeur strategie en projecten. In dit overleg komen prijzen en ontwikkeling daarin aan de orde.

Uit de documentenstudie blijkt dat ook de Nota Grondbeleid (2011) ingaat op:

- a) de grondprijzen (paragraaf 5.2)
- b) de grondprijsmethode (paragraaf 5.3).

Ad a) grondprijzen

Met betrekking tot de grondprijzen stelt de Nota Grondbeleid 2011 dat *“de gemeente marktconforme grondprijzen hanteert. Dit impliceert dat wordt gekeken naar de toekomstige bestemming en de mate waarin die bestemming rendabel is. Voor elk woningbouwsegment, bedrijventerrein en voorziening wordt dan ook een onderscheiden grondprijs gehanteerd. Bij maatschappelijke voorzieningen en sociale woningbouw is het bepalen van marktconformiteit minder eenvoudig. Het is van belang dat voor dergelijke voorzieningen een passend prijsniveau wordt gevonden. De kunst is wel de grondprijs zodanig vast te stellen dat niet alleen de klant er mee uit de voeten kan, maar dat het ook past binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Doordat de categorie sociale woningbouw de afgelopen jaren aan omvang is toegenomen ten koste van de duurdere woningbouwcategorieën komt de haalbaarheid van de grondexploitaties bij ongewijzigde prijzen voor sociale woningbouw wel steeds sterker onder druk te staan. Bij teruglevering ten gevolge van beëindiging van gebruik van scholen en sportvoorzieningen wordt de grond door de betreffende afdeling tegen boekwaarde overgedragen aan het Ontwikkelingsbedrijf”.*

Ad b) grondprijsmethode

Met betrekking tot de grondprijsmethode staat in de Nota Grondbeleid 2011 dat *“de hoogte van de grondprijzen wordt bepaald op een van de volgende wijzen, maar doorgaans door een combinatie van methodieken:*

- Comparatieve methode, waarbij de grondprijs berekend wordt door te vergelijken met gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties.
- Residuele waardemethode, waarbij het uitgangspunt wordt genomen in de VON-waarde van het te realiseren vastgoed. Daarop worden de stichtingskosten die gemoeid zijn met het realiseren van het betreffende vastgoed in mindering gebracht, waarna (als residu) de grondwaarde resteert

- Grondquotes. Deze methode is in feite de afgeleide van een groot aantal residuele grondwaardeberekeningen. Daaruit is voor elk woningtype een vuistregel gedistilleerd om eenvoudig vast te stellen welk percentage van de VON-prijs te beschouwen is als grondkosten.

In de Nota Grondbeleid 2011 staat ook dat de door de gemeente gehanteerde grondquotes getoetst zijn ten behoeve van de notitie grondprijzen 2008. Hiertoe heeft destijds een externe kostendeskundige een aantal residuele berekeningen uitgevoerd. Volgens de Nota Grondbeleid 2011 was de conclusie toen dat de gemeentelijke grondquotes nagenoeg marktconform waren. Er zijn naar aanleiding van dit onderzoek enkele zeer bescheiden wijzigingen in de grondquotes aangebracht. Volgens de Nota Grondbeleid is dit onderzoek de afgelopen jaren niet meer herhaald. De nota stelt vervolgens dat het desondanks wel goed is om de grondquotes jaarlijks te laten toetsen. Uit de notitie grondprijzen 2010 en de notitie grondprijzen 2011 blijkt dat de grondprijzen in de tussenliggende jaren uitsluitend tot 2011 vastgesteld zijn d.m.v. comparatief onderzoek. De respondenten geven aan dat een voorstel voor de hoogte van de grondprijzen jaarlijks onderbouwd wordt vastgesteld in de Notitie grondprijzen. Het college stelt de notitie vast.

