



Plan Zuyderzee

Onderzoek naar het bestuurlijke proces van de gemeenteraad
bij de ontwikkeling van het Plan Zuyderzee in de gemeente Bunschoten



Rekenkamercommissie Vallei en
Veluwerand

juni 2015

Colofon

De rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand is een gemeenschappelijke onafhankelijke rekenkamercommissie van de gemeenten Barneveld, Bunnik, Bunschoten, Leusden, Nijkerk, Renswoude, Scherpenzeel, Woudenberg en Zeewolde.

De externe commissie bestaat uit een voorzitter en vijf 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 M.G. Visser (lid). De commissie heeft twee ambtelijke onderzoekers / secretarissen: mevrouw B. Meijboom en mevrouw I. Spoor.

Inhoud

Voorwoord	5
Leeswijzer	7
Bestuurlijke samenvatting	9
Hoofdstuk 1 Inleiding	11
1.1 Aanleiding.....	11
1.2 Doel van het onderzoek	11
1.3 De onderzoeksvragen.....	11
1.4 Inperking.....	12
1.5 Normenkader	12
1.6 Onderzoeksaanpak.....	13
Hoofdstuk 2 Bevindingen	15
Hoofdstuk 3 Conclusies	33
3.1 Samenvatting conclusies en beantwoording hoofdonderzoeksvraag	33
3.2 Conclusies.....	33
Hoofdstuk 4 Aanbevelingen	39
4.1 Kaders en doelstellingen van besluitvorming	39
4.2 Inhoud notulen/raadsvoorstellen in relatie tot raadsbesluiten.....	39
4.3 Het vaststellen van grondexploitaties.....	40
4.4 De informatie aan de raad.....	40
Hoofdstuk 5 Bestuurlijke reactie van het college	41
Hoofdstuk 6 Nawoord van de rekenkamercommissie	43
Bijlage 1 overzicht ontvangen documenten (serie 1)	45
Bijlage 2 overzicht ontvangen documenten (serie 2)	49
Bijlage 3 overzicht samenstelling raad / college	51
Bijlage 4 overzicht boekwaarde	53
Bijlage 5 overzicht (aanvullende) documenten november 2014	55
Bijlage 6 Aanpassing onderzoeksvragen > deelvragen > normen	57
Bijlage 7 Literatuur en websites	59
Bijlage 8 Respondenten	61
Bijlage 9 Informatie uit het grondbedrijf	63

Voorwoord

Het onderzoek m.b.t. het bestuurlijk proces van de gemeenteraad tussen 1999 en 2013 bij de ontwikkelingen van het plan Zuyderzee in Bunschoten hebben wij uitgevoerd op verzoek van het presidium van de gemeenteraad. De onderzoeksopzet is afgestemd met de Begeleidingscommissie Rekenkamercommissie. Het onderzoek is uitgevoerd conform het onderzoeksprotocol van de rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand.

Op 17-12-2014 is een tussenrapportage met de Begeleidingscommissie Rekenkamercommissie besproken. De bevindingen zijn hierbij vooraf ambtelijk getoetst. Op basis van de bespreking met Begeleidingscommissie Rekenkamercommissie is besloten interviews te houden. De interviews hebben geleid tot een aantal aanscherpingen van de bevindingen. Vervolgens hebben wij het onderzoeksrapport afgerond met conclusies, aanbevelingen en bijlagen.

Het rapport hebben wij naar het college van burgemeester en wethouders gestuurd voor een bestuurlijke reactie. De bestuurlijke reactie en het nawoord van de rekenkamercommissie hierop zijn opgenomen aan het einde van de rapportage.

Het rapport is openbaar. In eerste instantie zou het eindrapport vertrouwelijk aangeboden moeten worden aan de gemeenteraad. Dit omdat er informatie in staat uit vertrouwelijke documenten. Het college geeft in haar bestuurlijke reactie aan dat zij geen onderdelen in het rapport ziet die de gemeente of derden kunnen schaden en geeft - evenals de rekenkamercommissie - de voorkeur aan openbaarheid van het rapport. Dit verzoek is voorgelegd aan de fractievoorzitters en de Begeleidingscommissie Rekenkamercommissie vanuit de gemeenteraad. Deze hebben besloten dat het rapport openbaar is. De onderliggende informatie waarop al geheimhouding was opgelegd blijft geheim.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het bestuurlijk proces goed is verlopen en dat de informatie-uitwisseling aan de raad vanaf ongeveer 2008/2009 steeds beter gaat. Echter de raad kan haar taak om op hoofdlijnen te sturen niet goed uit voeren, omdat de financiële informatieverstrekking m.b.t. het grondbedrijf aan de raad hier niet voldoende voor is.

Het onderzoek is uitgevoerd door de heer R. Kamphues (onderzoekscoördinator en lid van de rekenkamercommissie), de heer J.P.P. van Dort (voorzitter rekenkamercommissie) en de heer W.J. Slierendregt van het externe bureau p4advies.

De rekenkamercommissie draagt de eindverantwoordelijkheid voor het rapport. De overige leden van de rekenkamercommissie zijn tussentijds geraadpleegd.

Wij danken de ambtenaren van de gemeente Bunschoten voor hun medewerking aan het onderzoek.



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

Leeswijzer

Het rapport geeft een compact overzicht van de ontwikkelingen en gang van zaken rond het plan Zuyderzee. Het beslaat echter een lange periode en betreft lastige materie. Om die reden is het stuk vrij complex en niet voor iedereen makkelijk leesbaar. Aan het rapport is daarom een leeswijzer toegevoegd.

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- In de bestuurlijke samenvatting is de achtergrond van het onderzoek opgenomen, wat in grote lijnen de bevindingen zijn en wordt de samenvatting van de conclusies en aanbevelingen gegeven.
- In hoofdstuk 1 wordt het proces van het onderzoek beschreven, wordt ingegaan op het normenkader en op de onderzoeksaanpak.
- De bevindingen van het onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 2. De bevindingen zijn chronologisch beschreven. Er is onderscheid gemaakt tussen de start van het proces en de ontwikkeling van het project na de start van het proces.
- In hoofdstuk 3 zijn de conclusies opgenomen en worden de conclusies toegelicht.
- De geformuleerde aanbevelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.
- Hoofdstuk 5 geeft de bestuurlijke reactie van het college.
- In hoofdstuk 6 is het nawoord van de rekenkamercommissie opgenomen.

Aan het rapport zijn een aantal bijlagen toegevoegd:

- In de bijlagen 1, 2 en 5 is opgenomen welke documenten van de gemeente zijn ontvangen. De documenten zijn in drie series ontvangen en worden in volgorde van tijd genoemd.
- Bijlage 3 geeft de relatie weer tussen de samenstelling van het college en de beleidsbeslissingen evenals de samenstelling van de raad in de periode van het onderzoek.
- Bijlage 4 geeft een overzicht van de samenstelling van de boekwaarde gedurende de onderzoeksperiode.
- In bijlage 6 is de relatie tussen de onderzoeksvragen, deelvragen en normen opgenomen. Tevens is opgenomen hoe de onderzoeksvragen, deelvragen en normen in het rapport zijn verwerkt.
- In bijlage 7 is opgenomen welke documentatie/websites zijn geraadpleegd.
- In bijlage 8 zijn de respondenten opgenomen.
- Bijlage 9 bevat een nadere uitwerking van de aanbevelingen m.b.t. de bedrijfsvoering van het grondbedrijf.

Bestuurlijke samenvatting

Deze rapportage bevat de resultaten van het onderzoek naar het bestuurlijke proces van de gemeenteraad tussen 1999 en 2013 bij de ontwikkeling van het Plan Zuyderzee in Bunschoten. Dit onderzoek is uitgevoerd na overleg met het presidium en de Begeleidingscommissie Rekenkamercommissie vanuit de gemeenteraad. Het onderzoek heeft plaats gevonden op basis van de onderzoeksopzet van april 2014.

Voor het onderzoek zijn over de periode van 2000 - 2014 in totaal 201 documenten onderzocht. Voor de inzet en medewerking van de ambtelijke organisatie spreken wij onze waardering uit. Het onderzoek baseert zich op deze documenten, aangevuld met de informatie die verkregen is uit vijf interviews. De rekenkamercommissie heeft zowel aan de contactpersonen als aan de Begeleidingscommissie Rekenkamercommissie gevraagd of er relevante documenten voor het rekenkameronderzoek ontbraken. Dit heeft niet geleid tot extra documenten.

Het onderzoek geeft over de periode van 2000-2013 in grote lijnen het volgende beeld:

- In de periode 2000-2003 is er, na de grondaankoop Koelewijn door de gemeente, sprake van inactiviteit als gevolg van (juridische) processen tussen private partijen met betrekking tot het eigendom van onroerend goed (Muys). De gemeente had hier geen invloed op.
- De hoge aankoopprijs van het bezit van Koelewijn heeft invloed gehad op de duur van de planontwikkeling. Deze hoge aankoopprijs is mede gebaseerd geweest op het oplossen van de verkeersoverlast/milieubelasting. Wellicht door de hoge prijs hebben opvolgende colleges - gesteund door de meerderheid van de raad - lang vastgehouden aan een plan met hoogbouw. Er was als het ware sprake van een spagaat tussen wat beleidsmatig wenselijk was en wat financieel mogelijk was.
- De economische crisis heeft een vertragend effect (gehad) op de planontwikkeling.

De centrale onderzoeksvraag luidt: *“Is de gemeenteraad van Bunschoten op de juiste wijze betrokken bij de besluitvorming betreffende het plan Zuyderzee?”* T.a.v. de beleidsontwikkeling is het antwoord hierop ja, maar de financiële sturingsinformatie had aanzienlijk beter gemoeten.

Nader toegelicht zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek:

- Door het ontbreken van een financiële onderbouwing is de raad niet in staat geweest zich bij de aankoop van Koelewijns Haringleggerij in 2000 een beeld te vormen van de financiële risico's van de aankoop.
- De beleidsontwikkeling van het plan Zuyderzee is in goed overleg met de raad tot stand gekomen. Hierbij is de informatie aan de raad vanaf 2009 steeds beter geworden.
- De financiële sturingsinformatie was in de onderzoeksperiode zodanig dat de raad haar sturende rol op hoofdlijnen niet goed heeft uit kunnen voeren. In feite betreft dit de informatie rond het grondbedrijf.

De rekenkamercommissie doet op basis van de conclusies van dit onderzoek een aantal aanbevelingen. De aanbevelingen zijn op de toekomst gericht en zodanig geformuleerd dat de gemeentelijke organisatie ze betrekkelijk snel en zonder een groot tijdsbeslag kan uitwerken en implementeren.

Aanbevelingen

- 1) Draag het college op om bij kaders en doelstellingen projectmatig te werk te gaan en de gevolgen van een beslissing adequaat in beeld te brengen. Draag het college op om hierbij door te gaan op de ingeslagen weg om de raad steeds beter te informeren. Van essentieel belang hierbij is dat de raad steeds in staat is om voorstellen van het college te kunnen beoordelen op de aspecten beleid, risico, tijd, capaciteit en middelen.
- 2) Neem als raad duidelijke raadsbesluiten in overeenstemming met de discussie in de raad.
- 3) Stel als raad altijd de grondexploitaties vast met daarbij een mandaatbesluit dat het college kan handelen binnen vastgestelde marges.
- 4) Draag het college op om te zorgen voor een snelle en adequate verbetering van de informatie aan de raad m.b.t. de financiën van het grondbedrijf. Deze verbetering van de informatieverstrekking kan alleen plaatsvinden als de bedrijfsvoering rond het grondbedrijf verbeterd wordt. Ten aanzien van de bedrijfsvoering adviseert de rekenkamercommissie de volgende onderdelen van het grondbedrijf te verbeteren c.q. in te voeren:
 - a) Stel jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) op, die aansluit bij de P&C-cyclus van de gemeente.
 - b) Stel digitaal achtergrondinformatie over het grondbedrijf ter beschikking aan de raad.
 - c) Stel grondexploitaties vast, die sturingsinformatie voor de raad bevatten.
 - d) Licht de grondpositie door om de risico's van het grondbezit te bepalen.

Voor een verdere toelichting op deze aanbeveling verwijzen wij u naar bijlage 9. Hier worden de punten a t/m d verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Bunschoten heeft bij de behandeling van de kadernota 2014 – 2017¹ een motie aangenomen waarin de rekenkamercommissie wordt verzocht om een onderzoek te doen naar kostenverhogende en uitvoering vertragende effecten op het plan Zuyderzee. De motie is opgesteld door de fractie van de Christelijke Arbeiders Partij (CAP). De motie is aangenomen met 15 stemmen voor en 2 stemmen tegen. Naar aanleiding van de motie heeft de rekenkamercommissie overleg gevoerd met het presidium. Later is, in overleg met de Begeleidingscommissie Rekenkamercommissie, een concept onderzoeksopzet opgesteld. Vervolgens is het onderzoek uitgevoerd.

