



QUICKSCAN

Grondprijzen gemeente Barneveld



Rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand
November 2009

Colofon

De rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie is een onafhankelijke commissie die jaarlijks de effectiviteit en de efficiëntie van het gemeentelijk beleid onderzoekt. Om de kwaliteit, deskundigheid, efficiency en effectiviteit van de rekenkamerfunctie te vergroten hebben de gemeenten Barneveld, Bunnik, Leusden, Nijkerk, Zeewolde, Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude een gezamenlijke rekenkamercommissie ingesteld.

De externe commissie bestaat uit een voorzitter en vier leden: de heer J.P.P. van Dort (voorzitter), mevrouw F.T. van de Vlierd (lid), de heer R. Kamphues (lid), de heer J.G.W. Scheltinga (lid) en de heer D.J. Jans (lid). Twee secretaris/onderzoekers ondersteunen de rekenkamercommissie: mevrouw B.C.J. Does en mevrouw A.W.M. Meijboom.

Foto voorkant

De foto op de voorkant van dit rapport is gemaakt door Van Uffelen Multimedia. Het betreft de bouw van de wijk Veller en is een voorbeeld van een locatie waarbij door de gemeente grond gekocht en weer verkocht is.

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1 Aanleiding	7
2 Vraagstelling	9
3 Werkwijze en rapportageopzet	11
3.1 Werkwijze	11
3.2 Rapportageopzet	11
4 Nota Grondbeleid 2007	13
5 Grondprijzen en grondbeleid	15
6 Beantwoording onderzoeksvragen	17
7 Case “inwoner”	23
8 Conclusies en aanbevelingen	25
Bestuurlijke reactie college van burgemeester en wethouders	27
Nawoord rekenkamercommissie	27
Bijlage 1 Toegeleverde documentatie	29
Bijlage 2 Bevindingen documentatie	31
Bijlage 3 Bevindingen interviews	35

Voorwoord

De quickscan naar de grondprijzen van de gemeente Barneveld is uitgevoerd naar aanleiding van een vraag van een inwoner van de gemeente Barneveld. De betreffende inwoner is bang dat de gemeente geld misloopt bij de verkoop van grond aan projectontwikkelaars. Ook vindt hij dat de gemeente zich zakelijker zou moeten opstellen. In eerste instantie heeft de betreffende inwoner contact gezocht met de politiek en de gemeente, maar hij vindt dat hij daarbij onvoldoende gehoord is. Ook vindt hij dat hij onvoldoende antwoord heeft gekregen op zijn vragen. Hij heeft zich daarom gewend tot rekenkamercommissie.

Uit de quickscan naar de grondprijzen is gebleken dat de bezorgdheid van de inwoner niet terecht is. Wel concludeert de rekenkamercommissie dat de gemeente adequater om moet gaan met het beantwoorden van deze vragen van inwoners. Als de inwoner voor zijn gevoel door de gemeente serieus was genomen en hij eerder schriftelijk antwoord had gekregen op zijn vragen en opmerkingen, dan had de rekenkamercommissie het onderzoek waarschijnlijk niet gehouden.

Het onderzoek is uitgevoerd conform het onderzoeksprotocol van de rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand. De onderzoeksaanpak en de onderzoeksvraag zijn vooraf voorgelegd aan de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders.

De bevindingen van het onderzoek zijn voor een technische reactie verstuurd naar de respondenten. Na verwerking van de bemerkingen is het rapport definitief geworden en is het aangevuld met de conclusies en aanbevelingen. De concept eindrapportage is voor een bestuurlijke reactie verstuurd naar het college van burgemeester en wethouders. De reactie van het college - inclusief het nawoord van de rekenkamercommissie - is in de rapportage opgenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd door de heer R. Kamphues (onderzoekscoördinator en lid van de rekenkamercommissie), de heer drs. J.P.P. van Dort (voorzitter rekenkamercommissie) en de heer R. Reedeker van het externe bureau 4Building BV. De rekenkamercommissie draagt de eindverantwoordelijkheid voor het rapport. De overige leden van de rekenkamercommissie zijn tussentijds geraadpleegd.

Wij danken de ambtenaren en de bestuurders van de gemeente Barneveld voor hun medewerking aan het onderzoek.

Drs. J.P.P. van Dort
Voorzitter rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand

1 Aanleiding

Naar aanleiding van een verzoek van een inwoner van de gemeente Barneveld, heeft de Rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand in haar onderzoeksprogramma 2009 een quickscan opgenomen naar een aantal aspecten van het grondbeleid van de gemeente Barneveld, die te maken hebben met de systematiek voor het bepalen van de grondprijzen en de bewaking ervan.

Conform de nota Grondbeleid van 2007 bepaalt de gemeente de grondprijzen voor projectmatige woningbouw aan de hand van een systeem van grondquotes¹. Volgens betreffende inwoner loopt de gemeente hierdoor geld mis en zou zij in plaats van de grondquote systematiek beter de systematiek van 'residuele grondwaarde'² kunnen gebruiken. Betreffende inwoner zegt dat de gemeente geld laat liggen dat nu bij de projectontwikkelaars terecht komt en de gemeente zich zakelijker zou moeten opstellen. De Rekenkamercommissie heeft zich ervan vergewist dat betreffende inwoner zich reeds tot de politiek en de gemeente had gewend met zijn vragen. Daarbij bleek dat hij naar zijn mening onvoldoende is gehoord en onvoldoende antwoorden heeft gekregen.

De gemeenteraad heeft op 13 november 2007 een discussie gevoerd over de nota Grondbeleid 2007. Hierbij heeft de wethouder op verzoek van raadsleden toegezegd dat "hij de grondquote percentages jaarlijks wil ijkken aan de uitkomsten met behulp van de residuele grondwaarde systematiek en dat het volgen van de vrij op naam prijs ook meegenomen gaat worden".

De rekenkamercommissie heeft er, uitgaande van de vraag van de inwoner, voor gekozen om het onderzoek toe te spitsen op de in de raad gedane toezeggingen en in een beperkt onderzoek na te gaan of deze toezeggingen nagekomen zijn en of ze hebben bijgedragen aan het hanteren van optimale prijzen. Dit onderzoek is uitgevoerd door 4Building BV.

Er is overleg geweest met de gemeente dat de quickscan van de rekenkamercommissie zou kunnen aansluiten op een mogelijk onderzoek van de auditcommissie. De auditcommissie heeft de waarderingsgrondslagen grondexploitatie benoemd als één van de speerpunten voor 2009. Het hieruit voortkomende onderzoek door het college zal zich richten op het handelen in de toekomst. Dit in tegenstelling tot de quickscan van de rekenkamercommissie. De rekenkamercommissie toetst naar aanleiding van een vraag van een burger of de toezeggingen van de wethouder in het verleden zijn waargemaakt en of ze hebben bijgedragen etc. Het is denkbaar dat het college de uitkomsten van de quickscan van de rekenkamercommissie kan gebruiken voor het geplande onderzoek naar de waarderingsgrondslagen voor de berekeningen voor de grondexploitatie.