Uit de notitie grondprijzen 2012 blijkt dat de grondquotes voor het eerst in 2012 weer residueel zijn getoetst. In de notitie grondprijzen staat hierover het volgende: *“Deze residuele toetsing is uitgevoerd door Planologisch bureau Kuiper en van Tilborg. De toetsing heeft plaatsgevonden door van een groot aantal bestaande woningen de grondwaarde en vervolgens de grondquotes te berekend. Hiertoe werd van een bestaande woning (bijvoorbeeld nieuwbouw) gekeken hoe hoog de VON-prijs bij aankoop was. Vervolgens zijn de bouw- en bijkomende kosten van de woning begroot aan de hand van de omvang, afwerkingsniveau en bouwkostengegevens. De bouw- en bijkomende kosten zijn van de gevonden VON-prijs afgetrokken waarna als residu de grondwaarde overblijft. Deze grondwaarde uitgedrukt als percentage van de VON-prijs vormt de grondquote. Door een flink aantal woningen op deze manier te berekenen ontstaat een goed beeld van de de VON-prijzen, bouwkosten en dus de residuele grondwaarde, aan de hand waarvan de grondquotes zijn getoetst. Hierbij bleek dat de grondquotes van 2011 nog marktconform waren.”*

De rekenkamercommissie constateert dat het hierbij dus gaat om de quotes van 2008, aangezien ze daarna tot 2012 niet meer residueel getoetst zijn. Ambtelijk wordt toegelicht dat er tussen 2009 en 2012 geen externe residuele toetsing meer uitgevoerd is op de grondquotes, omdat de ontwikkelingen van grondprijzen in de markt (sterk stagnerend en zelfs prijsdaling) daar geen aanleiding toe gaven.

Aanbeveling 2

Actualiseer de Nota Grondbeleid 2007 op de volgende punten:

- a) Beleid Ontwikkelcompetitie: dit instrument kan ingezet worden in het geval de gemeente eigenaar is van de grond. Daarbij wordt in een competitie tussen ontwikkelaars gekomen tot de verkoopprijs van de grond.
- b) Implementeren van de Grondexploitatiewet. Deze nieuwe wet heeft gevolgen voor de instrumenten die binnen het grondbeleid gehanteerd kunnen worden.
- c) Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: dit betreft een systematiek om particulieren binnen door de gemeente te stellen kaders gezamenlijk opdrachtgever te laten zijn voor ontwikkelaars/architecten etc.
- d) De wijze waarop de gevolgen van het beleid worden gemeten en gevolgd gerelateerd aan de doelstellingen. Daarmee ligt van te voren vast op welke wijze de resultaten van het grondbeleid zullen worden gemeten in relatie tot de geformuleerde doelstellingen.

De gemeente heeft de Nota Grondbeleid van 2007 in 2011 geactualiseerd. In deze nota wordt verwezen naar het rekenkameronderzoek uit 2010 en de aanbevelingen die de rekenkamercommissie deed naar aanleiding van dit onderzoek. Hieronder gaan we in op de vier punten bij deze aanbeveling:

a) Beleid ontwikkelcompetentie

In de Nota Grondbeleid 2011 staat *“dat de gemeente de afgelopen jaren een flinke eigendomspositie verworven heeft. Dat biedt de mogelijkheid om te experimenteren met diverse uitgiftevormen. Naast particulier en collectief opdrachtgeverschap zal de gemeente ook meer in concurrentie gaan uitgeven aan ontwikkelaars, bijvoorbeeld door het houden van ontwikkelcompetenties”*. Ook het college wijst in haar schriftelijke reactie (juni 2012) naar betreffende passage uit de naar de Nota Grondbeleid. Aanvullend stelt het college in haar schriftelijke reactie *“dat er de afgelopen jaren onvoldoende zicht was op concrete locaties en mogelijkheden voor ontwikkelcompetities in de nabije toekomst. Daarom is ervoor gekozen een pas op de plaats te maken op dit punt. Als er zich concrete kansen voordoen zullen wij alsnog en tijdig beleidsuitgangspunten formuleren”*.

b) Implementeren van de grondexploitatiewet

Uit de documentenstudie blijkt dat de Nota Grondbeleid 2011 (hoofdstuk 6) uitvoerig in gaat op de gevolgen die de Grondexploitatiewet heeft voor het gemeentelijke grondbeleid. De nota gaat in op de doelstellingen van de grondexploitatiewet en mogelijkheden die het biedt. De nota wijst erop dat de Grondexploitatiewet de gemeente meer sturings- en verhaalsmogelijkheden biedt, maar niet voldoende. De gemeente wijst in de nota op de meerwaarde van actief grondbeleid ten opzichte van de Grondexploitatiewet:

- *“De daadwerkelijke realisatie van een plan kan niet met de Grondexploitatiewet worden afgedwongen, maar wel worden bewerkstelligd met eigenhandige gronduitgifte.*
- *De gemeente kan haar beleidsdoelen bij actief grondbeleid beter bereiken; zo heeft zij meer sturingsmogelijkheden ten aanzien van woningbouwcategorieën en kan zij alleen bij een actief grondbeleid een effectief acquisitiebeleid voor bedrijventerreinen voeren.*
- *In het kader van de Grondexploitatiewet kan de gemeente uitsluitend (in beginsel en onder voorwaarden) haar kosten verhalen, bij actief grondbeleid kan zij tevens winst maken, onder andere door het creëren van voldoende concurrentie.”*

In de nota staat daarom dat *“de gemeente uitgaat van een actief, maar behoedzaam grondbeleid binnen de randvoorwaarde dat terughoudend wordt aangekocht in gebieden waarvoor nog geen bestemmingsplanprocedure is gestart, tenzij sprake is van een strategische noodzaak. Indien er sprake is van een strategische noodzaak tot aankoop wordt deze noodzaak achteraf expliciet aan de raad verantwoord”*.

De respondenten geven aan *“dat de gemeente een actief maar behoedzaam grondbeleid voert”*. Actief betekent hier volgens de respondenten *“actief verkopen, samenwerken met private partijen en de regie voeren. Het grondbeleid is ondersteunend aan het gemeentelijke beleid, het heeft een dienende functie”*. Zo loopt de gemeente volgens de respondenten ook minder risico. Het beleid is conform de recent door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid. Er wordt zo min mogelijk aangekocht.

c) Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Ten aanzien van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) geeft het college in haar schriftelijke reactie (juni 2012) aan dat *“de raad in de Nota Grondbeleid 2011 heeft aangegeven dat de gemeentelijke grondpositie mogelijkheden biedt voor het frequenter toepassen van CPO. Ook hiervoor geldt echter dat er de afgelopen jaren onvoldoende zicht was op concrete locaties en mogelijkheden in de nabije toekomst. Als er zich concretere kansen voordoen zullen wij alsnog en tijdig beleidsuitgangspunten formuleren”*.

Uit de documentenstudie blijkt dat de Nota Grondbeleid (2011) wijst op de economische crisis die ervoor zorgt dat kopers terughoudender zijn en dat zij meer moeite hebben met het vinden van financiering. CPO wordt hierbij genoemd als één van de oplossingsrichtingen. Gewezen wordt op een pilot in Kootwijkerboek die succesvol afgerond is. De ervaring leert dat CPO niet alleen leidt tot meer

consument gericht bouwen, maar ook tot beduidend lagere stichtingskosten. Er zijn veel kopers met twee rechterhanden die casco gebouwde woningen zelf afbouwen, hetgeen de stichtingskosten nog verder laat afnemen.

Uit de documentenstudie blijkt dat CPO nader uitgewerkt wordt in een notitie over beleidsinstrumenten ten behoeve van betaalbaar wonen en maatregelen (mei 2012). De notitie betreft een collegeadvies, waarin voorgesteld wordt om:

- *“CPO in Barneveld als ontwikkelvariant verder te stimuleren;*
- *om binnen Barneveld in 2012 kritisch te zoeken naar een volgende locatie of ontwikkeling die zich leent voor CPO, zoals bijvoorbeeld een vrijkomende scholenlocatie;*
- *indien er zich kandidaten melden zal deze ontwikkeling, afhankelijk van het prijssegment waarin gebouwd zal worden, eventueel in overleg met Woningstichting Barneveld, met verkoop onder voorwaarden op de markt worden gezet;*
- *bij bovengemiddelde interesse bezien of dit jaarlijks of tweejaarlijks kan worden herhaald.”*

Ambtelijk wordt toegelicht dat betreffende notitie ook in de gemeenteraad besproken is.

d) Meten en volgen van beleid

In haar schriftelijke reactie van juni 2012 geeft het college aan dat *“het grondbeleid zich zeker de afgelopen periode kenmerkt door hoge dynamiek en grillige ontwikkelingen. De resultaten van dit beleid vertalen zich voor het overgrote deel in financiële en beleidsmatige resultaten van de betreffende ruimtelijke projecten. De meting van de effecten van het grondbeleid krijgt vorm in de reguliere cyclus van planning en control, alsmede in de periodieke voortgangsrapportages die vanuit het Ontwikkelingsbedrijf worden opgesteld”*.