1.2 Doel van het onderzoek

Doel van het onderzoek is:

- het in beeld brengen van het bestuurlijke traject in de raad van 1999 tot 2013;
- aangeven welke beleidskeuzes in die periode hierbij gemaakt zijn;
- aangeven welke overwegingen, onderbouwingen en inschattingen ten grondslag lagen aan de gemaakte keuzes;
- bepalen of doelstellingen en/of programma's in de tijd eenduidig en helder te volgen zijn.

1.3 De onderzoeksvragen

De centrale onderzoeksvraag luidt: "Is de gemeenteraad van Bunschoten op de juiste wijze betrokken bij de besluitvorming betreffende het plan Zuyderzee?"

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- 1.1 Wat waren de doelstellingen van het oorspronkelijke projectplan en welke onderbouwing lag daaraan ten grondslag?
- 1.2 Heeft het college de raad hierover juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd?
- 2.1 Welke programma's² zijn door de raad vastgesteld betreffende het Plan Zuyderzee? Heeft men zich hieraan gehouden? Als afgeweken is, welke argumentatie lag hieraan dan ten grondslag?
- 2.2 Heeft de raad op deze afwijking kunnen sturen?
- 2.3 Werd de raad volledig en transparant geïnformeerd over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's?
- 3.1 Zijn de programmabeslissingen correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen?
- 3.2 Zijn de beslissingen in de tijd te volgen?

¹ In juli 2013.

² Met programma wordt bedoeld welke bestemming (wonen, winkels recreatie) met welke differentiatie (aantal m2 c.q. m3, aantallen woningen, huurwoningen, vrije sectorkavels, koopwoningen enz.) besloten is in uitvoer te nemen.

1.4 Inperking

Het onderzoek gaat niet in op:

- de organisatie van het ambtelijke apparaat en het functioneren van de ambtelijke organisatie;
- de inhoud van de beleidskeuzes zelf. M.a.w. we kijken niet naar de beleidsmatige en juridische correctheid van de inhoud van de besluitvorming;
- de financiële berekeningen in grondexploitatieberekeningen en risicoberekeningen. M.a.w. er wordt alleen gekeken of de besluitvorming correct in de grondexploitaties en de risicoberekeningen is opgenomen.

1.5 Normenkader

Het normenkader biedt de criteria die gebruikt worden om het gevoerde beleid te beoordelen. Op basis van de vraagstelling in het onderzoek is het normenkader samengesteld. Het normenkader is het resultaat van ervaringen uit eerdere eigen onderzoeken en - gelet op de vraagstelling - vooral gebaseerd op de publicatie " Essentialia van goed openbaar bestuur; de Algemene Rekenkamer december 2005".

In de onderzoeksopzet is in het onderstaande normenkader een focus aangebracht op de voor het onderzoek relevante essentialia.

Onderzoeksvragen	Normen
1. Het oorspronkelijke projectplan	1.1.1 De raad is in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over de doelstellingen en de kaders van het oorspronkelijke plan in termen van beleid, risico, tijd, capaciteit en middelen voor de gemeente.
	1.1.2 De doelstellingen van het oorspronkelijke projectplan waren transparant en onderbouwd.
	1.2.1 Het college heeft de raad juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd vanaf de start van het proces.
	2.1.2 De informatie is gestructureerd, transparant in de tijd te volgen.
2. Programma's	2.2.1 De raad heeft op afwijkingen van de programma's kunnen sturen gedurende het proces en de programmawijzigingen gedurende het proces zijn door de raad vastgesteld.
	2.3.1 De raad is volledig, transparant en onderbouwd geïnformeerd over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's gedurende het proces.
3. Exploitatie-berekeningen	3.1.1 De programmabeslissingen zijn correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen.
	3.2.1 De programmabeslissingen zijn in de tijd te volgen.

In het onderzoek zijn enige (logische) aanpassingen aangebracht in onderzoeksvragen en normen. Voor een goed inzicht in de ontwikkeling van onderzoeksvragen, deelvragen en normen zijn in bijlage 6 de aanpassingen t.o.v. de onderzoeksopzet opgenomen.

1.6 Onderzoeksaanpak

Start van het onderzoek

Als eerste heeft de rekenkamercommissie de concept onderzoeksopzet opgesteld. Deze is definitief geworden nadat afstemming heeft plaatsgevonden met het presidium en de Begeleidingscommissie Rekenkamercommissie vanuit de gemeenteraad.

Vooronderzoek

Tijdens het vooronderzoek heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeentelijke contactpersoon en is het project bezocht.

Onderzoek

Voor het onderzoek is een zeer groot aantal documenten bestudeerd (in totaal 201) (zie bijlage 1, 2 en 5 voor een overzicht) en is literatuuronderzoek (bijlage 7) gedaan. Op basis hiervan is een tussenrapportage met bevindingen opgesteld, die wij in drie stappen hebben laten checken op juistheid:

- De tussenrapportage hebben wij eerst voorgelegd aan de ambtelijke contactpersoon van het onderzoek. Wij hebben gevraagd aan te geven of we essentiële zaken/stappen in het proces gemist hebben en of de beschrijving van het proces correct is.
- Na verwerking van de opmerkingen van de ambtelijke contactpersoon hebben we de tussenrapportage voorgelegd en besproken met de Begeleidingscommissie Rekenkamercommissie. De opmerkingen naar aanleiding hiervan hebben we ook verwerkt. Tevens hebben we de Begeleidingscommissie gevraagd of men het nodig vond om aanvullend nog interviews te houden en zo ja met wie. Naar aanleiding hiervan zijn vijf interviews gehouden. Hierbij hebben wij rekening gehouden met de mening van een meerderheid vanuit de Begeleidingscommissie.
- Na verwerking van de opmerkingen van de Begeleidingscommissie is de tussenrapportage voorgelegd aan de vijf respondenten. Wij hebben hierbij gevraagd of er onjuistheden in de tussenrapportage zaten. Relevante opmerkingen van de respondenten zijn verwerkt in de rapportage.

De raad kan er dus vanuit gaan dat de bevindingen correct zijn. Daarna zijn de conclusies en aanbevelingen geformuleerd. De rapportage met conclusies en aanbevelingen is vervolgens voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders voor een bestuurlijke reactie. Deze reactie (hoofdstuk 5) en het nawoord van de rekenkamercommissie (hoofdstuk 6) zijn aan het einde van het definitieve rapport opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bevindingen

Dit hoofdstuk gaat in op de onderzoeksbevindingen. De onderzoeksbevindingen zijn gebaseerd op de documentenstudie en de aanvullende interviews. De onderzoeksbevindingen zijn gerelateerd aan de centrale vraagstelling van het onderzoek. De toetsing van de bevindingen aan de normen is opgenomen in hoofdstuk 3 conclusies. De onderzoeksvragen (1.4) zijn in deelvragen geformuleerd en worden in dit hoofdstuk behandeld. De bevindingen zijn een weergave van het bestuurlijke proces.

Om een goede chronologische volgorde aan te brengen zijn de bevindingen in twee delen weergegeven:

- 1) De start van het project (= de aankoop van Koelewijns Haringleggerij)
- 2) Het verdere proces, inclusief bevindingen grondexploitatie en financiën

Per jaar is een kopje toegevoegd dat globaal de ontwikkelingen in dat jaar aangeeft. Waar meer bevindingen zijn opgenomen is een onderscheid gemaakt tussen de beleidsbevindingen (beleid) en de financiële bevindingen van jaarrekening, tussentijdse rapportages (turap's) en accountant (financiën). De vaststelling van de grondexploitaties (gex'en) staat onder "beleid".

De programmakeuzes in relatie tot de raads- en collegesamenstelling zijn in tabelvorm in de tijd meer inzichtelijk gemaakt. Dit is opgenomen in bijlage 3.

Deelvragen:

- 1.1 Wat waren de doelstellingen van het oorspronkelijke projectplan en welke onderbouwing lag daaraan ten grondslag?
- 1.2 Heeft het college de raad hierover juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd?

Bevindingen:

2000 Aankoop grond Koelewijns Haringleggerij

De raad besluit (21-12-2000, nr. 637) over te gaan tot aankoop van de grond van Koelewijns Haringinleggerij voor Hfl 6.250.000 met een oppervlakte van 4.998 m² (Hfl 1.250,-- per m²). De argumenten voor de aankoop waren:

- de aankoop is ten behoeve van herstructurering;
- er is sprake van een herontwikkelingsgebied;
- er is een milieubelastend bedrijf uit de woonomgeving verwijderd;
- hierdoor wordt ook de verkeersbelasting minder;
- de mogelijke toekomstige stedenbouwkundige invulling is in grote lijnen vastgesteld; wel moet e.e.a. nog nader worden uitgewerkt. Uitgegaan wordt van herontwikkeling van het gebied, niet alleen voor woningen. De mogelijkheid voor grote voorzieningen en/of andere functies dient open gehouden te worden volgens de toekomstvisie.
- er is een relatie met de naastliggende grond (Muys); in principe heeft de gemeente overeenstemming met de mogelijke koper van die grond. Deze overeenstemming (Muys) gaf de doorslag om de aankoop (Koelewijn) aan de commissie voor te leggen.

Een financiële onderbouwing voor een mogelijke herontwikkeling is er niet; een inschatting van de financiële risico's ontbreekt. Kaders als tijd en capaciteit ontbreken eveneens. In de gezamenlijke commissie Middelen en GGZ (grondgebiedzaken) van 19-12-2000 is de prijs wel onderwerp van gesprek geweest evenals het aspect van bedrijfsverplaatsing en het terugbrengen van milieubelasting.

De wethouder ziet goede mogelijkheden voor ontwikkeling, maar wel met bouwen boven de dijk uit en geeft aan dat de aankoop van het naastliggende pand (Muys) naar verwachting ook van de grond

zal komen. De grond wordt in het grondbedrijf gebracht. Het raadsvoorstel geeft daarnaast aan dat toekomstige kosten en opbrengsten t.l.v. het grondbedrijf komen; het raadsvoorstel spreekt niet over toekomstige verliezen of risico's. Commissieleden adviseren positief. In de interviews komt naar voren dat de aankoop ook een noodzaak had in het ontbreken van nieuwe bouw mogelijkheden voor de gemeente.

Deelvragen:

2.1 Welke programma's zijn door de raad vastgesteld betreffende het Plan Zuyderzee? Heeft men zich hieraan gehouden? Als afgeweken is, welke argumentatie lag hieraan dan ten grondslag?

2.2 Heeft de raad op deze afwijking kunnen sturen?

2.3 Werd de raad volledig transparant geïnformeerd over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's?

3.1 Zijn de programmabeslissingen correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen?

3.2 Zijn de beslissingen in de tijd te volgen?

Bevindingen:

2002 Jaarrekening over 2001

Financiën

In de jaarrekening 2001 wordt Oostmaat als herstructureringsgebied benoemd met een boekwaarde van € 3.019.451. De grond moet herontwikkeld worden. Er is nog geen exploitatieopzet.

2003 samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelingscombinatie Oostmaat V.O.F.

Beleid

In de besloten vergadering van de commissie Middelen & Volkshuisvesting van 10-6-2003 geeft de wethouder de voorgeschiedenis van de verwerving van de gronden Oostmaat weer vanaf 1998. In de afgelopen periode is er sprake geweest van niet afdwingbare koopcontracten tussen private partijen m.b.t. de grond van Muys. De private partijen hebben over de rechtsgeldigheid van de koopcontracten (grond Muys) tot aan de Raad van State rechtszaken gevoerd.

In de inleiding van het raadsvoorstel van 18-6-2003 (transacties Oostmaat) wordt op deze voorgeschiedenis ingegaan. De uiteindelijke oplossing in de eigendomssituatie is dat Visser en Hopman de eigendom van de grond van Muys hebben en deze grond - op basis van een samenwerkingsovereenkomst - doorleveren aan de gemeente. De raad stelt een krediet beschikbaar voor de aankoop van gronden Oostmaat van VOF Oostmaat (voortvloeiende uit de hierna genoemde overeenkomst) en het college van B&W sluit een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelingscombinatie Oostmaat V.O.F. (bestaande uit Van Hoogevest Ontwikkeling BV en bouwbedrijf Visser & Hopman BV).

De gemeente brengt de gekochte grond van Koelewijns Haringinleggerij in de gezamenlijke grondexploitatie in voor € 3.218.712 met een oppervlakte van 4.998 m² (€ 644,- per m²). De uitgangspunten voor de grondexploitatie zijn opgenomen in de bijlage (6a) van de overeenkomst. De uitgangspunten gaan uit van een gezamenlijke grondexploitatie, inbreng van de wederzijdse eigendommen per 1-7-2003, sloop- en saneringskosten, bouw- en woonrijp maken t.l.v. de grondexploitatie, een rentepercentage gelijk aan 12 maands Euribor rentetarief met een opslag van 1,75%, planschade en een bedrag van € 13,61 per m² ten gunste van het fonds stadsuitleg. Voor de opbrengsten zijn geen uitgangspunten opgenomen. De raad heeft de samenwerkingsovereenkomst in kunnen zien.