¹ Systematiek waarbij voor de grondprijs een percentage gebruikt wordt van de VON prijs

² Systematiek waarbij waarde van een kavel wordt berekend door de verwachte VON prijs te verminderen met de verwachte stichtingskosten

2 Vraagstelling

De onderzoeksvragen zijn ontstaan als gevolg van het debat op 13 november 2007 in de gemeenteraad over de Nota Grondbeleid 2007. De rekenkamercommissie wil in een quickscan onderzoeken in hoeverre de toezeggingen van het college tijdens dit debat zijn uitgevoerd en wat dit heeft bijgedragen aan het hanteren van optimale grondprijzen.

Een aantal passages in het verslag van dit debat is daarbij van belang.

In eerste termijn geeft de heer Schermers (CDA) aan:

“Als de grondprijs berekend wordt aan de hand van een percentage van de vrij-op-naam-prijs dan willen wij van de wethouder de toezegging dat dit percentage jaarlijks wordt herijkt aan de hand van de residuele waardeberekening (voor uitleg zie hoofdstuk 5). Verder vragen wij ons af hoe de wethouder controleert of de in de overeenkomst afgesproken vrij-op-naam-prijs van de woningen ook door de particuliere koper betaald wordt. Met andere woorden: wordt voorkomen dat ontwikkelaars of bouwers jaren nadat de overeenkomst gesloten is de woningen veel hoger in de markt zetten, los natuurlijk van de gewone prijsinflatie. Wordt dit structureel gecontroleerd? Zo nee, dan gaan wij er vanuit dat de wethouder deze controle binnen de organisatie op een goede manier organiseert en borgt.”

Wethouder Tijmensen geeft in zijn reactie het volgende aan:

“Referentie tussen het grondquote-systeem en de residuele grondwaarde. Spreker laat weten dat het systeem van de grondquote is bedoeld om uit te komen op een goede benadering van de residuele grondwaarde gemiddeld over grotere aantallen. Het lijkt spreker ingewikkeld om dit op een andere wijze te doen. Er is terecht aangegeven dat de gemeente ervoor moet zorgen dat de gehanteerde gemiddelden actueel zijn. Deze cijfers dienen recht te doen aan het systeem dat de residuele grondwaarde zo dicht mogelijk benadert. Spreker geeft aan dat bij het ijken inderdaad nog enige stappen gezet kunnen worden. Er wordt al wel een vergelijking gemaakt met de omliggende gemeenten. Er worden hierbij afspraken gemaakt voor op de lange termijn. Er dienen echter wel afspraken gemaakt te worden over de teruglevering van gronden op termijn. Dit geeft ook zekerheid aan de andere partij. Spreker is het eens met de opmerking die gemaakt is, maar houdt toch graag vast aan de genoemde systematiek.

Vrij-op-naam-prijs. Er zijn hiervoor enige verschillen. In de toekomst kunnen de zaken nog beter geijkt en gevolgd worden, dan in het verleden heeft plaatsgevonden. Hierbij hebben ook veel andere aspecten een rol gespeeld.”

In tweede termijn gaf de heer Schermers aan blij te zijn dat de wethouder aangegeven heeft dat hij die grondquote percentages jaarlijks wil ijken en dat het volgen van de vrij-op-naam-prijs ook meegenomen gaat worden.

De heer Appelman zegt in tweede termijn dat hij begrepen heeft dat: “de wethouder heeft gezegd dat we met name alert moeten zijn daar waar wij grond leveren aan de bouwers, die dit

dan weer verkopen aan de bewoners, en dat er nog wel een stap te maken is. Dat is ook in overeenstemming met de briefwisseling die ik van de week met hem heb gehad, waarin hij zei: 'We zullen nagaan of er verschil zit tussen de aangenomen vrij-op-naam-prijs bij de vaststelling van de verkoopprijs aan de bouwer en de uiteindelijke vrij-op-naam-prijs voor de bewoners.'

Voor het onderzoek heeft de Rekenkamercommissie de volgende 2 onderzoeksvragen geformuleerd:

1. *Heeft de gemeente in 2007 en 2008 de grondquote percentages herijkt aan de residuele grondprijsberekening? Kan gesteld worden dat de prijzen marktconform zijn overeengekomen met een ontwikkelaar?*
2. *Op welke wijze heeft de gemeente invulling gegeven aan de toezegging aan de gemeenteraad op 13 november 2007 om te volgen of er verschil zit tussen de aangenomen vrij-op-naam-prijs bij de vaststelling van de verkoopprijs aan ontwikkelaars/bouwers en de uiteindelijke vrij-op-naam-prijs voor de bewoners, zodat er inzicht verkregen wordt of er ten onrechte mogelijk winst gemaakt wordt door de ontwikkelaars/bouwers op de verkoop van de grond.*

3 Werkwijze en rapportageopzet

3.1 Werkwijze

De aanpak van de quickscan is uitgevoerd in overeenstemming met het onderzoeksprotocol van de Rekenkamercommissie. Allereerst is een documentenstudie verricht waarvoor door de gemeente Barneveld een flinke hoeveelheid documentatie was aangereikt. Een overzicht daarvan is weergegeven in de bijlage. Vervolgens zijn aan de hand van vooraf ingediende interviewvragen interviews gehouden met:

- De heer Tijmensens, verantwoordelijk wethouder gemeente Barneveld;
- De heer Schouwaert, directeur Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Barneveld;
- De heer Morren, beleidsmedewerker werving en uitgifte bij het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Barneveld;
- De heer Slippens, planeconoom bij het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Barneveld.

Naar aanleiding van deze interviews heeft er nog een uitgebreid telefonisch interview plaatsgevonden met de heer Wagteveld, beleidsadviseur wonen, afdeling Ruimte, Bouwen en Werken.

Tevens is er een uitvoerig gesprek geweest met de verontruste inwoner van de gemeente.

Op basis van de bevindingen uit de documentenstudie en de verslagen van de interviews is deze rapportage samengesteld, waarin antwoord wordt gegeven op de onderzoeksvragen.

Tijdens de interviews is nog een aantal stukken overhandigd door de respondenten en zijn afspraken gemaakt over het nazenden van aanvullende documentatie. Daarnaast is er door de inwoner nadere informatie verstrekt. Een overzicht van deze documentatie is als bijlage toegevoegd.

3.2 Rapportageopzet

De opbouw van de rapportage is als volgt.

Allereerst wordt kort ingegaan op de Nota Grondbeleid 2007 aangezien dit het fundament is, daarna zullen de verschillende methoden voor het berekenen van grondprijzen kort worden gezien. Vervolgens wordt aan de hand van de bevindingen uit de relevante stukken en de interviews (bijlagen 2 en 3) ingegaan op de onderzoeksvragen. Tenslotte zal ingegaan worden op de door de verontruste inwoner ingediende case op basis waarvan hij van mening is dat de gemeente geld misloopt bij de verkoop van grond.

4 Nota Grondbeleid 2007

Deze Nota geeft vorm aan de aspecten die verbonden zijn met het door de gemeente gekozen actieve grondbeleid. Zo worden de relaties met overige beleidsterreinen, de verschillende vormen van grondbeleid en de keuze van de gemeente daarin, en de financiële en juridische instrumenten weergegeven. Duidelijkheid wordt gegeven over de keuzes zoals deze door de gemeente worden gemaakt.