De aanbeveling van de rekenkamercommissie uit 2009 betrof het actualiseren van de Nota Grondbeleid 2007. De rekenkamer adviseerde destijds om hierin vast te leggen op welke wijze de gevolgen van het beleid worden gemeten en gevolgd gerelateerd aan de doelstellingen. Uit de documentenstudie blijkt dat dit niet vastgelegd is in de Nota grondbeleid van 2011. Wel staat in de nota dat het wenselijk is om hier in de volgende nota aandacht aan te besteden.

Tijdens het interview heeft de rekenkamercommissie de respondenten gevraagd hoe het beleid gevolgd en gemeten wordt, gerelateerd aan de doelstellingen. De respondenten gaven aan dat er op projectniveau drie keer per jaar een voortgangsrapportage voor de raad gemaakt wordt. Daarnaast maken de directeur strategie en projecten en de concerncontroller vier keer per jaar een doorkijk op alle risico's. Deze doorkijk wordt vertaald in een organisatiebrede risicoanalyse voor college en raad. Een keer per jaar wordt een overzicht gemaakt van alle grondexploitaties. Dit jaarlijkse overzicht vormt een bijlage bij de jaarrekening van de gemeentelijke begroting en wordt als zodanig ook door de raad vastgesteld. Volgens de respondenten gaan alle contracten, voorstellen, bestemmingsplannen, e.d. indien relevant naar de raad.

De respondenten wijzen erop dat de gemeente bezig is met het ontwikkelen van een nieuwe systematiek van planning en control. Hierbij zullen diverse aspecten van het grondbeleid meegenomen worden in de maandrapportages aan de raad. De raad heeft zo nog beter zicht op de voortgang en risico's. Deze systematiek zal volgens de planning in het voorjaar van 2013 ingevoerd worden.

Aanbeveling 3

Maak nadere schriftelijke afspraken tussen het Ontwikkelingsbedrijf en RBW over het gestructureerd volgen van de VON prijzen van alle categorieën woningen, de vastlegging ervan en de informatie-uitwisseling.

Het college verwijst in haar schriftelijke reactie naar een ambtelijke notitie waarin deze aanbeveling is uitgewerkt. Uit de documentenstudie blijkt dat deze aanbeveling inderdaad uitgewerkt is in een ambtelijke notitie (d.d. 15 juni 2010) gericht aan de directeur strategie en projecten. In de notitie zijn afspraken tussen het Ontwikkelingsbedrijf en de afdeling Ruimte Bouwen Wonen vastgelegd. De notitie is opgesteld door de adviseur grond (ontwikkelingsbedrijf) en de adviseur wonen (afdeling Ruimte Bouwen Wonen). In betreffende notitie staat het volgende:

“Het bouwprogramma van een te ontwikkelen locatie wordt bepaald binnen de kaders van de Visie op Wonen en het Woningbouwprogramma. Afstemming hierover en concrete invulling hiervan vindt in de projectgroep plaats.

De maximale prijzen voor het onderdeel sociale woningbouw zijn wettelijk bepaald. De prijzen voor de vrije sector woningen worden door de afnemende marktpartij bepaald. De prijzen worden door de adviseur grondzaken in overleg met de adviseur wonen vastgelegd in een koopovereenkomst of in een projectrealisatieovereenkomst. In deze overeenkomst wordt doorgaans een verrekeningsbeding opgenomen voor het geval bij daadwerkelijke verkoop andere VON-prijzen worden gehanteerd dan waar bij contractering vanuit werd gegaan.

Voorafgaand aan de start van de verkoop door de afnemende marktpartij wordt aan de marktpartij een overzicht gevraagd van de bij verkoop daadwerkelijk te hanteren VON-prijzen. Deze opgave wordt door de adviseur grondzaken gecheckt aan de hand van verkoopbrochures en gegevens op Funda.

Als de daadwerkelijk te hanteren VON-prijzen (voor het vrije sectordeel) afwijken van de overeengekomen VON-prijzen wordt een allonge gesloten waarin de koopsom wordt herberekend op basis van de daadwerkelijk gehanteerde VON-prijzen.”