Financiën

In de jaarrekening 2002 wordt Oostmaat als herstructureringsgebied benoemd met een boekwaarde van € 3.400.508. Vooralnog beperken de ontwikkelingen zich tot het aankopen van gronden. Het gebied moet herontwikkeld worden. Er is nog geen exploitatieopzet.

2004 vaststelling programma van eisen Oostmaat en relatie met ontwikkeling Kuststrook-oost

Beleid

Op 7 december 2004 wordt door het college het stedenbouwkundig programma van eisen Oostmaat voorlopig vastgesteld. Het programma van eisen is geaccordeerd in de commissie Grondgebiedzaken d.d. 12 januari 2005. In de financiële paragraaf is aangegeven dat na of gelijktijdig met het opstellen van het stedenbouwkundig plan een grondexploitatie zal worden opgesteld. Tevens is aangegeven dat voorbereidingskosten en eventuele verdere verwervingen t.l.v. de grondexploitatie zullen komen. Onder de procedure fase (2.3) van het stedenbouwkundig programma van eisen wordt aangegeven dat de nieuwe ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan Weikamp (vaststelling 30/1/1997). Relevante onderdelen uit dit bestemmingsplan zijn onder meer de gevelbeelden en hindercirkels. De nieuwbouw Oostmaat zal uiteindelijk worden verankerd in een nieuw bestemmingsplan "Spakenburg- Centrum".

Paragraaf Stedenbouw & Landschap (3.1) geeft aan dat de bebouwing voor wat betreft de bouwhoogte aan de west, zuid en oostzijde moet aansluiten op de bestaande bebouwing. Hogere bebouwing aan de zijde van het randmeer is wel mogelijk. Er mag geen "Manhattan" aan het Randmeer ontstaan. (In december 2003 zijn de plannen aan omwonenden gepresenteerd. Uit de daarbij gehouden bewonersenquête was een veel gemaakte opmerking dat hoogbouw en woontorens niet wenselijk zijn).

Het uitgangspunt voor het indicatief woningaantal is 125-160 woningen. Enkele hoogte accenten aan de waterzijde zijn toegestaan: maximaal 9 bouwlagen. De maat en schaal van een gebouw in 9 lagen zal niet overeenkomen met de bestaande bebouwing in het oude Spakenburg waarbij niet hoger dan 3 lagen wordt gebouwd.

Paragraaf Planning (4): indien de besluitvorming over dit programma en ook de ontwerpfasen voorspoedig verloopt, kan er mogelijk in het voorjaar van 2005 besluitvorming plaatsvinden over het stedenbouwkundig plan. Start bouw is ongeveer een jaar later gepland.

Het raadsvoorstel is kennis nemen van de ontwikkelingen Oostmaat, instemmen met het stedenbouwkundig programma van eisen en als bureau voor de stedenbouwkundige ontwikkeling INBO te kiezen. De commissie GGZ (grondgebiedzaken) (bespreking 12-1-2005) stemt hiermee in.

Tussen de Oostmaat en de ontwikkeling Kuststrook-oost is een fysieke relatie. Bij de bespreking van de ontwikkelingsvisie Kuststrook-oost (8-12-2004: gezamenlijke vergadering commissie

Grondgebiedzaken en Welzijn) is aangegeven dat plan Kuststrook-oost en het plan Oostmaat op elkaar moeten passen: de relatie met de beeldkwaliteit Oostmaat mag niet uit het oog verloren worden. De CAP geeft aan behoefte te hebben aan meer intensieve communicatie van het college met de commissie over de plannen. De wethouder zegt toe dat alle relevante momenten voor informatie zullen worden benut.

De grondexploitatieberekening per 31-12-2004 is de eerste GREX. Niet helemaal duidelijk is of deze grondexploitatie door de raad is vastgesteld. Het voorblad geeft aan dat het nadelig saldo kan lopen van nadelig € 3.643.224 tot nadelig € 3.387. De onderliggende berekening komt uit op nadelig € 3.387, -. Er staan veel P.M.-posten in de grondexploitatie. De parameters zijn 2,5% kostenstijging, 0% opbrengstenstijging en 5% rente. De looptijd is tot 1-1-2008. Er is sprake van 137 appartementen en 1 grondgebonden woning. Het voorblad van de grondexploitatie geeft een nadelig saldo aan van €3.643.224; dit is gebaseerd op een grondquote van 20%. Bij de sluitende GREX (nadelig € 3.387) is er sprake van een grondquote van 30%. In latere exploitatieberekeningen is rekening gehouden met een grondquote van 30%.

Financiën

In de jaarrekening over 2003 is vermeld: Visser en Hopman brengen gronden in: € 2.803.762. Met de voorbereidende werkzaamheden is in 2003 begonnen. In 2004 zullen de overige gemaakte afspraken uit de overeenkomst gestalte krijgen. Totale boekwaarde wordt € 6.342.828

2005 Ontwikkelvisie Kuststrook-oost (relatie met Oostmaat)

Beleid

In de openbare vergadering commissie GGZ (GrondGebiedZaken) en Welzijn van 23-8-2005 wordt t.a.v. de ontwikkelvisie Kuststrook-oost (opgesteld door bureau BVR, mei 2005) in relatie tot Oostmaat het volgende aangegeven:

Watersportvereniging De Eendracht betrekken bij de ontwikkelvisie. Het plan Kuststrook-oost levert extra bouwgrond voor de Oostmaat op. De commissie geeft aan dat er goed gecommuniceerd is met de belanghebbenden; de visie is in goed overleg met belanghebbenden tot stand gekomen. Het plan van de watersportvereniging wordt meegenomen.

De impressie in de ontwikkelvisie (blz. 11) geeft, langs de nieuwe jachthaven, voor de Oostmaat een bebouwing aan van 3 lagen met een kap en een accenttoertje met 1 laag extra. In financiële zin is er in de ontwikkelvisie geen relatie opgenomen met het programma van eisen Oostmaat en een eventuele grondexploitatie Oostmaat.

De raad geeft, in de openbare vergadering van 1-9-2005 m.b.t. ontwikkelvisie Kuststrook-oost, aan: er is breed draagvlak; er is goed gecommuniceerd en geluisterd naar bevolking en belanghebbenden. Het college zal met VOF Oostmaat bespreken wat de consequenties zijn als het terrein Oostmaat groter wordt.

Financiën

In de jaarrekening over 2004 is vermeld: in 2004 zullen de overige gemaakte afspraken uit de overeenkomst gestalte krijgen. Totale boekwaarde 31-12-2004 is € 7.350.288. Er wordt vanuit gegaan dat in 2005 wordt gestart met bouwrijpmaken. Artikel 15 van de overeenkomst geeft aan dat een nadelig exploitatieresultaat voor 50% t.l.v. de gemeente komt en voor 50% t.l.v. de private partijen in VOF Oostmaat.

2006 startnotitie Kuststrook-oost: relatie Oostmaat

Beleid

Op 14-3-2006 stelt B&W de startnotitie uitvoering Kuststrook-oost vast.

Relevant voor het plan Oostmaat hierbij is dat (blz. 6: Relatie Oostmaat) door de dijkverlegging er een circa 30 meter brede strook ontstaat welke benut kan worden voor de uitbreiding van het woongebied Oostmaat. De nieuwe werkgroep grondposities zal hierover rechtstreeks voorstellen doen aan het college. Daarbij is uitgangspunt dat de huidige "bronzen strook" uiteindelijk een "gouden strook" wordt.

Financiën

In de jaarrekening 2005 is opgenomen dat in 2005 nog niet met bouwrijpmaken is gestart omdat er dijkverlegging komt. Boekwaarde 31-12-2005 € 7.635.355

2007 Aanpassing bestemmingsplan Spakenburg (Oostmaat eruit); overleg met VOF Oostmaat over financiën (aanpassing overeenkomst uit 2003); brief aan provincie voor medefinanciering; rapport BNN financiële plantoetsing; raadsvoorstel stedenbouwkundige invulling; motie van CU en Betaalbaar Bunschoten, gesteund door het CDA m.b.t. scenario's

Beleid

Op 20-3-2007 neemt het college een besluit betreffende verkleining van het plangebied van het bestemmingsplan Spakenburg (Oostmaat gaat eruit). Dit naar aanleiding van de inspraak m.b.t. het voorontwerp bestemmingsplan Spakenburg-centrum. Hierbij waren een tweetal reacties specifiek voor de Oostmaat, waarvan 1 reactie met 57 handtekeningen. De argumenten in het B&Wbesluit voor de splitsing zijn: de reacties nopen tot een heroverweging Oostmaat, het splitsen heeft geen nadelige gevolgen voor het plan Oostmaat en de planning voor Spakenburg-centrum wordt positief beïnvloed. Veel bezwaren t.a.v. Oostmaat m.b.t.:

- bouwhoogten en aantal woningen
- niet passen van bouwplan in de omgeving
- ontsluiting
- parkeren

Op 21-8-2007 deelt het college mede dat er overleg gaande is met de partners betreffende de financiën van Kuststrook-oost en Oostmaat. Tevens gaat er een brief richting provincie met het verzoek tot medefinanciering. De brief gaat in op de projecten Oostmaat (nodig 160 woningen) en Kuststrook-oost (bovenlokale karakter: museumhaven, extra aanlegplaatsen, meer recreatieve voorzieningen, extra parkeerruimte). Het tekort is € 5,5 miljoen op het plan Kuststrook-oost. Gevraagd wordt een bijdrage van 50%. Ook wordt steun gevraagd voor handhaven/verplaatsen rokerij.

De grondexploitatie van 26-6-2007 geeft een sluitende eindwaarde per 31-12-2011. Er zijn minder P.M.-posten t.o.v. de berekening van 31-12-2004. De parameters zijn 2,5% kostenstijging, 2% opbrengstenstijging en 5% rente. De opbrengsten zijn gebaseerd op 110 appartementen en 50 grondgebonden woningen. De grondquotes voor de appartementen lopen van 24 tot 28%; de grondquotes voor de grondgebonden woningen lopen van 28 tot 30%. In het model is een kolom restant totaal toegevoegd. Er is geen toelichting bij de grondexploitatie.

De gemeente heeft in samenwerking met VOF Oostmaat aan BBN adviseurs gevraagd de grondexploitatie van 26-7-2007 te beoordelen en mee te denken aan optimaliseringsmogelijkheden om het financiële resultaat te verbeteren. Op 24-8-2007 verschijnt het rapport van BBN betreffende de financiële plantoetsing van de grondexploitatie (plan van 160 woningen). Op basis van de visie

Kuststrook-oost (bureau BVR, mei 2005) ontstaat er voor Oostmaat een mogelijkheid voor uitbreiding (hoogwaardige promenade) aan de kuststrook (met aanzienlijk meer kosten). Vanwege de schaal en de maat van bebouwing voorziet BBN bij de hoogbouw (6-9 lagen) aan de boulevard een planologisch risico. BBN acht de fasering van de gronduitgifte niet realistisch. BBN vindt de verdeling van de verwervingskosten en de kosten van bouw- en woonrijpmaken over de plannen Oostmaat en Kuststrook-oost niet consequent. BBN merkt verder op: de kosten van bouw- en woonrijpmaken lijken aan de te lage kant; er is geen onderbouwing voor de begrotingen bouw- en woonrijpmaken aanwezig; de sloop en saneringskosten lijken te laag; de post onvoorzien is te laag; restant post voorbereiding is niet toereikend.

In de vergadering van de commissie Samenleving van 6-9-2007 wordt toegezegd dat er een gezamenlijke vergadering komt van de commissies Ruimte en Samenleving waarin informatie zal worden gegeven over de financiering van het project Kuststrook-oost en Oostmaat.

Op 10-9-2007 bespreekt B&W het plan van aanpak. In de notitie "facetten bij besluitvorming Oostmaat en Kuststrook-oost" worden de diverse facetten benoemd, die een rol spelen bij de besluitvorming. Als discussiepunten worden genoemd: de haalbaarheid van het project, de grondexploitatie, de samenwerkingsvorm en de risicoverdeling (er wordt een beschrijving van de bestaande afspraken gegeven), parkeerproblematiek, samenwerking watersportvereniging, omwonenden/belanghebbenden en de rokerij. Bij projectstrategie en varianten worden in staccato de mogelijkheden kort genoemd.

Het college bespreekt de te volgen strategie en besluit in overleg met de griffier in oktober een gecombineerde besloten vergadering van de commissie Ruimte en Samenleving te plannen.

Het commissievoorstel 252 (11-10-2007) gaat uitgebreid op de problematiek in. Het voorstel verzoekt de commissie kennis te nemen van de mogelijke stedenbouwkundige invulling, de stand van zaken van de financiën (hier staat alleen dat de grondexploitatie is doorgelicht door BBN en dat er een actielijst volgt) en het plan van aanpak. In het voorstel zit een beschrijving van de stand van zaken en de eventueel te nemen stappen. Het voorstel gaat uit van het stedenbouwkundige plan van INBO.