Een paar opmerkingen bij de verdere inhoud van de Nota Grondbeleid 2007:

- In deze nota wordt reeds geattendeerd op de toen nog te verschijnen Grondexploitatiewet, die tegelijkertijd (als onderdeel van) de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2008 in werking is getreden. Aangegeven wordt onder andere dat gewerkt wordt aan een implementatieplan voor de Grondexploitatiewet. Een update van de Nota Grondbeleid op dit punt zal dan ook plaats moeten vinden. In het nieuwe wetsvoorstel is gekozen voor handhaving van het gemengde stelsel voor grondexploitatie, dus zowel een privaatrechtelijk als een publiekrechtelijk spoor, zoals ook aangegeven in de nota Grondbeleid 2007;
- Als gevolg van de keuze voor een actief grondbeleid wordt de gemeente naar verwachting veel meer eigenaar van te ontwikkelen grond en zal uitgifte aan projectontwikkelaars in concurrentie gebeuren. Een ontwikkelcompetitie is daartoe een mogelijkheid. Hiervoor moet nog wel beleid ontwikkeld worden.
- Bij het beleid om meer grond te verkopen aan particulieren wordt aangegeven dat er een pilot wordt gehouden met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap bij het project in Kootwijkerbroek. De resultaten ervan (maar ook die in andere gemeenten zoals Almere) kunnen bij een update ook verwerkt worden.
- In de nota ontbreken de organisatie en de instrumenten waarmee de gevolgen van de keuzes in het Grondbeleid worden gemeten en gevolgd.

Een update van het Grondbeleid is wenselijk op onder andere de volgende punten:

- Ontwikkelcompetitie: resultaten van ontwikkeld beleid;
- Implementeren van de Grondexploitatiewet;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- De wijze waarop de gevolgen van het beleid worden gemeten en gevolgd
- gerelateerd aan de doelstellingen.

5 Grondprijzen en grondbeleid

In de Nota Grondbeleid 2007 wordt aangegeven dat de gemeente ervoor kiest om marktconforme grondprijzen te hanteren bij alle gronduitgiftes.

De hoogte van de grondprijzen is in hoge mate afhankelijk van de functie die de betreffende locatie gaat krijgen. Het maakt nogal wat uit of de locatie de bestemming van sociale woningbouw krijgt of een commerciële functie.

Voor de bepaling van de grondprijs bij grotere projecten voor de verschillende bestemmingen staat in theorie een aantal methoden ter beschikking, die ook in de Nota Grondbeleid 2007 worden aangegeven. Dit betreft:

- **Kostprijsbenadering:** dit is een berekening waarbij de grondprijs slechts bedoeld is om een sluitende exploitatie te verkrijgen voor het betreffende project. Veelal is er dan geen relatie met de marktprijs. De gemeente Barneveld gebruikt deze methode slechts om het minimum vast te stellen voor een sluitende grondexploitatie.
- **Comparatieve methode:** deze methode bepaalt de grondprijs door vergelijking met reeds gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties. Deze methode wordt gebruikt met name voor locaties met een maatschappelijke functie of snippergroen, en veelal ook voor sociale huur- en koopwoningen. Daarnaast wordt de methode gebruikt voor het bepalen van een minimumprijs als er vrije kavels bij opbod worden verkocht aan particulieren en indien de verkoop aan particulieren van vrije kavels plaatsvindt met vaste prijzen.
- **De residuele waardemethode:** dit betreft de berekende waarde van een kavel door de verwachte Vrij Op Naam (VON) prijs te verminderen met de verwachte stichtingskosten. Deze methode levert veelal langdurige discussies op met de ontwikkelaar/bouwer over de hoogte van de stichtingskosten (bouwkosten, ontwikkelkosten, risico-opslag, winstopslag, etc.).
- **Grondquotes:** hierbij wordt voor de grondprijs een percentage gebruikt van de VON prijs. Dit percentage is gebaseerd op een groot aantal residuele grondwaardeberekeningen van een groot aantal woningtypen en bijbehorende VON prijzen. Deze methode wordt met name voor projectmatige woningbouw gebruikt. Toetsing van dit percentage kan via de comparatieve methode of de residuele waardemethode.

Bovenstaande methoden bepalen bij onderhandelingen met projectontwikkelaars en/of bouwers veelal de uitgangspositie/te realiseren doelstellingen. Belangrijk element bij de onderhandelingen over de grondprijzen is de eigendomspositie van gronden.

Het maakt in de onderhandelingen over de grondprijs een groot verschil of de grond bij aanvang van de onderhandelingen in eigendom is van de gemeente of van de ontwikkelaar. Daarnaast komen in de onderhandelingen met externe partijen nog andere elementen aan de orde die van invloed zijn op de hoogte van de grondprijzen. En dan komt het aan op de

onderhandelingsvaardigheid van het Ontwikkelingsbedrijf om te komen tot marktconforme grondprijzen.

In de stukken en in de interviews wordt aangegeven dat er veel grond in handen is gekomen van ontwikkelaars/bouwers doordat er in de gemeente Barneveld vele jaren een passief grondbeleid is gevoerd. De gemeente tracht in deze positie zoveel mogelijk met deze partijen een Bouwclaimovereenkomst te sluiten. De gemeente koopt dan de grond aan van een partij, maakt deze grond bouwrijp en verkoopt de bouwrijpe grond op marktconforme wijze terug aan de oorspronkelijke eigenaar, waarbij tevens een programma wordt afgesproken. Bij de bepaling van de grondprijzen in deze overeenkomsten is de grondquote systematiek leidend voor de gemeente Barneveld (overigens ook vaak bij andere gemeenten, zie bijlage 2 punt 5) maar de uiteindelijke prijzen komen tot stand na onderhandeling. Het afsluiten van zo'n overeenkomst vraagt goede onderhandelingsvaardigheid van de gemeente.

Als een ontwikkelaar en de gemeente niet tot overeenstemming komen en er dus geen bouwclaimovereenkomst kan worden afgesloten, dan stelt de gemeente de eisen vast voor het bouw- en woonrijp maken en legt in het bestemmingsplan een woningbouwprogramma op.

Met het thans gevoerde actieve grondbeleid zal er steeds meer grond in handen komen van de gemeente. Daardoor staan er voor de bepaling van de grondprijs meer mogelijkheden open voor de gemeente. Dan worden voor bijvoorbeeld projectmatige woningbouw de in het Grondbeleid 2007 reeds aangegeven vormen als verkoop bij opbod, het houden van een ontwikkelcompetitie en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap mogelijk. Afhankelijk van de situatie kan van één van deze vormen gebruik gemaakt worden om tot de verkoopprijs te komen van de grond.

6 Beantwoording onderzoeksvragen

In dit hoofdstuk zullen antwoorden gegeven worden op de onderzoeksvragen en wordt aangegeven welke overwegingen er ten grondslag liggen aan deze antwoorden.

ONDERZOEKSVRAAG 1

Heeft de gemeente in 2007 en 2008 de grondquote percentages herijkt aan de residuele grondprijsberekening? Kan gesteld worden dat de prijzen marktconform zijn overeengekomen met een ontwikkelaar?