De respondenten lichten toe dat de ambtelijke notitie vastgesteld is door de directeur strategie en projecten als eindverantwoordelijke van deze werkzaamheden binnen de organisatie, aangezien het gaat om interne werkafpraak. Volgens de respondenten gaat het erom dat afspraken vastliggen en dat deze afspraken ook gerealiseerd worden. Conform hetgeen bepaald is in de notitie worden de VON prijzen gevolgd en vergeleken met hetgeen afgesproken is.

Aanbeveling 4

Zorg als gemeente voor een adequate beantwoording van relevante vragen en opmerkingen van inwoners.

Het college gaat in haar schriftelijke reactie niet in op aanbeveling 4. De respondenten geven aan dat de gemeente bij het beantwoorden van vragen vasthoudt aan de vastgestelde kaders. Omdat het om een doorwerkingsonderzoek gaat heeft de rekenkamercommissie niet nader onderzocht hoe inwoners de beantwoording van vragen en opmerkingen ervaren.

4. Conclusies

Naar aanleiding van de bevindingen van dit doorwerkingsonderzoek trekt de rekenkamercommissie de conclusie dat de gemeente de aanbevelingen van de rekenkamercommissie opgepakt en uitgewerkt heeft. Hieronder volgt een korte toelichting per aanbeveling.

Aanbeveling 1

Er is een op schrift gestelde procedure voor het tot stand komen van de jaarlijkse grondprijzen. Hierin ligt vast wie wat doet en hoe keuzes gemaakt worden. Op papier ligt niet vast hoe bepaald wordt welke gemeenten benaderd worden voor het comparatieve onderzoek, welke vragen gesteld worden en hoe deze gemeenten aan hun informatie komen.

Aanbeveling 2

De Nota Grondbeleid 2007 is in 2011 geactualiseerd:

a) ***Beleid Ontwikkelcompetitie***

De Nota Grondbeleid 2011 stelt dat de gemeente de afgelopen jaren een flinke eigendomspositie verworven heeft en dat biedt de mogelijkheid om onder andere ontwikkelcompetenties te houden. In de praktijk was er de afgelopen jaren echter onvoldoende zicht op concrete locaties en mogelijkheden voor ontwikkelcompetities in de nabije toekomst. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen een pas op de plaats te maken op dit punt. Als er zich concrete kansen voordoen zal de gemeente alsnog beleidsuitgangspunten formuleren.

b) ***Grondexploitatiewet***

De Nota Grondbeleid 2011 gaat uitvoerig in op de gevolgen die de Grondexploitatiewet heeft voor het gemeentelijke grondbeleid.

c) ***Collectief Particulier Opdrachtgeverschap***

De Nota Grondbeleid 2011 benoemt CPO als één van de oplossingsrichtingen tijdens de economische crisis waarin kopers terughoudender zijn en meer moeite hebben met het vinden van financiering. Aanvullend wordt CPO uitgewerkt in een notitie over beleidsinstrumenten ten behoeve van betaalbaar wonen en maatregelen hiervoor (mei 2012).

d) ***Metten en volgen van beleid***

De Nota Grondbeleid 2011 gaat niet in op de wijze waarop de gevolgen van het beleid worden gemeten en gevolgd gerelateerd aan de doelstellingen. Wel staat in de nota dat het wenselijk is om hier in de volgende nota aandacht aan te besteden. Overigens blijkt uit het onderzoek dat het gemeentelijke beleid wel gevolgd en gemeten wordt gerelateerd aan de doelstellingen, maar verbetering hierbij is mogelijk. De gemeente heeft dit al opgepakt en is bezig met het ontwikkelen van een nieuw systeem van planning en control waarmee de raad nog beter inzicht krijgt in de voortgang en risico's.

Aanbeveling 3

In een ambtelijke notitie (2010) zijn afspraken tussen het Ontwikkelingsbedrijf en RBW over het gestructureerd volgen van de VON prijzen van alle categorieën woningen, de vastlegging ervan en de informatie-uitwisseling vastgelegd.

Aanbeveling 4

Deze aanbeveling betreft de adequate beantwoording van relevante vragen en opmerkingen van inwoners. De respondenten geven aan dat de gemeente bij het beantwoorden van vragen vasthoudt aan de vastgestelde kaders. Omdat het om een doorwerkingsonderzoek gaat heeft de rekenkamercommissie niet nader onderzocht hoe inwoners de beantwoording van vragen en opmerkingen ervaren.