Op 18-10-2007 volgt een besloten vergadering van de commissie Samenleving, inclusief leden van de commissie Ruimte. In de presentatie van INBO zitten woontorens van 9 lagen. Er worden vragen gesteld over de verkoopbaarheid van de appartementen; de verplaatsing van de rokerij mag geen financieel probleem opleveren; er wordt gevraagd om inzage in de grondexploitatie. De burgemeester geeft aan dat de grondexploitatie in een later stadium zal worden getoond. Het verslag geeft geen reactie vanuit de commissie hierop. De commissie is in meerderheid tegen de hoge woontorens.

In de gezamenlijke vergadering van de commissie Samenleving/Ruimte van 4-12-2007 geven insprekers (o.m. vanuit de klankbordgroep Oostmaat) aan te twijfelen over de verkoopbaarheid van de woningen en het aantal van 160 woningen en maken bezwaar tegen de twee hoge woontorens (9-12 m1, deels 15-18 m1, 30% mag 9 lagen). De plannen zijn voorgelegd aan de klankbordgroep Oostmaat; de klankbordgroep pleit voor een kleinschaliger invulling. Het college geeft aan dat het plan financieel haalbaar is bij de bouw van 160 woningen.

Hoofdlijn vanuit de commissie: twijfel aan/tegen bouwhoogte en volume Oostmaat. Het stuk kan niet als hamerstuk naar de raad voor de uitspraak op 13-12 m.b.t. de stedenbouwkundige invulling en voortzetting van het project Oostmaat. Een besluit van de raad is ook nodig omdat de provincie een besluit gaat nemen voor een bijdrage in het tekort.

In september en oktober zijn er vergaderingen van de bewonersklankbordwerkgroep. Er is een presentatie van het plan van INBO. De bewonersgroep geeft aan: op het middenterrein laagbouw,

voor de kustlijn/boulevard: max. 4 lagen met een uitschieter naar 5 lagen. De opmerkingen van de 1ste bespreking worden meegenomen bij de stedenbouwkundige studie.
In de 2de vergadering komt naar voren dat het middenterrein laagbouw is. Ook de kustlijn/boulevard is laagbouw m.u.v. de 2 woontoren van 9 lagen (= voldoen aan eis 160 woningen). De klankbordgroep geeft aan met de noordwesthoek woontoren geen probleem te hebben (maar de bewoners van de Havenstraat waarschijnlijk wel) maar is tegen de noordoosthoek woontoren.

B&W neemt op 11-12-2007 kennis van de (ambtelijk) gemaakte afspraken m.b.t. de overeen te komen nieuwe overeenkomst VOF Oostmaat en vraagt verheldering van de status van de afspraken in relatie tot de raadsvergadering van 13-12 en t.a.v. een nieuwe samenwerkingsovereenkomst die ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd. De haalbaarheidsstudie BNN heeft geleid tot nader overleg met VOF Oostmaat en tot aanpassing van de overeenkomst van 30-6-2003 (op hoofdlijnen).

In het raadsvoorstel (266) m.b.t. de richtinggevende uitspraak Kuststrook-oost (raadsvergadering 13-12-2007) wordt voorgesteld in te stemmen met de verdere voorbereiding van de realisatie van de ontwikkelingsvisie Kuststrook-oost met een bijdrage van € 2.500.000 van de gemeente (voor Kuststrook-oost). Van de provincie wordt ook een bijdrage voor Kuststrook-oost verwacht en de voorwaarde is dat er een akkoord wordt bereikt met VOF Oostmaat. In het raadsvoorstel zit een verslag van afspraken/uitgangspunten tot dan toe.

In de raadsvergadering van 13-12-2007 wordt een motie van CU en Betaalbaar Bunschoten, gesteund door het CDA, aangenomen. De motie draagt het college op: in samenwerking met VOF Oostmaat een aantal scenario's uit te werken en daarbij te letten op de volgende aspecten: de financiële gevolgen/consequenties, de kosten voor de gemeente Bunschoten en de bespreking van de scenario's met de bewonersklankbordwerkgroep. In het 2de kwartaal 2008 dienen de scenario's in een programma van eisen ter besluitvorming aan de raad te worden voorgelegd.

Op 18-12-2007 komen er afspraken tot stand m.b.t. de aanpassingen van de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en VOF Oostmaat van 30-6-2003. Hierin worden de nieuwe afspraken 2007 vastgelegd. De grex Oostmaat is voor gezamenlijke rekening gemeente en VOF Oostmaat. In hoofdlijnen wordt uitgegaan van 160 woningen/22.500 m2 vloeroppervlak. Het risico van een verlaging tot 6% bouwvolume, als gevolg van een politieke uitspraak, is ten laste van de gemeente.

Financiën

Jaarrekening 2006: de boekwaarde per 31-12-2006 bedraagt € 8.173.324.

2008 Stedenbouwkundige invulling Oostmaat; samenwerkingsovereenkomst VOF Oostmaat.

Beleid

Op 10-6-2008 stemt B&W in met het raadsvoorstel waarin de raad wordt voorgesteld een beslissing te nemen m.b.t. de stedenbouwkundige invulling Oostmaat en het voornemen om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met VOF Oostmaat. Dit op basis van de op 18-12-2007 getekende afspraken.

Op 10-7-2008 is de raadsvergadering waarin twee raadsvoorstellen behandeld worden (334 stedenbouwkundige invulling Oostmaat met mogelijke varianten en 346 samenwerkingsovereenkomst/krediet).

Er is een motie van het CDA om de behandeling Oostmaat uit te stellen naar september i.v.m. twijfel t.a.v. juiste informatie door college en omwonenden. De motie acht het beter geen beslissingen te

nemen op basis van kennelijk afwijkende afbeeldingen van het te realiseren gebied; er is twijfel t.a.v. de zichtlijnenstudie. De motie van het CDA wordt aangenomen met 13 stemmen voor en 4 tegen (de CAP en een lid BB). De vergadering wordt uitgesteld tot 25-9. Behalve de stedenbouwkundige invulling gaat ook de behandeling van de samenwerkingsovereenkomst/krediet naar september.

Op 25-9-2008 wordt de raadsvergadering voortgezet. Er is onafhankelijk onderzoek gedaan naar de zichtlijnen en naar de verstrekte informatie (tekeningen, foto's) door de omwonenden; een aantal tekeningen gaf een vertekend beeld. De CAP dient een amendement in tegen de geplande hoogbouw in de stedenbouwkundige invulling: de bebouwing Oostmaat moet aansluiten bij omringende bebouwing. De CAP is voorstander van maximaal 3 lagen + kap.

Het stedenbouwkundige plan uit 2007 met 2 woontorens torens gaat niet door. De voorliggende stedenbouwkundige invulling komt daarvoor in de plaats. Het plan heeft 5 lagen + kap en een torentje met 6/7 lagen. Het totale bouwvolume is 22.500 m2 bvo. In 2003 zijn als voorbeeldprojecten genoemd Kokon in de gemeente Hoorn en in Bunschoten de Hermitage. De Hermitage bestaat uit 6 lagen + kap. Het plan komt daarmee overeen. Het amendement van de CAP wordt verworpen: 11 tegen, 3 voor (CAP). De basisvariant Oostmaat volgens de voorgestelde stedenbouwkundige invulling wordt aangenomen: 9 voor, 5 tegen (CAP en 2 leden CDA).

In 2008 is een nieuwe grondexploitatie opgesteld (11-6-2008). De grondexploitatie zit bij de bijlagen van de samenwerkingsovereenkomst (raadsvergadering 10-7 en 25-9). Een expliciet raadsbesluit tot vaststelling is niet aangetroffen: aan de raad is gevraagd in te stemmen met het B&W-voornemen een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan. De grondexploitatie geeft een sluitende eindwaarde per 31-12-2011. De parameters zijn 3 % kostenstijging, 2,5 % opbrengstenstijging en 5 % rente. De opbrengsten zijn gebaseerd op 88 appartementen en 61 grondgebonden woningen. De grondquotes voor de appartementen lopen van 20 tot 25%; de grondquotes voor de grondgebonden woningen lopen van 25 tot 30%. Er is geen toelichting bij de grondexploitatie. In raadsvoorstel 334 (stedenbouwkundige invulling) wordt wel ingegaan op de financiële gevolgen van mogelijke planvarianten.

Financiën

In de jaarrekening 2007 is de boekwaarde van € 8.716.643 per 31-12-2007 vermeld. Er is nog niet gestart met bouwrijpmaken. Rekening houdend met de dijkverlegging wordt een stedenbouwkundig plan ontwikkeld.

2009 bestemmingsplan Randmeer; aanpassing stedenbouwkundige plan Zuyderzee

Beleid

B&W neemt op 10-1-2009 het besluit om het voorontwerp bestemmingsplan Randmeer voor te leggen aan de commissie Ruimte.

De commissie Ruimte buigt zich op 25-2 over het voorontwerp (voorstel 391). De kritiek (spreekrecht burgers) richt zich op bouwmassa en bouwhoogte in Oostmaat. Raadsleden hebben vragen over toegestane afwijkingen bij bouwhoogten, parkeerdruk, verkoop ligplaatsen, rapport CHER (Cultuur Historische Effect Rapportage).

Insprekers en raadsleden constateren onjuistheden in het ontwerp (nokhoogten boven parkeergarage kloppen niet; veel bestaande rechten van bewoners zijn niet vastgelegd; veel (bestaande) bouwvlakken zijn kleiner geworden; sommige woonbestemmingen zijn wegbestemd).

De CAP stelt voor om op een later tijdstip, als alle onjuistheden zijn opgelost, het voorontwerp in de inspraak te brengen. De wethouder geeft aan dat onjuistheden en omissies nog voor de ter inzage

legging zullen worden gecorrigeerd. Het voorstel van de CAP voor verdaging wordt verworpen met 7 stemmen tegen en 1 voor (CAP). De commissie gaat akkoord met voortzetting van de bestemmingsplanprocedure. Het adviesbureau AMER-adviseurs stelt het bestemmingsplan op.

Op 30-6-2009 wordt er een nieuw coalitieakkoord gesloten tussen de CU en de CAP. Voor de Oostmaat geldt dat het college opnieuw in onderhandeling treedt met VOF Oostmaat betreffende de financiële haalbaarheid van de stedenbouwkundige invulling. Uitgangspunt hierbij is een gemiddelde bouwhoogte van 12 m1 boven het peil van de thans mogelijk te realiseren parkeergarage, een maximale bouwhoogte van 15 m1 en aansluiting op de bestaande bebouwing. In de interviewfase is ten aanzien van de val van het college en de vorming van het nieuwe college de volgende verduidelijking naar voren gekomen.

In 2008 bleef het college vasthouden aan hoogbouw. Er waren 3000 handtekeningen tegen de plannen en er ontstond een buurtvereniging van zo'n 80 leden. Er werd niet goed geluisterd naar de bevolking. Vervolgens viel het college van BB en CU. Voor de vorming van het nieuwe college had de CAP twee eisen: de plannen Oostmaat moesten anders, met veel minder hoge hoogbouw en er moest een oplossing komen voor de fundering problematiek van de Nieuwe Schans. Over de aanpassing van de bestaande overeenkomst moest, als gevolg van beleidswijzigingen, opnieuw met de VOF onderhandeld worden. Voor een verlaging van het bouwvolume moest compensatie gevonden worden.

Op 15-12-2009 stemt B&W in met de aanpassing stedenbouwkundig plan Zuyderzee, als gevolg van het coalitieakkoord van 30-6-2009; hiermee wordt een nieuwe doorstart gegeven aan het project Kuststrook-oost/Zuyderzee. Het plan heeft 3.500 m2 BVO minder t.o.v. het eerdere plan met 22.500 m2 dan het plan uit 2008. Het nieuwe plan levert een nadelig exploitatiesaldo op van € 1.200.000. Voorwaarden voor B&W zijn: een schriftelijk advies van de adviesgroep Oostmaat t.a.v. het stedenbouwkundige plan; een schriftelijke reactie van de ledenvergadering van de watersportvereniging (WSW) de Eendracht m.b.t. de uitgangspunten voor de exploitatie van de haven; een reactie van Hopman ontwikkeling BV en van Wijnen projectontwikkeling midden BV m.b.t. de nadere concretisering van de voorgenomen overeenkomst tussen beiden m.b.t. Zuyderzee.

Financiën

In de jaarrekening 2008 is opgenomen dat er een kostendekkende grondexploitatie is op basis van een bouwvolume van 22.500 m2 bvo. De boekwaarde bedraagt 31-12-2008 € 9.166.950.