Antwoord eerste deel van de vraag:

De grondquote percentages voor 2007 zijn vastgesteld voor de behandeling van de Nota Grondbeleid 2007 en niet herijkt. Na de bespreking van de Nota Grondbeleid 2007 in de gemeenteraad zijn de grondquotes voor 2008 herijkt aan de uitkomsten met behulp van de residuele grondwaardeberekening.

Toelichting

De gemeente stelt jaarlijks een Nota vast over de prijzen voor de uitgifte van grond voor diverse categorieën woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies. Daarbij vindt ook een toets plaats om de prijzen te herijken. Dan wordt er eigen informatie en eigen deskundigheid gebruikt en wordt tevens gekeken (comparatief) naar omliggende gemeenten met vergelijkbare omstandigheden. Ook is aangegeven dat er daarbij soms contact is met makelaars. Er is geen vaste op schrift gestelde procedure voor de wijze waarop de Nota tot stand komt en de resultaten van de verkregen informatie worden ook vastgelegd. Wel is er volgens een aantal geïnterviewden een gegroeide praktijk waarbij ambtelijk de huidige prijzen en de marktontwikkelingen worden besproken. Daarna wordt er in de omgeving gekeken naar de prijsontwikkelingen van de grond. Waar nodig worden rekenexercities uitgezet voor de herijking van de grondquotes. Vervolgens worden de resultaten met de wethouder aan de hand van een concept collegeadvies besproken en daarna wordt een definitief collegevoorstel gedaan. Voor de rekenkamer is deze werkwijze echter niet verifieerbaar.

Eind 2007 heeft bureau Materman Grondbeleid en Planeconomie voor de gemeente Barneveld een onderzoek verricht naar de bij woningbouw gehanteerde grondquotes in relatie tot de residuele grondwaarde (zie ook bijlage 2 punt 4). Dit onderzoek vergelijkt de grondprijzen bepaald met de systematiek van de grondquote en die van de residuele grondwaarde voor een aantal referentiewoningen. Deze vergelijking heeft erin geresulteerd dat een aantal grondquotes voor het grondprijnsbeleid 2008 naar boven is aangepast met 1% ten opzichte van 2007.

Voor het grondprijnsbeleid voor 2009 zijn vanwege de marktomstandigheden geen aanpassingen doorgevoerd en heeft herijking niet plaats gevonden.

Antwoord tweede deel van de vraag:

De documentatie, de voorbeelden en de interviews geven geen aanleiding om aan te nemen dat er bij de grotere bouwprojecten niet professioneel wordt gewerkt. Daarmee worden (met de grondquote systematiek als basis) de voorwaarden voor het tot stand komen van marktconforme prijzen i.e. voor de gemeente zo gunstig mogelijke prijzen ingevuld.

Aangezien de vraagstelling staat in het kader van de toepassing van de grondquote en deze worden toegepast bij woningbouwprojecten is voor de beantwoording van de vraag ook met name gekeken naar woningbouwprojecten.

Toelichting

De uiteindelijke verkoopprijzen van de grond zijn het resultaat van een onderhandelingsproces van de gemeente met een ontwikkelaar/bouwer, waarbij een groot aantal factoren een rol speelt. Of het resultaat van de onderhandelingen marktconform is valt dan ook moeilijk te zeggen. Daarvoor is een toegespitst onderzoek naar het proces van tot stand komen van de verkoopprijs met alle invloeden voor een specifiek project nodig.

Wel kan worden gezien of door de gemeente de randvoorwaarden worden ingevuld voor het behalen van een zo gunstig mogelijk resultaat voor de gemeente.

De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- a) Kwaliteit van de deelnemers van de gemeente;
- b) Kwaliteit van de gemeentelijke projectorganisatie;
- c) Toepassing adequate berekeningsystematiek;

Ad a)

Uit de interviews is gebleken dat de belangrijkste deelnemers van de zijde van de gemeente door opleiding en ervaring voldoende deskundigheid bezitten om te onderhandelen met ontwikkelaars/bouwers.

Daar waar deskundigheid ontbreekt wordt deze extern ingehuurd (zie bijlage 2 punt 8), waarbij er naar wordt gestreefd zo mogelijk ook een leereffect voor de eigen mensen te bewerkstelligen.

De resultaten bij recente overeenkomsten voor projecten geven ook aan dat er geen aanleiding bestaat te veronderstellen dat de gemeente in dergelijke onderhandelingen niet professioneel optreedt.

Voorbeelden, zie ook bijlage 2 punt 3:

- Voorthuizen-Zuid: bij deze Samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Barneveld, B. Schoonderbeek Bouwbedrijf BV, Bouw- en Aannemersbedrijf Schoonderbeek BV en Woningstichting Barneveld is een bouwclaimovereenkomst afgesloten voor de ontwikkeling

en realisatie van een Plangebied waarvan de gronden **niet** in eigendom waren van de gemeente. Afsproken is dat op het moment van verkoop van de grond prijzen gehanteerd zullen worden op basis van de dan geldende Nota Grondbeleid.

- Puurveen: met een ontwikkelaar is een projectrealisatie overeenkomst gesloten waarbij inderdaad koopsommen voor de kavels zijn gehanteerd conform het beleid.
- Ondanks de pittige onderhandelingen is de Gemeente erin geslaagd de overeenkomst voor Veller I en II zodanig af te ronden dat de zeer hoge bijdrage voor de Ruimte voor Ruimte regeling van de Provincie kan worden opgebracht en de grondexploitatie voor de gemeente naar verwachting ook nog positief zal worden afgesloten. Hiermee wordt geen oordeel gegeven of er afdoende is gestuurd op kwaliteit, bijvoorbeeld ten aanzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen en Woonkeur.
- Blankensgoed: de Realiseringsovereenkomst voorziet in grondprijzen gebaseerd op het vigerende beleid van de gemeente.

Ad b)

Zowel uit de interviews als uit de aangeleverde documentatie blijkt dat per project toegesneden projectorganisaties met stuurgroep en projectgroep worden opgezet. In de projectorganisatie worden de ontwikkelingen gevolgd dan wel geïnitieerd en worden de projecten financieel bewaakt in de exploitatieoverzichten. Tevens vindt daarin gestructureerde besluitvorming plaats. Aangegeven werd dat projecten worden geëvalueerd en dat er lessen worden getrokken voor vervolgprijzen. Omdat dit geen onderdeel was de quickscan is dit onderdeel niet verder onderzocht.

Ad c)

De door de gemeente Barneveld gehanteerde grondquote systematiek vormt ook in andere gemeenten bij vele grote woningbouwprojecten de basis voor het bepalen van de grondprijzen (zie bijlage 2 punt 5). Deze systematiek heeft zich bewezen. Uit de aangereikte projectovereenkomsten blijkt dat de gemeente deze methode steeds als basis voor het uiteindelijke resultaat hanteert.

Aan de belangrijkste randvoorwaarden voor het bereiken van grondprijzen met een zo groot mogelijk resultaat voor de gemeente wordt voldaan. Ook het door de rekenkamercommissie ingeschakelde onderzoeksbureau is op basis van haar deskundigheid en geluiden uit de markt van mening dat de gemeente deskundig handelt bij het tot stand komen van overeenkomsten voor woningbouwprojecten.

Als de gemeente het wenselijk acht om meer inzicht te krijgen in de onderhandelingsvaardigheden van de gemeente is het mogelijk door derden nauwkeurig de geschiedenis van de onderhandelingen bij een nader te kiezen project na te laten gaan en te evalueren. Dan kan bezien worden op welke wijze en met welke oorzaken, invloeden en

argumenten de uiteindelijke verkoopprijs is ontstaan en kan er daarna een meer gefundeerd oordeel over worden gegeven. In het kader van deze quickscan ging dit echter te ver.

ONDERZOEKSVRAAG 2

Op welke wijze heeft de gemeente invulling gegeven aan de toezegging aan de gemeenteraad op 13 november 2007 om te volgen of er verschil zit tussen de aangenomen vrij-op-naam-prijs bij de vaststelling van de verkoopprijs aan ontwikkelaars/bouwers en de uiteindelijke vrij-op-naam-prijs voor de bewoners, zodat er inzicht verkregen wordt of er ten onrechte mogelijk winst gemaakt wordt door de ontwikkelaars/bouwers op de verkoop van de grond.

Antwoord:

De VON prijzen worden systematisch gevolgd voor woningen tot € 250.000,- en daar boven voor woningen waarover afspraken met een ontwikkelaar in de overeenkomst zijn gemaakt voor het meedelen in meeropbrengst als gevolg van een hogere gerealiseerde VON prijs dan afgesproken. De suggestie dat daarmee vastgesteld kan worden of er door de ontwikkelaar mogelijk winst gemaakt wordt op de verkoop van de grond, en daarmee de nieuwe eigenaar te veel zou betalen, is niet correct.

Toelichting

Het volgen van de VON prijs binnen de gemeente Barneveld kent een aantal beweegredenen/doelstellingen:

1. Voor de sociale koopwoningen tot € 170.000,- gelden speciale afspraken en die moeten worden bewaakt;
2. Voor de koopwoningen tot € 250.000,- zijn er afspraken met de gemeenteraad en de Provincie, die bewaakt moeten worden;
3. Voor overeenkomsten waarin een bepaling is opgenomen dat de gemeente meedeelt in de meeropbrengst van een woning, waarvan de uiteindelijke verkoopprijs hoger is dan de in de overeenkomst met de gemeente afgesproken verkoopprijs.

Daarnaast geldt dat ook als vanuit de bovenstaande doelstellingen geen reden is om de werkelijke VON prijzen te volgen het gewenst is dit toch te doen om inzicht te krijgen en te houden in ontwikkelingen op de markt.

Uit de interviews bleek met betrekking tot het volgen van de VON prijzen het volgende:

- De afdeling Ruimte Bouwen en Wonen geeft aan dat daar de prijzen vanwege de eerste twee beweegredenen/doelstellingen vanuit haar taakstelling worden bewaakt. Daarbij is de focus met name om te bezien of afspraken worden nagekomen en de gemeente woningen krijgt in de afgesproken prijsklassen.
- Het Ontwikkelingsbedrijf geeft aan dat zij de prijzen vanwege de derde beweegreden/doelstelling bewaakt, onder andere door dit in de projectbesprekingen aan de

orde te stellen. Een voorbeeld daarvan is de koopovereenkomst met Van der Kolk van juni 2005 voor een deel van het project Puurveen. Met de projectrealisatie overeenkomst van februari 2009 zijn tevens de opbrengsten aangepast aan de verwachte verkoop VON prijzen. De realisering loopt thans en zal wat betreft de verkoopprijzen worden gevolgd door het Ontwikkelingsbedrijf.

- De woningen met een VON prijs hoger dan € 250.000,- worden niet gestructureerd gevolgd door het Ontwikkelingsbedrijf en/of RBW, tenzij er sprake is van meedelen in eventuele meeropbrengsten. Vanuit het Woonbeleid krijgt het programma wel aandacht, maar het volgen van de VON prijs van deze categorie veel minder.
- Er is geen schriftelijke afspraak voor de systematische terugkoppeling (zowel naar inhoud als naar de wijze waarop) van de bevindingen tussen Ontwikkelingsbedrijf en RBW bij het volgen van alle categorieën.

Relatie VON prijs en werkelijke grondprijs

In de bespreking in de gemeenteraad over de Nota Grondbeleid 2007 werd met betrekking tot het volgen van de VON prijs de suggestie gewekt dat daarmee ook inzicht verkregen wordt of de grondprijs die de kopers betalen overeenkomt met de prijs die de gemeente heeft ontvangen van de ontwikkelaar/bouwer. Deze suggestie is echter niet correct, op z'n best zou een hogere VON prijs een signaal kunnen zijn op basis waarvan verder onderzoek zou moeten worden verricht. Voor de gemeente is het volgen van de grondprijs echter terecht geen doel.

Ook het feit dat op de eerste factuur aan kopers van huizen een grondprijs (die ook bij het kadaster bekend is) genoemd wordt die hoger is dan de prijs die de gemeente ervoor heeft ontvangen is geen bewijs. Ontwikkelaars/bouwers berekenen in de praktijk bij de eerste facturen reeds allerlei kosten door, die verband houden met de stichtingskosten. Het totaal wordt dan grondkosten genoemd en ook zo in het kadaster aangegeven.

Als er toch behoefte is om te controleren of de in de uiteindelijke VON prijs opgenomen grondprijs overeenstemt met de door de gemeente ontvangen grondprijs bestaan er globaal twee mogelijkheden:

- De ontwikkelaar/bouwer geeft openheid over de uiteindelijke kostenopbouw van de VON prijs. Deze openheid wordt echter zelden of nooit gegeven en meestal is de gemeente ook niet in de positie om dit af te dwingen.
- De gemeente gaat, bijvoorbeeld met behulp van een gespecialiseerd bouwkostenbureau, achteraf na wat de bouw en ontwikkelingskosten mogelijk zijn geweest en met gebruikelijke opslagen voor risico, winst etc. kan dan worden benaderd welke grondprijs resteert binnen de gerealiseerde VON prijs. Daarbij dient wel bedacht te worden dat het om een benadering gaat.

7 Case “inwoner”

Een van de aanleidingen tot deze quickscan is de case die de verontruste bewoner heeft ingebracht betreffende het project van ontwikkelaar De Bunte Vastgoed/bouwer Van de Kolk in plan De Kromme Akker te Voorthuizen. Door de gemeente is daar wel mondeling op gereageerd, maar een adequate schriftelijke weerlegging is er tot nu toe niet geweest, mede waardoor deze zaak steeds weer opduikt.

De inwoner heeft een aantal documenten aangeleverd:

- excel-spreadsheet met berekeningen Kromme Akker;
- weergave van een gesprek met wethouder en medewerker Ontwikkelingsbedrijf;
- Nota Grondbeleid 2007 met opmerkingen;
- Nota Grondbeleid 2003 met opmerkingen;
- inspreeknotitie van M.A. Schuit te Voorthuizen m.b.t. Kromme Akker voor de raadsvergadering van 26-11-2002;
- reactie van de gemeente d.d. 3 april 2003 op vragen uit de inspreeknotitie.