2010 Bestemmingsplan Randmeer; aanpassing stedenbouwkundige plan; aangepaste overeenkomst Zuyderzee

Beleid

In de besloten vergadering van de gezamenlijke commissies Ruimte, Samenleving, Bestuur en Middelen op 13-1-2010 wordt een toelichting gegeven op de stand van zaken m.b.t. de planontwikkeling Zuyderzee. De aanpassingen zijn verwerkt in raadsvoorstel 503 (o.m. verder in procedure brengen bestemmingsplan Randmeer). In het raadsvoorstel is veel aanvullende informatie opgenomen. Het plan heeft 3.500 m2 BVO minder t.o.v. het eerdere plan met 22.500 m2; de compensatie binnen het plan is 2000 m2 BVO (watervilla's). Buitenplanse compensatie is gevonden en onderhandelingen hierover lopen. De parkeerkelder is kleiner; daardoor passen de binnengebied woningen beter bij de omliggende bebouwing. WSV De Eendracht gaat de havens exploiteren. Bijlagen stedenbouwkundige inpassing plan, referentiebeelden watervilla's en zichtlijnenstudie zijn bijgevoegd. Aan de door B&W gestelde voorwaarden (15-12-2009) is voldaan. Conform het te nemen raadsbesluit zal de samenwerkingsovereenkomst met VOF Oostmaat worden aangepast.

Niet echt duidelijk is wat de commissie nu heeft geadviseerd; het lijkt erop dat de commissie een positief advies heeft gegeven.

Het raadsvoorstel 503 aanpassing stedenbouwkundig plan Zuyderzee is van de agenda van de raadsvergadering van 28-1-2010 verwijderd. Dit om te voorkomen dat het voorstel verworpen zou worden. Door extra tijd te winnen heeft het collegeoverleg geleid tot een aangepast voorstel van de CAP/CU.

Als gevolg van het van de agenda halen van raadsvoorstel 503 komt er op 5-2-2010 een initiatiefvoorstel van de CAP/CU (waarbij de vorm van een raadsvoorstel is gevolgd) voor het plan Zuyderzee (nr. 519). Het betreft een verzoek tot extra raadsvergadering op 15-2-2010. Het initiatiefvoorstel behelst o.m. de verlaging van de bouwhoogten en bouwvolume:

- het aantal te bouwen m2 van 22.500 m2 wordt met 3.500 m2 verlaagd;
- er komen 4 bouwlagen (3 verdiepingen met een kap), waarvan deels 5 bouwlagen (4 verdiepingen met een kap);
- de blokken op de uiteinden van de boulevard bestaan uit grondgebonden woningen (2 verdiepingen met een kap);
- compensatie van 3.500 m2 dient binnen en buiten het plangebied gevonden te worden en te zijn afgerond voor de raad het bestemmingsplan Randmeer vaststelt;
- de parkeergarage wordt beperkt tot het gebied van en ten behoeve van de appartementen; bij de grondgebonden woningen wordt op maaiveld geparkeerd.

Het raadsvoorstel 519 bevat veel aanvullende informatie en geeft de dekking aan van het extra verlies van € 1.200.000 als gevolg van de planaanpassing (reserve grondbedrijf € 500.000; reserve Oostmaat € 272.000; reserve bovenplanse voorzieningen € 428.000).

Het initiatiefvoorstel wordt behandeld in de vergadering van de gezamenlijke commissies Ruimte, Samenleving, Bestuur en Middelen van 10-2-2010. De commissies zijn akkoord met behandeling van het voorstel in de raadsvergadering van 15-2 m.u.v. het CDA.

In de raadsvergadering van 15-2-2010 worden verworpen:

- het amendement fractie van de Mheen m.b.t. het initiatiefvoorstel CU en CAP: -6% optie onderzoeken (variant 6% minder bebouwing van juli 2008, raadsvoorstel 334). Verworpen. Voor: van de Mheen / tegen: SVP, CAP, CDA, CU, BB.
- het amendement van het CDA: er worden geen waterwoningen gebouwd. Verworpen. Voor CDA, SVP, BB / tegen: CAP, CU, fractie van de Mheen.

Op 2-3-2010 doet het college een schriftelijke mededeling (137) aan de raad betreffende de aangepaste overeenkomst Zuyderzee. Omdat de gemeenteraad op 15-2 ingestemd heeft met een aangepast stedenbouwkundig plan moest er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten worden. Genoemd worden de compensatie voor het verlies van bouwvolume (3.500 m2 binnenplannen en buitenplan te compenseren) en garanties van VOF (direct en onvoorwaardelijk opeisbare concerngarantie).

3-3-2010 wordt de projectovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelingscombinatie Zuyderzee VOF, bestaande uit Hopman ontwikkeling bv en van Wijnen projectontwikkeling midden bv., getekend. De projectovereenkomst komt in de plaats van de overeenkomst van 30 juni 2003. Het programma is (art.4): 20.000 m2 bvo woningenbouw, 800 m2 commercieel, 600 m2 horeca, parkeergarage 115 plaatsen, 60 parkeerplaatsen op maaiveld, buitendijks parkeren bezoekers. Op 19-5-2010 is er een extra vergadering van de commissie Ruimte m.b.t. het bestemmingsplan Randmeer met een presentatie en de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Punten van discussie zijn minder waterwoningen, clubhuis, het vergroten van het buitendijks parkeerterrein, geur, horeca openingstijden, het vergroten van het terrein scouting, het aantal ligplaatsen boten voor de

waterwoningen. Er komt een nog extra inspraakgelegenheid bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan.

Op 8-9-2010 stuurt B&W een brief aan de raad m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan. Betreft o.m. waterkeringen, aantallen woningen en stankoverlast/verplaatsing.

16-9-2010 Raadsvoorstel m.b.t. vaststelling aangepaste GREX Zuyderzee van 6-7-2010 (593)

De laatst door de raad vastgestelde grondexploitatie (GREX) is van 15-2-2010. Aanpassingen en inspraak voorontwerp bestemmingsplan hebben geleid tot aangepaste GREX.

Belangrijkste aanpassingen (blz. 2): aanpassing plaats watersportgebouw landtong, aankoop gronden Kerkemaat, wijziging m2 bvo commercieel, verplaatsing waterwoningen naar noordkant haven Oostmaat, inkomsten verkoop woningen. Uitgaven en inkomsten nemen toe met € 850.000, -. In de bijlagen bij het raadsvoorstel is zowel de GREX van februari als de aangepaste GREX van september opgenomen. De GREX-vergelijking 2008 - 2010 is opgenomen.

De grondexploitatie is sluitend op eindwaarde per 31-12-2013. De parameters zijn 2 % kostenstijging, 0 % opbrengstenstijging en 3,5 % rente. De opbrengsten zijn gebaseerd op 80 appartementen (inclusief 15 drijvende woningen) en 67 grondgebonden woningen. V.o.n.-prijzen zijn ook opgenomen. De grondquotes voor de appartementen lopen van 23 tot 25%; de grondquotes voor de grondgebonden woningen lopen van 25 tot 30%.

Op 16-9-2010 wordt het bestemmingsplan Randmeer door de raad vastgesteld (561).

Op 14-12-2010 komt een brief van de provincie Utrecht m.b.t. ontheffing waterwoningen Oostmaat. De ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening maakt de bouw van 15 waterwoningen mogelijk door de aanpassing van de rode bebouwingscontour voor de kern Bunschoten-Spakenburg.

Financiën

In de jaarrekening 2009 is opgenomen dat er een kostendekkende grondexploitatie is opgesteld. Basis voor de grondexploitatie is het realiseren van een bouwvolume van 22.500 m2. Bezwaren van de bevolking tegen bouwhoogte worden vermeld. Er is sprake van een boekwaarde per 31-12-2009 van € 10.452.143.

In de tussentijdse rapportage 2010 wordt in de paragraaf grondbeleid vermeld: op basis van de jaarrekening 2009 heeft de accountant zijn zorgen geuit over het grote bedrag van de complexen die nog niet in exploitatie zijn genomen (NIEGG = Niet In Exploitatie Genomen Gronden) en dit in verhouding tot het totale balanstotaal van de gemeente.

2011 Voortgang plan Zuyderzee; aankoop Bos

Beleid

Op 17-1-2011 stuurt advocatenbureau Nysingh een verweerschrift naar de Raad van State m.b.t. het bestemmingsplan Randmeer. Stichting Oostmaat heeft bezwaar ingediend tegen de gewijzigde vaststelling van het plan. Het bezwaar richt zich op strijdigheid met de structuurvisie van de provincie, parkeerdruk, verkeersdruk, geluid, bestemming water, woongebied, recreatie en jachthaven. Ook de gebroeders Bos (reparatie motoren, midden in gebied) hebben bezwaar gemaakt. Conclusie Nysingh: alles verwerpen.

27-4-2011: Nysingh voert nader verweer voor Raad van State t.a.v. het bestemmingsplan Randmeer. Er zijn 5 appellanten. Door drie appellanten is aan de Voorzitter van de Afdeling verzocht om het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te schorsen. De Voorzitter heeft bij uitspraak van 4 februari 2011 (zaaknummer 201011019/2/R2) bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de

raad geschorst, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Water" en de nadere functieaanduiding "jachthaven" dat ziet op de nieuwe jachthaven. Als gevolg van de uitspraak van de Voorzitter is het bestemmingsplan "Randmeer" inmiddels deels in werking getreden. Nysingh verzoekt namens de raad van Bunschoten de Afdeling de beroepen van de Stichting Oostmaat, J. de Graaf, de Graaf c.s. en van Bos c.s. ongegrond te verklaren.

Met brief van 14-7-2011 beantwoordt het college de schriftelijke vragen van het CDA, naar aanleiding van een artikel van 3-6 in "de Bunschoter" over een bijeenkomst van de stichting Oostmaat, betreffende voortgang project Zuyderzee. De antwoorden behelzen:

- het aanstellen van een onafhankelijke deskundige door de stichting Oostmaat en betaling daarvan t.l.v. de exploitatie (dus door gemeente en VOF Oostmaat samen). De deskundige zal de stichting adviseren t.a.v. de technische aspecten van het plan Zuyderzee. Voordeel van de aanstelling is dat het beroep t.a.v. het bestemmingsplan bij de Raad van State wordt ingetrokken;
- de gemeente neemt niet deel aan VOF Zuyderzee;
- het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeente;
- de sluitingstijd voor de horeca dagrecreatie wordt bepaald op 22.00 uur;
- voor het college was deze avond van de stichting Oostmaat geen aanleiding om de raad over die bijeenkomst te informeren.

Raadsvoorstel/raadsbesluit van 11-8-2011 met betrekking tot de aankoop gebr. Bos (703). Belangrijkste redenen tot aankoop: het verbeteren van de kwaliteit Oostmaat en het intrekken van het beroep tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de Raad van State.

Notitie Pas van 30-8-2011 m.b.t. weerstandsvermogen

De opdracht aan Pas is het gevolg van een besluit van het college (18-6) tot een quick-scan risicoanalyse op de projecten Haarbrug-zuid, Kuststrook-oost, Rengerswetering en Zuyderzee. B&W heeft hiertoe besloten na eerdere adviezen m.b.t. het actualiseren van de grondexploitatie en het opstellen van een risicoanalyse Rengerswetering.

Conclusie Pas: het weerstandsvermogen is onvoldoende. Vanaf de jaarrekening 2010 zijn al maatregelen genomen doch onvoldoende. Structurele aandacht voor risicomanagement was er nog niet. Voor risicoquantificering wordt de aangepaste IFLO-norm (Pas) gehanteerd (risicobedrag is: het totaal van 10% van de boekwaarde; 5% van de nog te maken kosten en 5% van de nog te maken opbrengsten).

Pas geeft aan dat verschillende complexen met verschillende GREX'en werken met afwijkende peildata en wijzigingen niet worden doorgevoerd (blz. 3) en dat het weerstandsvermogen negatief is. Pas geeft aanbevelingen (blz. 14): actualiseer de grondexploitaties, voer voor alle projecten een specifiek op dat project gerichte risicoanalyse uit.

Op 06-09-2011 neemt B&W een besluit t.a.v. het rapport Pas. Het college neemt kennis van het rapport, beraadt zich op te nemen maatregelen om de vermogenspositie te versterken en betreft het rapport bij informatie aan de raad (geheimhouding).

Besloten wordt (blz. 3) de aangepaste IFLO-norm toe te passen voor de berekening van de financiële risico's van het grondbedrijf. Het rapport van bureau Pas (blz. 7) zegt t.a.v. deze methode dat het een eenvoudige en snelle manier is om de risico's te berekenen maar dat het slechts een indicatieve en minimale inschatting geeft. Nadelen zijn:

- geen maatwerk t.a.v. de specifieke risico's van het betreffende plan
- de methode houdt onvoldoende rekening met de jaarlijkse fluctuaties in de gebruikte grootheden: de methode is slechts een momentopname.

Voor de 4 grote grondexploitaties is voorgesteld jaarlijks een risicoanalyse uit te voeren; in overleg

met de projectleiders wordt besloten of en wanneer een meer nadere en specifieke analyse nodig is. Niet helemaal duidelijk is hoe het bepalen van de risico's nu in de praktijk wordt toegepast. Uit de teksten van jaarrekeningen vanaf 2011 lijkt naar voren te komen dat er sprake is van het toepassen van een risicoanalyse en niet van een risicoberekening (aangepaste IFLO-norm) voor het plan Zuiderzee.