Voor de case is slechts het spreadsheet van belang.

In het spreadsheet wordt op een bepaalde wijze uitgerekend dat de gemeente geld is misgelopen bij de verkoop van gronden door geen marktconforme prijzen te berekenen. Het betreft hier een grondverkoop die heeft plaats gevonden in het voorjaar van 2006.

Kern van het verschil van mening is gelegen in de grondprijs waarmee door de bewoner is gerekend om aan te geven dat met het systeem van de grondquote geen marktconforme prijzen kunnen worden gerealiseerd. In de kolom grondprijs inclusief BTW heeft hij de grondprijzen vermeld zoals deze uit de aktes bij het kadaster bekend zijn. Op basis daarvan concludeert hij dat deze veel hoger zijn dan de grondprijs zoals deze berekend wordt met de grondquote systematiek.

De vraag is of deze conclusie daarmee juist is. Daarvoor is een nadere beschouwing van de opbouw van een VON prijs nodig.

De VON prijs wordt in de meeste gevallen gevormd door:

- de grondprijs;
- de bouwkosten (kosten voor aannemer, installateur, etc.);
- kosten voor adviseurs zoals bijvoorbeeld architect en installatieadviseur;
- bijkomende kosten zoals: leges, verkoopcourtage, notariskosten, reclamekosten, kadasterkosten;
- ontwikkelingsfee;
- winst en risico.

In veel voorcalculaties van projecten voor koopwoningen wordt de volgende gemiddelde verhouding aangehouden:

- Grondkosten 30%
- Bouwkosten 50%
- Ontwikkelingsfee en winst en risico 10%
- Bijkomende kosten 10%

Natuurlijk verschilt dit afhankelijk van de woningverdeling per project, maar het betreft hier een goed gemiddelde. Ook de gemeente Barneveld komt met grondquotes van 21%-37% voor de verschillende koopwoningen ongeveer op dit gemiddelde.

In de door de inwoner aangehouden grondprijzen bedragen deze bijna 50% van de VON prijs en dat is zeer ongebruikelijk om niet te zeggen onmogelijk. De inhoud van de bij het kadaster bekende grondprijzen zijn waarschijnlijk zoals eerder aangegeven een optelsom van de oorspronkelijk door de ontwikkelaar betaalde grondprijs verhoogd met alle bijkomende kosten en de ontwikkelingsfee, winst en risico. Door deze kosten allemaal in de verkoopprijs van de grond te verdisconteren en deze in eerste factuur (de grondkosten) aan de koper door te berekenen behaalt de ontwikkelaar snel zijn rendement en een positieve cashflow.

Op basis van de beschouwingen en berekeningen van de inwoner kan dan ook niet de conclusies worden getrokken dat de gemeente geld is misgelopen bij de verkoop van de grond in het betreffende project.

Uit de becijferingen in dezelfde excelsheet kan wel de conclusie getrokken worden dat in dit voorbeeld de grondprijs zoals deze wordt berekend met de grondquote systematiek hoger uitkomt dan 30% en dat deze daarmee hoger ligt dan het gemiddelde waarmee in veel voorcalculaties wordt gerekend. En dat wil zeggen dat het uiteindelijke resultaat voor de gemeente goed is.

8 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Op basis van de bevindingen uit de documentatie en de interviews kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Beleid

- De Nota Grondbeleid 2007 vormt een gedegen basis voor het vormgeven van het gemeentelijke actieve grondbeleid, maar zou op een aantal punten geactualiseerd moeten worden.

Grondprijzen

- De gemeente neemt bij woningbouwprojecten steeds de grondquote systematiek als uitgangspunt bij het bepalen van verkoopprijzen;
- Het gebruik van de grondquote systematiek levert marktconforme prijzen op, mits deze methode regelmatig wordt geijkt met andere methoden en ze per project specifiek wordt toegepast met goede onderhandelingsvaardigheden.
- Een uitspraak over de marktconformiteit van de verkoopprijzen van de grond is niet mogelijk zonder diepgravend onderzoek naar alle elementen die van invloed zijn geweest bij de onderhandelingen over de grondprijs in een specifiek project.

Organisatie

- De procedure waarop de jaarlijkse grondprijzenbrief tot stand komt, en met name de overwegingen en keuzes daarbij, ligt niet vast. De wijze waarop het comparatieve onderzoek wordt uitgevoerd wordt niet verifieerbaar vastgelegd.
- De systematiek van de grondquote is eind 2007 nog getoetst met de methode van de residuele grondwaardeberekening.
- De VON prijzen voor woningen >€ 250.000,-, waarvoor geen afspraken met de ontwikkelaar zijn over eventuele winstdeling, worden niet gestructureerd gevolgd.
- Er vindt geen gestructureerde uitwisseling plaats tussen RBW en het Ontwikkelingsbedrijf van de bevindingen bij het volgen van de VON prijzen van alle categorieën.
- Op basis van de bevindingen uit de documentatie (zoals verslagen, overeenkomsten en onderhandelingsresultaten) en de interviews en de beoordeling van het adviesbureau is er geen reden om aan te nemen dat de gemeentelijke organisatie niet professioneel het grondbeleid uitvoert.

Case bewoner

- Met de ingebrachte case van de verontruste inwoner wordt niet aangetoond dat de gemeente geld is misgelopen bij de verkoop van grond.

Algemeen

- Als de inwoner door de gemeente serieuzer was genomen en hij op adequate wijze schriftelijk antwoorden had gekregen op zijn vragen en opmerkingen was het onderzoek waarschijnlijk niet gehouden.

Aanbevelingen

Op basis van de conclusies zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd:

- 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;
- Actualiseer de Nota Grondbeleid 2007 op de volgende punten:
 - 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.
 - Implementeren van de Grondexploitatiewet. Deze nieuwe wet heeft gevolgen voor de instrumenten die binnen het grondbeleid gehanteerd kunnen worden.
 - 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.
 - 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.
- Maak nadere schriftelijk 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.
- Zorg als gemeente voor een adequate beantwoording van relevante vragen en opmerkingen van inwoners.

Bestuurlijke reactie college van burgemeester en wethouders

Naar aanleiding van de rapportage met conclusies en aanbevelingen is een reactie ontvangen van het college van burgemeester en wethouders. Deze reactie luidt:

“Geachte heer, mevrouw,

Onlangs ontvingen wij van u de rapportage naar aanleiding van de quick-scan welke door u is uitgevoerd naar de grondexploitaties binnen onze gemeente met het verzoek hierop een bestuurlijke reactie te geven.

Wij hebben uw rapportage bestudeerd en herkennen het door u geschetste beeld van de wijze waarop het grondbeleid zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau in de praktijk vorm wordt gegeven. Ook de antwoorden welke u geeft op de geformuleerde onderzoeksvragen geven ons geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.

In hoofdstuk 8 van de rapportage formuleert uw commissie een aantal conclusies en aanbevelingen. Wij stellen ons voor deze te betrekken bij de herziening van de Nota Grondbeleid die in de loop van 2010 gepland staat.”

Nawoord rekenkamercommissie

Wij danken het college voor de bestuurlijke reactie. Wij nemen voor kennisgeving aan dat het college het geschetste beeld van de manier waarop het grondbeleid zowel ambtelijk als bestuurlijk vorm wordt gegeven herkent. Wij kunnen onderschrijven dat het college van plan is om de conclusie en aanbevelingen te betrekken bij de herziening van de Nota Grondbeleid.

Bijlage 1 Toegeleverde documentatie

1. de nota Grondbeleid 2007;
2. de notulen van de Raadsvergadering van 13 november 2007 waarin de nota Grondbeleid 2007 is besproken;
3. het vaststellingsbesluit van de Raad van de nota Grondbeleid 2007;
4. Nota's Prijzen voor de uitgifte van grond voor het jaar 2007, het jaar 2008 en het jaar 2009;
5. exploitatieoverzichten van de plannen:
 - a. Blankensgoed;
 - b. Columbizpark;
 - c. Kromme Akker;
 - d. Purveen;
 - e. Veller 1;
 - f. Veller 2;
 - g. Voorthuizen Zuid.
6. realiseringsovereenkomst Blankensgoed tussen Gemeente Barneveld en Van de Kolk Garderen b.v. van 18 december 2006;
7. projectrealisatie-overeenkomst 19 woningen Puurveen tussen gemeente Barneveld en Van der Kolk Garderen B.V. van 24 februari 2009 en bijbehorende overzichten grondkosten;
8. overeenkomst gemeente Barneveld en Veller B.V. m.b.t. ontwikkeling Veller I en Veller II van 5 december 2005
9. koopovereenkomst gemeente Barneveld en Van de Kolk Garderen betreffende 4 percelen gemeente Garderen sectie G Kootwijkerbroek West;
10. samenwerkingsovereenkomst gemeente Barneveld en Heilijgers Projectontwikkeling B.V. van 28-03-2006;
11. MEMO Materman betreffende grondprijnsbeleid d.d. 7 december 2007;
12. berekeningen Kromme Akker door De Jager;
13. rapport TU Delft i.o.v. VROM: Gronduitgifteprijsen op uitleglocaties;

14. samenwerkingsovereenkomst Voorthuizen-Zuid tussen gemeente Barneveld, Schoonderbeek bouwbedrijf, Bouw en Aannemersbedrijf Schoonderbeek en de Woningstichting Barneveld;
15. Jaarverslaglegging 2008 en Programmabegroting 2009;
16. door wethouder Tijmensen afgegeven vergelijking uit 2005 over grondquotes in Barneveld, Putten en Ede voor woningbouw;
17. kopie verslag stuurgroep Harselaar-Zuid d.d. 4 februari 2009;
18. kopie onderzoek BBN naar kostenverdeling in bouwplan Kapteynstraat;
19. stukken van de inwoner:
 - a. weergave gesprek met wethouder en medewerker Ontwikkelingsbedrijf;
 - b. Nota Grondbeleid 2007 met opmerkingen;
 - c. Nota Grondbeleid 2003 met opmerkingen;
 - d. Inspreeknotitie van M.A. Schuit te Voorthuizen m.b.t. Kromme Akker voor raadsvergadering 26-11-2002;
 - e. reactie van de gemeente d.d. 3 april 2003 op vragen uit de inspreeknotitie.

Bijlage 2 Bevindingen documentatie

1. Nota's Prijzen voor de uitgifte van grond voor het jaar 2007, het jaar 2008 en het jaar 2009

Deze nota's geven het resultaat weer van de uitkomsten van het onderzoek van de gemeente naar het up-to-date (marktconform) zijn van de verkoopprijzen van grond. Voor 2007 wordt voor de argumentatie van de wijzigingen t.o.v. 2006 alleen gefocust op de prijzen/grondquotes in de omliggende gemeenten.

Voor 2008 wordt ook weer gekeken naar omliggende gemeenten v.w.b. de prijzen voor sociale woningbouw. Voor de grondquotes worden de resultaten van een extern onderzoek naar een vergelijking van deze methodiek met die van de residuele grondwaarde gebruikt om aanpassingen te doen.

Voor 2009 worden er vanwege de marktsituatie geen aanpassingen voorgesteld, behoudens het wijzigen van grenzen in de VON prijzen als gevolg van een provinciale regeling.

2. Exploitatieoverzichten van de plannen:

- Blankensgoed;
- Columbizpark;
- Kromme Akker;
- Purveen;
- Veller 1;
- Veller 2;
- Voorthuizen Zuid.

Deze exploitatieoverzichten geven informatie over de stand van zaken van de grondexploitatie inclusief de prognoses tot het einde van het gehele project. Daarbij zijn de overeengekomen grondprijzen voor de verschillende projecten verwerkt. Deze overzichten geven geen informatie over de wijze waarop deze prijzen tot stand zijn gekomen. Wel kan uit de opzet en inhoud van deze overzichten worden afgeleid dat bewaking van de ontwikkeling van de exploitatie van de grote woningbouwprojecten plaats vindt.

3. Overeenkomsten m.b.t. met name grote woningbouwprojecten

- a) Koopovereenkomst gemeente Barneveld en Van de Kolk Garderen BV betreffende 4 percelen gemeente Garderen sectie G Kootwijkerbroek West d.d. 15 juni 2005

In de overeenkomst wordt door de gemeente grond gekocht van Van de Kolk, waarvoor door de gemeente een bouwclaim wordt geleverd, met afspraken over het woningprogramma en de VON prijzen. Daarbij wordt overeenkomstig de methodiek van de grondquote de prijs per kavel bepaald.

In deze overeenkomst is een bepaling opgenomen dat goedkeuring van de gemeente nodig is voor de uiteindelijke VON prijzen indien deze afwijken van de afgesproken prijzen en dat daarbij de meeropbrengst ten opzichte van de VON prijzen in de overeenkomst zal worden gedeeld.

- b) Overeenkomst gemeente Barneveld en Veller B.V. m.b.t. ontwikkeling Veller I en Veller II van 5 december 2005

Aangezien de bijlagen als vertrouwelijk worden aangemerkt en er niet bijzitten is voor de rekenkamercommissie de relatie tussen beleid en uitvoering m.b.t. grondprijzen niet te leggen. Uit het exploitatieoverzicht blijkt wel dat er, ondanks een zeer grote bijdrage aan de Ruimte voor Ruimteregeling, een positief resultaat wordt verwacht. Daaruit kan worden afgeleid dat een goed resultaat is geboekt bij de onderhandelingen over de grondprijzen. In de overeenkomst is een bepaling opgenomen met betrekking tot nader te ontwikkelen afspraken voor de opzet van een *revolving fund* voor “goedkope koopwoningen” en de verdeling van het resultaat.

- c) Samenwerkingsovereenkomst gemeente Barneveld en Heilijgers Projectontwikkeling B.V. van 28-03-2006

Dit is een voorbeeld van een samenwerking met een private partij in een locatieontwikkeling. Het document heeft echter nauwelijks relatie met quickscan m.b.t. grondprijzen voor wat betreft de toepassing van de grondquote. Wel zegt de goede kwaliteit van de overeenkomst iets over de wijze waarop de gemeente aan dergelijke overeenkomsten vorm geeft.