Aan het B&W-stuk is, naar aanleiding van vragen in de collegevergadering van 6-9-2011, een memo van de controller van 14-9-2011 toegevoegd. De memo werkt - op verzoek van B&W - de verschillende mogelijkheden uit om de financiële positie van het grondbedrijf te verbeteren.

Op 27-10-2011 is er een besloten vergadering van de raad m.b.t. het rapport Pas. VVD maakt bezwaar tegen de beslotenheid van de vergadering maar woont de vergadering wel bij. Hr. Kooiman (Pas) geeft een presentatie van het rapport Pas m.b.t. de grondexploitaties, de risico's en het weerstandsvermogen. Er wordt geen besluit van de raad gevraagd. B&W geeft aan dat er een notitie met uitgangspunten grondbeleid 2012 komt en dat in de jaarrekening 2011 en de kadernota 2012 voorstellen komen om het weerstandsvermogen op peil te brengen en hoe om te gaan met risicoanalyse.

In 2011 is een nieuwe grondexploitatie opgesteld (november 2011). Niet duidelijk is of en zo ja wanneer deze is vastgesteld door de raad en of er een toelichting/risicoanalyse bij de grondexploitatie zit. De grondexploitatie geeft een verlies op eindwaarde per 31-12-2014 van €927.911. De parameters zijn 2 % kostenstijging, 0 % opbrengstenstijging en 3,5 % rente. Het aantal/differentiatie in woningen/appartementen is niet opgenomen. Er is geen toelichting bij de grondexploitatie.

Financiën

In de jaarrekening 2010 is opgenomen: er is een kostendekkende grondexploitatie vastgesteld op 16-9-2010 (raadsbesluit). Er is sprake van een boekwaarde per 31-12-2010 van € 11.539.446.

Op 29-3-2011 neemt B&W een besluit m.b.t. de programmarekening 2010. Aan raadsvoorstel (661) m.b.t. de programmarekening is het rapport van bevindingen van de accountant bijgevoegd. Wederom spreekt de accountant in het rapport zijn zorg uit t.a.v. het grondbedrijf. Blz. 5/6 gaat specifiek in op de waardering van de voorraad gronden en complexen in relatie tot de huidige economische ontwikkeling en stagnering van de markt. De algemene reserve grondbedrijf wordt vanwege de economische ontwikkeling en marktstagnatie te laag geacht. B&W wijst de raad op de risico's van grondexploitatie (blz.2 raadsvoorstel). Voor het plan Zuiderzee is sprake van een boekwaarde van € 11.939.446.

In de tussentijdse rapportage 2011 (Raadsvoorstel 680) wordt in de paragraaf grondbeleid (blz. 17) de zorg van de accountant vermeld. Aangegeven wordt dat, op basis van een externe taxatie, het nog steeds reëel is de boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gronden te baseren op € 60, - per m².

2012 Voortgang plan Zuiderzee, werkbezoek, keuze voor scenario 1 (doorgaan met plan)

Beleid

Naar aanleiding van de toezegging van B&W bij de behandeling van het rapport Pas op 27-10-2011 komt het college op 19-4 met een raadsvoorstel (771) m.b.t. het weerstandsvermogen en de stille reserves. Het weerstandsvermogen moet met € 2,3 mln. worden verhoogd. Raad wordt voorgesteld akkoord te gaan met verhoging en de randvoorwaarden voor onttrekking aan de reserve bovenplanse voorzieningen. Notitie weerstandsvermogen is bijgevoegd. De aanleiding voor de nota is de analyse

van Pas m.b.t. de grondexploitatie Rengerswetering en de risicoscan grote projecten Haarbrug-zuid, kuststrook oost en Zuiderzee.

Omdat er zorg is over de voortgang van het project Zuiderzee [failliet juni 2012 van de bouwtaak (Visser en Hopman) van de Hopman Groep, waar ook de VOF-partner Hopman ontwikkeling BV deel van uit maakt, marktstagnatie, verkoop waterwoningen valt tegen] heeft het college aan het bureau Pas gevraagd scenario's door te rekenen. In het rapport van 5-7-2012 komt Pas met verschillende scenario's.

Pas heeft de volgende wijzigingen in de berekeningen opgenomen t.o.v. de gemeentelijke grondexploitatie van november 2011:

- de fasering is vertraagd met 2 jaar (dit levert een verlies in de exploitatie op van € 666.000)
- een lagere V.O.N.-prijs van 10%
- een wijziging rente van 3,5% naar 3%
- de opbrengst waterwoningen is gesteld op 50% (€ 600.000 i.p.v. € 1.200.000)

Op basis van de wijzigingen van Pas is de uitkomst van de grondexploitatie in scenario 1 dan negatief € 3.124.187 i.p.v. negatief € 927.911 (volgens de gemeentelijke grondexploitatie van november 2011). Voor scenario 2 wordt uitgegaan van het stopzetten van het plan Zuiderzee. Kosten en opbrengsten vallen dan weg m.u.v. een aantal kostenposten (sloopkosten, oostelijke aansluiting en inrichting Oostkade), die wel gemaakt moeten worden en een aantal opbrengsten (verkoop 2 bestaande woningen).

De uitkomst van het stopzetten van het plan Zuiderzee in scenario 2 is dan negatief € 211.148 i.p.v. negatief € 927.911 (in de grondexploitatie van november 2011). Dit nadeel wordt verhoogd door de afboeking van een groot gedeelte van de boekwaarde; het totale nadeel van het stopzetten van het plan Zuiderzee in scenario 2 wordt dan € 12.149.434 (€ 11.938.286 (boekwaarde blz. 9) + € 211.148). In scenario 2a wordt het plan Zuiderzee 5 jaar stopgezet. Dit scenario is op verzoek van de gemeente opgenomen om te zien wat de rentekosten per jaar zijn van 5 jaar uitstel. Die rentekosten voor het tijdelijk stopzetten komen per jaar uit op € 500.000

Behalve naar de uitkomst voor de grondexploitatie heeft bureau Pas ook gekeken naar het weerstandsvermogen voor het grondbedrijf. Bij scenario 1 komt het benodigde weerstandsvermogen overeen met het aanwezige weerstandsvermogen. Bij scenario 2 (blz. 10) komt het weerstandsvermogen uit op een tekort van € 9.325.150. Het benodigde weerstandsvermogen is € 18.740.087; het aanwezige weerstandsvermogen is € 9.414.937. Dit komt voor een belangrijk deel door het overbrengen van de gronden naar niet in exploitatie genomen gronden met een boekwaarde van € 58,50 per m².

Op 18-9-2012 besluit B&W de gemeenteraad uit te nodigen voor een werkbezoek aan het plan Zuiderzee en daarna, in overleg met het presidium, een besloten raadsvergadering te houden waarin de raad wordt geïnformeerd over de stand van zaken en de voortgang van het project.

Op 2-10-2012 gaat er een oplegnotitie, een raadsvoorstel en een raadsbesluit naar de raad (nr. 831) betreffende deze besloten vergadering. Het voorstel aan de raad is: de oplegnotitie voor kennisgeving aan te nemen. In de oplegnotitie (met opgelegde geheimhouding) wordt ingegaan op:

- de ontwikkeling van het plan: de verkoop (sinds de zomer) van de waterwoningen/appartementen loopt niet snel;
- door de vertraging in de verkoop staat het resultaat van de grondexploitatie onder druk; 2 jaar vertraging levert een verlies op van € 666.000 (waarvan 50% t.l.v. de gemeente);
- voor de bevordering van de verkoop worden een aantal maatregelen getroffen (invoeren

startersleningen, de VOF stelt een overbruggingskrediet van 1 jaar beschikbaar voor de verkoop van de oude woning);

- de scenario's van Pas worden toegelicht;
- de te volgen strategie: doorgaan met het project met een verwachte vertraging van 2 jaar;
- de uit de vertraging volgende noodzakelijke aanpassing van de overeenkomst met VOF Oostmaat.

Het antwoord op de vertrouwelijke en openbare vragen van de VVD is bijgevoegd; de vragen van en de antwoorden aan de CU zijn bijgevoegd (voor het openbare gedeelte van de raadsvergadering), een PowerPoint van de notitie Pas en de notitie zelf is bijgevoegd. De besloten extra raadsvergadering is op 9-10-2012. De raad is unaniem akkoord om de raadsvergadering van 9-10-2012 als besloten vergadering te houden. Direct na de besloten vergadering volgt nog een openbare vergadering.

In de besloten vergadering komt de notitie Pas en de financiële gevolgen voor de gemeente aan de orde. De scenario's, de risico's en de financiële effecten op de financiële positie van de gemeente worden gepresenteerd. SVP, CU, LDP kiezen voor scenario 1 (= doorgaan met plan). CDA idem maar vraagt naar alternatief wonen/zorg. CAP akkoord met lijn college. VVD idem. Er zal in onderhandeling worden getreden met VOF over de gevolgen voor de overeenkomst van de voortgang van het project. In het aansluitende openbare gedeelte worden de vragen van de CU beantwoord en de resterende (openbare) vragen van de VVD. De fracties kiezen voor het steunen van de lijn van het college (doorgaan met het plan).

Financiën

De jaarrekening 2011: de bouw is officieel gestart op 23-1-2012. De grondexploitatie is geactualiseerd eind 2011. Geraamd nadelig saldo is € 414.500. Risicoanalyse is € 1.074.000. Boekwaarde per 31-12-2011 is € 12.761.264.

In het rapport van bevindingen van april 2012 van Deloitte m.b.t. de jaarrekening 2011 geeft Deloitte aan dat de niet in exploitatie genomen gronden relatief hoog gewaardeerd zijn (blz. 5: € 52, - per m2, maximale waardering is € 58,50) hetgeen een druk legt op de winstgevendheid van toekomstige plannen. Deloitte gaat hierbij uit van een extern taxatierapport. Deloitte vindt de opbrengstenstijging van 2,5% in de grondexploitatie aan de hoge kant.

Op 12-3-2012 besluit het college een groot gedeelte van het voordelig saldo jaarrekening 2011 ten gunste van de reserve grondbedrijf te brengen. In de accountantsverklaring (19-4-2012) bij de jaarrekening 2011 spreekt de accountant wederom zijn zorg uit t.a.v. het grondbedrijf. De grondexploitaties zijn kwetsbaar door de hoge nog te realiseren opbrengsten. In de vergadering van de commissie bestuur en middelen (24-5-2012) worden geen vragen t.a.v. het grondbedrijf gesteld.

In het raadsvoorstel m.b.t. de behandeling van de jaarrekening 2011 (786) wijst het college op de mogelijkheid van verliezen op de grondexploitatie. Er zijn nu geen daadwerkelijke verliezen maar wel risico's voor de toekomst. Het raadsbesluit is conform de voorstellen.

2013 aanpassing overeenkomst met VOF

Beleid

Op 14-2-2013 neemt B&W m.b.t. de ontwikkeling van het plan Zuyderzee de volgende besluiten:

- akkoord gaan met het pakket maatregelen dat met VOF Zuyderzee is overeen gekomen
- akkoord gaan met herziene grex van 14-2-2013

Er is met VOF overeenstemming bereikt over een pakket maatregelen ter stimulering van de verkoop

van de woningen (o.m. een verlaging van de V.O.N.-prijs in fase 1a van 10%). Het pakket leidt tot een herziene GREX 2013. Het raadsvoorstel is in te stemmen met het onderhandelingsresultaat met VOF Zuyderzee en de herziene GREX vast te stellen. De bijlagen (grondexploitatie, raadsvoorstel, afspraken bouw, financiële vergelijkingen kosten VOF<>gemeente) zijn geheim.

Het B&W-voorstel geeft kort de besluiten weer van raadsvergadering van 09-10-2012. De raad heeft op 9-10-2012 ingestemd met het volgende:

- doorgaan met het plan Zuyderzee
- de woningverkoop zoveel mogelijk bevorderen
- VOF aan hun inspanningsverplichting houden om een omgevingsvergunning aan te vragen
- toestemming geven aan B&W om in onderhandeling met VOF te gaan

De grondexploitatie (14-2-2013) geeft een verlies op eindwaarde per 31-12-2016 van € 1.789.024. Van de parameters wordt alleen de rente genoemd (2% voor 2013/2014 en 3,5% voor 2015/2016). De opbrengsten zijn gebaseerd op 80 appartementen (inclusief 15 drijvende woningen) en 71 grondgebonden woningen. De grondquotes voor de appartementen lopen van 23 tot 25%; de grondquotes voor de grondgebonden woningen lopen van 25 tot 30%. In raadsvoorstel 866 zit de toelichting bij de grondexploitatie maar geen risicoanalyse.

Het raadsvoorstel m.b.t. de ontwikkeling plan Zuyderzee wordt besproken in de vertrouwelijke commissievergadering Bestuur en Middelen van 27-2-2013. De commissie acht het stuk rijp als besprekingsstuk voor de raad.