- d) Realiseringsovereenkomst Blankensgoed tussen Gemeente Barneveld en Van de Kolk Garderen b.v. van 18 december 2006

In deze overeenkomst wordt de wijze waarop de grondprijzen voor het bouwplan tot stand zijn gekomen toegelicht in bijlage 10 van de overeenkomst, waarbij conform het toen vigerende beleid de methodiek van de grondwaardequote als basis is genomen. De uiteindelijke prijzen inclusief de bijdrage voor de Ruimte voor Ruimte regeling zijn het resultaat van een onderhandelingsproces.

- e) Samenwerkingsovereenkomst Voorthuizen-Zuid tussen gemeente Barneveld, Schoonderbeek bouwbedrijf, Bouw en Aannemersbedrijf Schoonderbeek en de Woningstichting Barneveld uit 2008.

Dit betreft een overeenkomst waarin de gemeente grond koopt en afspraken maakt over het woningbouwprogramma en het weer verkopen van grond. Het betreft een situatie waarin de gemeente geen grond in bezit had.

Voor de bepaling van de koopsom van de kavels wordt aangegeven dat dit zal gebeuren op basis van de op het moment van levering geldende Nota Grondbeleid.

Deze samenwerkingsovereenkomst is een goed voorbeeld voor de wijze waarop een gemeente haar taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot de woningbouwontwikkeling vorm geeft in een situatie waarin zij zelf geen gronden in bezit heeft.

- f) Projectrealisatie-overeenkomst 19 woningen Puurveen tussen gemeente Barneveld en Van der Kolk Garderen B.V. van 24 februari 2009

Dit betreft een kleine overeenkomst voor de bouw van 19 woningen in 2 fasen. Conform het beleid zijn de verschillende grondquotes de basis geweest voor de bepaling van de verkoopsom van de verschillende kavels voor de verschillende soorten woningen.

4 MEMO Bureau Materman betreffende grondprijnsbeleid d.d. 7 december 2007

Dit memo (zonder de bijlage met berekeningen) vergelijkt de grondprijzen zoals bepaald met de systematiek van de grondquote en met die van de residuele grondwaarde. Deze vergelijking heeft erin geresulteerd dat een aantal grondquotes voor het grondprijnsbeleid 2008 naar boven is aangepast met 1% ten opzichte van 2007. Aan het einde wordt nog aangegeven dat de grondquote systematiek onvoldoende recht doet aan locatiespecifieke omstandigheden, hoogwaardige architectuur etc. Daarom moet het toepassen van de grondquote weloverwogen gebeuren en per project zal opnieuw moet worden bezien of de generieke grondquotes van het gemeentelijk grondbeleid kunnen worden toegepast.

Deze toevoeging geeft aan dat de grondquote systematiek als basis goed is, maar met verstand moet worden toegepast en met andere overwegingen en omstandigheden onderdeel vormt van de onderhandelingen met de ontwikkelaar/bouwer.

5 Rapport TU Delft i.o.v. VROM: Gronduitgifteprijsen op uitleglocaties

Dit betreft een rapport uit 2005 over een vijftal casestudies (met name VINEX locaties) die voornamelijk gericht waren op een kwalitatieve analyse omtrent gronduitgifteprijsen. De koppeling van de gronduitgifteprijs aan de VON-prijs geschiedde in vrijwel alle studies door middel van de methode van de grondquote. In deze rapportage wordt bevestigd dat de door de gemeente Barneveld toegepaste grondquote systematiek zeer gebruikelijk is bij grootschalige woningbouwprojecten.

6 Door de wethouder afgegeven vergelijking uit 2005 over grondquotes in Barneveld, Putten en Ede voor woningbouw.

Uit de gegevens in dit document blijkt dat hij ook reeds in 2005 een onderzoekje is gestart waarin vergelijkingen werden gemaakt tussen de gehanteerde grondquotes in Barneveld en een aantal omliggende gemeenten.

7 Kopie verslag stuurgroep Harselaar-Zuid d.d. 4 februari 2009.

In de interviews is aangegeven dat voor de grote woningbouwprojecten specifieke projectorganisaties worden opgezet. Dit verslag is een weergave van de wijze waarop in deze stuurgroep dit project wordt gestuurd.

8 Onderzoek BBN naar kostenverdeling in bouwplan Kapteynstraat.

Dit document betreft een voorbeeld van wanneer en waarvoor deskundige externe partijen worden ingeschakeld om ontbrekende kennis toe te leveren.

Bijlage 3 Bevindingen interviews

Tijdens de interviews met de verschillende respondenten zijn een groot aantal vragen over zowel projectinhoudelijke als organisatorische en bestuurlijke onderwerpen aan de orde gesteld. Het is altijd lastig om correcte bevindingen en conclusies uit interviews vast te stellen. Hierna zijn slechts die bevindingen weergegeven als die door meerdere geïnterviewden zijn genoemd en/of door documenten worden ondersteund en/of door het onderzoeksbureau vanuit haar deskundigheid als zodanig worden aangemerkt.

De bevindingen zijn als volgt te omschrijven:

- De Nota Grondbeleid 2007 wordt door zowel de geïnterviewden als door het onderzoeksbureau gezien als een helder stuk dat de keuze van de gemeente voor een actief grondbeleid goed omschrijft en mede oorzaak geweest is van noodzakelijke veranderingen en verdergaande professionalisering en verzakelijking van het Ontwikkelingsbedrijf;
- De verstrekte informatie geeft aan dat er veel kennis aanwezig is van de aspecten van woningbouwprojecten en de onderhandelingen daarover met marktpartijen;
- Door de geïnterviewden is aangegeven dat veel aandacht wordt besteed aan de organisatie en kennis binnen het Ontwikkelingsbedrijf;
- Door de geïnterviewden wordt aangegeven dat voor de sturing van grote projecten toegespitste projectorganisaties worden opgezet. Met een verlag van een stuurgroep wordt dit voor één van de projecten geïllustreerd;
- Externe kennis wordt ingehuurd als er toegevoegde waarde is en de eigen organisaties ervan kan leren, een voorbeeld voor de inschakeling van kostendeskundigheid is aangeleverd;
- Aangegeven wordt dat de jaarlijkse nota's voor de grondprijzen met eigen kennis en ervaring worden voorbereid en dat er daarnaast informatie wordt ingewonnen bij bijvoorbeeld buurgemeenten en makelaars. De schriftelijke verantwoording over de wijze van tot stand komen en de gemaakte keuzes vindt echter niet of nauwelijks plaats;
- In de besproken projecten van de afgelopen jaren wordt zowel door de geïnterviewden als door marktpartijen een toenemende invloed van de gemeente in de projecten onderkend;
- Het volgen van de VON prijzen wordt gedaan vanuit programmatisch oogpunt door Volkshuisvesting en door het Ontwikkelingsbedrijf voor zover er afspraken zijn over het meedelen in de winst bij hogere VON prijzen. Boven de € 250.000,- zonder winstdeling wordt niet gestructureerd gevolgd.

De bevindingen uit de interviews zijn verwerkt bij de overwegingen bij de beantwoording van de onderzoeksvragen in hoofdstuk 5.