Op 07-03-2013 neemt de raad (raadsvoorstel 866) het besluit in te stemmen met het onderhandelingsresultaat met VOF; stelt de herziene grondexploitatie (14-2-2013) vast en gaat akkoord met het opleggen van geheimhouding op het raadsvoorstel met de bijlagen.

Het onderhandelingsresultaat heeft o.a. betrekking op:

- een pakket maatregelen ter stimulering van de verkoop van de woningen (o.m. een verlaging van de V.O.N.-prijs in fase 1a van 10%);
- een vertraging met 2 jaar in de planuitvoering en
- een verlaging van de rentevergoeding naar 3%.

Voor het onderhandelingsresultaat wordt verwezen naar de door de raad op 9-10-2012 (831) vastgestelde marges. Echter op 9-10-2012 heeft de raad alleen besloten de oplegnotitie voor kennisgeving aan te nemen; wel is het college op basis van de bespreking met de raad de onderhandelingen in gegaan. Dit past in de wijze van werken toen: met de raad worden (zeker na 2009) materieel zaken goed doorgesproken en het college handelt in de geest van wat is besproken. Het onderhandelingsresultaat past binnen de bespreking met de raad en de raad is akkoord gegaan met het resultaat.

Het college stuurt op 22-10-2013 een memo aan de commissie Ruimte naar aanleiding van vragen van de LDP-fractie m.b.t. de verkoopresultaten van het plan Zuyderzee. E.e.a. naar aanleiding van hetgeen in de commissie Ruimte van 9-10-2013 is besproken. De wethouder geeft aan dat het college erin is geslaagd in 2013 daadwerkelijk te starten met de bouw en nodigt de commissieleden uit voor de start van het project Zuyderzee op 11-11-2013.

Financiën

Tekst uit jaarrekening 2012: Boekwaarde 31-12-2012 € 13.030.410. Geraamd nadelig saldo € 884.500. Risicoanalyse € 1.074.000. In de managementletter 2012 van Deloitte worden geen opmerkingen over het grondbedrijf gemaakt.

2014: Grondexploitatie en Financiën

De grondexploitatie van 10-2-2014 geeft een verlies op eindwaarde per 31-12-2016 van € 1.785.091. De parameter voor kostenstijging is 0%, voor opbrengstenstijging is 0%, voor rente 3,5 % (2% voor 2014). Het aantal/differentiatie in woningen/appartementen is niet opgenomen. Er is geen toelichting bij de grondexploitatie.

Tekst uit jaarrekening 2013

Er wordt een tekort op de grondexploitatie Oostmaat verwacht. Boekwaarde 31-12-2013 €12.369.278. Geraamd nadelig saldo € 892.500. Risicoanalyse € 703.000; de risicoanalyse geeft geen inzicht in de berekening van het risicobedrag. De verkoopactiviteiten zijn in 2013 gestart; er zijn 21 woningen/appartementen verkocht en t.a.v. aanzien van de grondexploitatie staat vermeld dat in 2014 een nieuwe doorrekening wordt gemaakt. Indien daartoe aanleiding is wordt deze doorrekening voorgelegd aan de raad. Op dit moment wordt nog steeds gehandeld binnen de marges die in de besloten raadsvergadering van 9-10-2012 en 7-3-2013 zijn vastgesteld.

Vanaf de jaarrekening 2009 heeft de accountant zijn zorgen geuit over het grote bedrag van de complexen die nog niet in exploitatie zijn genomen en dit in verhouding tot het totale balanstotaal van de gemeente.

De managementletter over 2013 van 22-4-2014 wijst op de relatief grote financiële omvang van de grondportefeuille, de daarbij nog te maken kosten (€ 22,1 miljoen) en de nog te realiseren opbrengsten (€ 54,7 miljoen); dit maakt de gemeente zeer gevoelig voor de huidige marktontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 Conclusies

In dit hoofdstuk zijn de conclusies getrokken op basis van de bevindingen en de toetsing aan de normen. In paragraaf 3.1 is de samenvatting van de conclusies opgenomen om een totaalbeeld van de conclusies te geven. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de normen met de conclusies. Voor de leesbaarheid is de nummering van de normen gelijk gehouden aan de nummering uit hoofdstuk 2.

3.1 Samenvatting conclusies en beantwoording hoofdonderzoeksvraag

De beantwoording van de hoofdonderzoeksvraag - *“Is de gemeenteraad van Bunschoten op de juiste wijze betrokken bij de besluitvorming betreffende het plan Zuyderzee?”* - is voor het beleidsmatige gedeelte met ja te beantwoorden, maar voor het financiële gedeelte is de raad onvoldoende geïnformeerd en daardoor niet op de juiste wijze betrokken.

De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt samen te vatten:

- De raad heeft bij de start niet kunnen sturen op het oorspronkelijke projectplan.
- De raad heeft op de beleidsontwikkeling nadien en de afwijkingen van de programma's kunnen sturen.
- De raad heeft onvoldoende kunnen sturen op de grondexploitatie.

3.2 Conclusies

De nummers van de normen sluiten aan bij de nummering van de deelvragen. De normen hebben een subnummer om de aansluiting met de normtoetsing in stand te houden.

Norm	Oordeel normtoetsing
1.1.1 De raad is in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over de doelstellingen en de kaders van het oorspronkelijke plan in termen van beleid, risico, tijd, capaciteit en middelen voor de gemeente.	Onvoldoende
1.1.2 De doelstellingen van het oorspronkelijke projectplan waren transparant en onderbouwd.	Onvoldoende
1.2.1 Het college heeft de raad juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd bij de start van het proces.	Onvoldoende

Toelichting normtoetsing		
Goed: Op de normtoetsing is niets aan te merken.	Matig: De normtoetsing is in orde, maar toch zijn verbeteringen gewenst.	Onvoldoende: De normtoetsing is niet in orde. Er moeten zo snel mogelijk verbeteringen worden aangebracht.

Toelichting op oordeel normtoetsing.

Bij de aankoop in 2000 (raadsbesluit van 21-12-2000, nr. 637) waren globale doelstellingen bekend. De doelstellingen waren daarom niet transparant/onderbouwd en de raad heeft zich hier dus ook niet over uit kunnen spreken. Een financiële onderbouwing voor een mogelijke herontwikkeling is er niet; een inschatting van de financiële risico's ontbreekt. Kaders als tijd en capaciteit ontbreken.

De context in het raadsvoorstel, de notulen en de interviews is belangrijk en tweesporig:

- Met de aankoop kan de toekomstvisie voor dit gebied ontwikkeld worden en de mogelijke stedenbouwkundige invulling is in grote lijnen vastgesteld. Het college was ervan overtuigd dat ook het (toekomstig) bezit van de naastliggende grond (Muys) verzekerd was.
- Met de aankoop wordt een milieuprobleem en verkeershinder voor de omgeving opgelost.

De context van een besluit staat echter los van het feit dat de raad juist en volledig moet zijn geïnformeerd ten behoeve van haar besluitvorming. Hoe bestuurlijk verstandig en/of begrijpelijk een beslissing ook moge zijn: dergelijke majeure beslissingen moeten gebaseerd zijn op adequate informatie. De aankoop van de grond van Koelewijns Haringinleggerij voor Hfl 6.250.000 met een oppervlakte van 4.998 m² komt uit op Hfl 1.250,- per m². Met de kennis van nu kan geconstateerd worden dat het voorstel tot aankoop op deze manier niet aan de raad had mogen worden voorgelegd. Met de kennis van toen had het college kunnen weten dat een aankoop met een prijs per m² van Hfl 1.250,- gelet op hoogte van de bebouwing in de omgeving - niet tot een sluitende grondexploitatie zou kunnen leiden, anders dan via hoogbouw in het duurdere segment. Het college had - ook bij het ontbreken van een financiële onderbouwing - de raad over dit risico moeten informeren.

De normtoetsing 1.1.1, 1.1.2 en 1.2.1 is niet in orde: er moeten zo snel mogelijk verbeteringen worden aangebracht.

Norm	Oordeel normtoetsing
2.1.1 Het college heeft de raad juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd na de start van het proces.	Goed
2.1.2. De informatie is gestructureerd, transparant in de tijd te volgen.	Goed
2.2.1 De raad heeft op afwijkingen van de programma's kunnen sturen gedurende het proces en de programmawijzigingen gedurende het proces zijn door de raad vastgesteld.	Goed
2.3.1 De raad is volledig, transparant en onderbouwd geïnformeerd over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's gedurende het proces.	Onvoldoende
3.1.1 De programmabeslissingen zijn correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen.	Onvoldoende

Toelichting op oordeel normtoetsing.

De eerste drie normen zijn beleidsmatig van karakter; de laatste drie normen zijn financieel van karakter.

De informatie aan de raad na de start van het proces - in de zin van bestemmingsplan, stedenbouwkundige opzet, programma van eisen, aantallen woningen - is juist, gestructureerd en volledig geweest: alle B&W-stukken zijn ook naar de raad gegaan.

De normtoetsing 2.1.1 is goed: op de normtoetsing is niets aan te merken.
Het college heeft bij een aantal gelegenheden het voorgaande proces naar voren gebracht (2003 besloten vergadering commissie Middelen / juli 2008 notulen raadsvergadering / september 2008 notulen raadsvergadering). Ook in raadsvoorstellen wordt vaak de recente voorgeschiedenis meegenomen.

De normtoetsing 2.1.2 is goed: op de normtoetsing is niets aan te merken.
Op alle afwijkingen van de programma's heeft de raad kunnen sturen gedurende het proces en de programmawijzigingen gedurende het proces zijn door de raad vastgesteld.

De normtoetsing 2.2.1 is goed: op de normtoetsing is niets aan te merken.
Om te beoordelen of de raad volledig, transparant en onderbouwd geïnformeerd is over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's gedurende het proces (2.3.1) is gekeken naar:

- a) de informatie in en rond de grondexploitaties
- b) de parameters in de grondexploitaties
- c) de wettelijke bepalingen van het BBV
- d) het grondbezit

De normen 3.1.1 (de programmabeslissingen zijn correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen) en 3.2.1 (de programmabeslissingen zijn in de tijd te volgen) zijn vanwege hun onderlinge samenhang samen beoordeeld. Hiervoor is gekeken naar:

1. de onderlinge vergelijkbaarheid van de grondexploitaties
2. de vaststelling van de grondexploitaties

Bij de conclusies moet in ogeschouw worden genomen dat er geen onderzoek naar het grondbedrijf/grondbeleid heeft plaatsgevonden. De constateringen zijn gebaseerd op de ontvangen documenten over het plan Zuyderzee en de interviews die aanvullend gehouden zijn. Het onderzoek is gericht op de periode van 2000 – 2014. Het is mogelijk dat de organisatie inmiddels al verder is in het aanpassen van de instrumenten aan de huidige economische omstandigheden.

a. de informatie in en rond de grondexploitaties

Het gebruikte model voldoet aan de rekentechnische voorwaarden die aan grondexploitaties in Excel gesteld moeten worden. Soortgelijke modellen worden in gemeenteland meer gebruikt. Raadsleden zullen, voor het sturen op hoofdlijnen, moeite hebben met de huidige presentatie. Er dient een vertaalslag gemaakt te worden van rekenmodel naar raadsinformatie; dat is niet gebeurd. Gezien de relatief grote financiële omvang van de grondportefeuille dienen raadsleden goed op de hoogte te zijn van het grondbedrijf³. Het gaat dan om de hoofdzaken van het grondbeleid, het vaststellen van grondprijnsbeleid, grondexploitaties en risicoanalyses.

b. de parameters in de grondexploitaties

Parameters hebben betrekking op kostenstijging, opbrengstenstijging en renteontwikkeling. Uit de grondexploitaties komt niet naar voren waarop de parameter kostenstijging is gebaseerd. De parameter opbrengstenstijging is gebaseerd op de vaststelling van de grondprijzen elk jaar door de raad. De rente is gebaseerd op 5% (overeenkomst 2007) maar was in 1ste instantie een

³ Er zijn gemeenten die aan een nieuwe raad een presentatie grondbedrijf geven. Daarnaast is de brochure van Deloitte "Grondbeleid, grondexploitaties en grondbedrijven grondig bekeken" voor raadsleden interessant. De VNG heeft - in samenwerking met o.m. het ministerie van BZK - in 2013 opnieuw de (informatieve) handreiking "grondbeleid voor raadsleden" uitgebracht.

rentepercentage gelijk aan 12 maands Euribor rentetarief⁴ met een opslag van 1,75%. In de overeenkomst 2010 is het percentage gebracht op 3,5%. Niet duidelijk is op welke basis die aanpassing is gebeurd.

c. de wettelijke bepalingen van het BBV

Artikel 16 van het BBV 2012 geeft aan wat er in de paragraaf grondbeleid tenminste moet worden opgenomen. De paragraaf grondbeleid in de jaarrekening is grotendeels historisch beschrijvend. In samenhang met de informatie in de grondexploitaties kan de vraag gesteld worden of de presentatie van de informatie m.b.t. het grondbedrijf voldoet aan de doelstellingen van het BBV (transparantie in de financiële verslaglegging m.b.t. het grondbedrijf)⁵.

d. het grondbezit

Tussen de zorg van de accountant t.a.v. de omvang van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG), het activeren van kosten in het BBV 2012 en de woonvisie Companen 2011-2016 is in die zin een relatie dat de vraag gesteld kan worden of het grondbezit NIEGG in overeenstemming is met de woonbehoefte en of de waardering in overeenstemming is met het BBV⁶.

1. de onderlinge vergelijkbaarheid van de grondexploitaties

De grondexploitaties zijn onderling lastig te vergelijken omdat:

- niet in alle gevallen uit de grondexploitaties het programma m.b.t. de woningbouw naar op dezelfde wijze voren komt (grex 2004 kavelnummers met V.O.N.- en grondprijzen; grex 2007 aantallen grondgebonden woningen en appartementen; grex 2011 totaal bedragen uit grondverkoop; grex 2014 totaalopbrengsten van grondgebonden woningen en appartementen);
- de layout is niet altijd hetzelfde (soms geen parameters; soms een toelichting maar meestal niet; de kolommen hebben niet altijd dezelfde betekenis; soms wordt met kleuren gewerkt).
- Door wisselende opbouw wordt onduidelijk gecommuniceerd richting de raad.

2. de vaststelling van de grondexploitaties

De overeenkomst met V.O.F. de Oostmaat is van 2003; het programma van eisen is van 12-1-2005 (commissie Grondgebiedzaken). Met de kennis van nu zou het opstellen van een eerste grondexploitatie (eind 2004, met veel P.M.-posten) na het sluiten van een overeenkomst niet kunnen; met de kennis van toen had de raad op z'n minst een globale inschatting moeten krijgen van de mogelijke uitkomst/risico's.

Niet alle grondexploitatieberekeningen worden door de raad vastgesteld. De tekst van de jaarrekening 2013 geeft dit aan: "dat in 2014 een nieuwe doorrekening wordt gemaakt. Indien daartoe aanleiding is wordt deze doorrekening voorgelegd aan de raad. Op dit moment wordt nog steeds gehandeld binnen de marges die in de besloten raadsvergadering van 9-10-2012 en 7 maart 2013 zijn vastgesteld". Dit beeld is in de interviewfase bevestigd.

⁴ Het 12 maands Euribor rente tarief is het rentetarief waartegen een selectie van Europese banken elkaar leningen verstrekt in euro's waarbij de leningen een looptijd hebben van 12 maanden.

⁵ In veel gemeenten wordt specifieke en gedetailleerde informatie over het grondbedrijf gegeven in een Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG). In een MPG wordt teruggekeken op het afgelopen jaar en vooruit gekeken naar de komende jaren. De te verwachten (programma)ontwikkelingen worden financieel vertaald. Tevens wordt een inschatting gemaakt van de risico's. Een MPG sluit aan bij de gewone P&C-cyclus van de gemeente en wordt jaarlijks opgesteld.

⁶ Het maakt voor het BBV nogal een verschil of er t.a.v. NIEGG een reëel en stellig voornemen bestaat dat de grond in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Dat verschil komt tot uitdrukking in de waardering: € 52,50 (voor toekomstige bebouwing) en bv. € 7,- (agrarische waarde, niet voor toekomstige bebouwing).

De bevoegdheid voor het openen, vaststellen en afsluiten van grondexploitaties ligt bij de raad (budgetrecht⁷). Ook het BBV 2012 stelt dat de bevoegdheid tot het openen en vaststellen van grondexploitaties bij de raad ligt.

De normen voor de grondexploitaties zijn:

- 2.3.1 De raad is volledig, transparant en onderbouwd geïnformeerd over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's gedurende het proces;
- 3.1.1 De programmabeslissingen zijn correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen;
- 3.2.1 De programmabeslissingen zijn in de tijd te volgen.

Rekening houdend met de opmerkingen t.a.v. de diverse deelaspecten a/d en 1/3 van het sturen op grondexploitaties is de normtoetsing niet in orde: er moeten zo snel mogelijk verbeteringen worden aangebracht.

⁷ Het budgetrecht van de raad houdt in dat het college in principe alleen uitgaven kan doen en verplichtingen kan aangaan na toestemming ofwel autorisatie van de raad.

Hoofdstuk 4 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de aanbevelingen opgenomen. De aanbevelingen zijn gebaseerd op de conclusies in hoofdstuk 3. Ten aanzien van het beleidsproces is de normtoetsing van de rekenkamercommissie goed. De aanbevelingen richten zich daarom op de conclusies waarbij de normtoetsingen onvoldoende zijn. Dit betreft voornamelijk de financiële sturingsinformatie aan de raad. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat er geen onderzoek naar het grondbedrijf/grondbeleid heeft plaatsgevonden. De constatering is gebaseerd op de ontvangen documenten over de periode van 2000 – 2014 over het plan Zuiderzee en de aanvullende interviews die hierover gehouden zijn. Het is mogelijk dat de organisatie inmiddels al verder is in het aanpassen van de instrumenten aan de huidige economische omstandigheden.

Uitgangspunt van de aanbevelingen is het leveren van een bijdrage aan de versterking van de bedrijfsprocessen en de informatievoorziening aan de raad m.b.t. het grondbeleid. De aanbevelingen zijn op de toekomst gericht. De aanbevelingen zijn zodanig geformuleerd dat de gemeentelijke organisatie ze betrekkelijk snel en zonder een groot tijdsbeslag kan uitwerken en implementeren. De aanbevelingen beperken zich tot de hoofdlijnen.

4.1 *Kaders en doelstellingen van besluitvorming*

De raad stuurt op hoofdlijnen. De raad moet een voorstel kunnen beoordelen in termen van beleid, risico, tijd, capaciteit en middelen voor de gemeente. Na 2009 is de raad hier steeds beter toe in staat gesteld. De oplegnotitie voor de raadsvergadering van 25-9-2014 is hier een goed voorbeeld van. De rekenkamercommissie doet de volgende aanbeveling aan de raad:

- 1. Draag het college op om bij kaders en doelstellingen projectmatig te werk te gaan en de gevolgen van een beslissing adequaat in beeld te brengen. Draag het college op om hierbij door te gaan op de ingeslagen weg om de raad steeds beter te informeren. Van essentieel belang hierbij is dat de raad steeds in staat is om voorstellen van het college te kunnen beoordelen op de aspecten beleid, risico, tijd, capaciteit en middelen.**

4.2 *Inhoud notulen/raadsvoorstellen in relatie tot raadsbesluiten*

Bij raadsbesluit 866 (in stemmen met het onderhandelingsresultaat met VOF) verwijst het college naar door de raad op 9-10-2012 (831) vastgestelde marges. Het besluit is: "de oplegnotitie voor kennisgeving aan te nemen". Dit past wel in de wijze van werken van toen: met de raad worden (zeker na 2009) materiële zaken goed doorgesproken, formeel wordt wat minder waarde gehecht aan de vastlegging en het college handelt in de geest van wat is besproken. Een raadsbesluit moet echter wel in overeenstemming zijn met datgene wat in de raad is besproken en wat aan de raad wordt gevraagd. Daarom doet de rekenkamercommissie de volgende aanbeveling aan de raad:

- 2. Neem als raad duidelijke raadsbesluiten in overeenstemming met de discussie in de raad.**

4.3 Het vaststellen van grondexploitaties

Geconstateerd is dat niet alle grondexploitatieberekeningen door de raad worden vastgesteld. De bevoegdheid voor het openen, vaststellen en afsluiten van grondexploitaties ligt bij de raad (budgetrecht). Ook het BBV 2012 stelt dat de bevoegdheid tot het openen en vaststellen van grondexploitaties bij de raad ligt. De handelswijze die nu gevolgd wordt, om belangrijke wijzigingen door de raad te laten vaststellen, is een praktische handelswijze. Op zich een goede handelswijze, maar deze moet wel in overeenstemming zijn met het BBV en de gemeentewet. Daarom doet de rekenkamercommissie de volgende aanbeveling aan de raad:

- 3. Stel als raad altijd de grondexploitaties vast met daarbij een mandaatbesluit dat het college kan handelen binnen vastgestelde marges.**

4.4 De informatie aan de raad

Het is van essentieel belang dat de raad goed geïnformeerd wordt met betrekking tot de financiële kant van de projectontwikkeling en dus met betrekking tot het grondbedrijf. Alleen dan kan de raad sturen op hoofdlijnen. De beleidsontwikkeling van het plan Zuiderzee is in goed overleg met de raad tot stand gekomen. Hierbij is de informatie aan de raad vanaf 2009 steeds beter geworden. De rekenkamercommissie is van mening dat de financiële informatie aan de raad nog verder verbeterd moet worden. Daarom doet de rekenkamercommissie de volgende aanbeveling aan de raad:

- 4. Draag het college op om te zorgen voor een snelle en adequate verbetering van de informatie aan de raad m.b.t. de financiën van het grondbedrijf. Deze verbetering van de informatieverstrekking kan alleen plaatsvinden als de bedrijfsvoering rond het grondbedrijf verbeterd wordt. Ten aanzien van de bedrijfsvoering adviseert de rekenkamercommissie de volgende onderdelen van het grondbedrijf te verbeteren c.q. in te voeren:**
 - e) Stel jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) op, die aansluit bij de P&C-cyclus van de gemeente.
 - f) Stel digitaal achtergrondinformatie over het grondbedrijf ter beschikking aan de raad.
 - g) Stel grondexploitaties vast, die sturingsinformatie voor de raad bevatten.
 - h) Licht de grondpositie door om de risico's van het grondbezit te bepalen.

Voor een verdere toelichting op deze aanbeveling verwijzen wij u naar bijlage 9. Hier worden de punten a t/m d verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 5 Bestuurlijke reactie van het college

De onderzoeksrapportage met conclusies en aanbevelingen is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende reactie gekregen van het college:

“Het college heeft met belangstelling kennis genomen van uw rapport over het onderzoek naar het plan Zuiderzee. Het is duidelijk dat u zich grondig heeft verdiept in dit complexe en langlopende dossier. Wij maken graag van de gelegenheid gebruik onze zienswijze met u te delen. Hieronder vindt u eerst onze algemene reactie en vervolgens onze reactie per aanbeveling.

Algemene reactie

U stelt vast dat de gemeenteraad op juiste wijze is betrokken bij de beleidsontwikkeling van het plan Zuiderzee. Uiteraard hebben wij ons hiervoor steeds ingespannen, maar gezien de complexiteit en lange doorlooptijd van dit project, is dit niet vanzelf gegaan. Het verheugt ons des te meer dat dit in uw onderzoek tot uiting is gekomen.

Minder verheugd zijn wij over de constatering dat de financiële sturingsinformatie beter had moeten zijn. Wij hebben ons voornamelijk verdiept in dit onderdeel van het rapport en uw conclusies en aanbevelingen op dit punt. Gelukkig ziet u ook dat vanaf 2009 de informatie aan de gemeenteraad steeds beter is geworden, dat geeft aan dat we op de goede weg zijn. Deze verbetering heeft zeker ook te maken met het feit dat vanaf 2009 de landelijke aandacht voor gemeentelijke grondexploitaties enorm is toegenomen. Het lijkt erop dat u in uw beoordeling de huidige context en normen voor grondexploitaties, tevens heeft gebruikt voor uw oordeel over de grondexploitaties van voor 2009. Dat creëert een verkeerd beeld en wellicht een onjuiste beoordeling.

U doet aanbevelingen om nog verder te verbeteren, het merendeel van deze aanbevelingen kunnen wij onderschrijven.

Uw uitspraken over het grondbedrijf verrassen ons zeer. Het grondbedrijf en het grondbeleid behoren niet tot de reikwijdte van het onderzoek. Zelf schrijft u op pagina 32: “Bij de conclusies moet in ogenschouw worden genomen dat er geen onderzoek naar het grondbedrijf /grondbeleid heeft plaatsgevonden.” Dit weerhoudt u er echter niet van met forse kritiek op de bedrijfsvoering van het grondbedrijf te komen en stevige aanbevelingen hierover te doen.

De formulering van deze aanbeveling (aanbeveling 4) geeft het gevoel dat de bedrijfsvoering rondom het grondbedrijf ondeugdelijk is en er met spoed verbeteringen moeten plaatsvinden. Wij herkennen dit niet en zien ook geen waarde in de aanbevelingen op dit punt.

Reactie per aanbeveling

Aanbeveling 1

Draag het college op om bij kaders en doelstellingen projectmatig te werk te gaan en de gevolgen van een beslissing adequaat in beeld te brengen. Draag het college op om hierbij door te gaan op de ingeslagen weg om de raad steeds beter te informeren. Van essentieel belang hierbij is dat de raad steeds in staat is om voorstellen van het college te beoordelen op de aspecten beleid, risico, tijd, capaciteit en middelen.

Uw commissie constateert dat: “Na 2009 is de raad hier steeds beter toe in staat gesteld”. Dat is een teken voor het college dat een goede ontwikkeling wordt doorgemaakt. Toch is het college van mening dat verbeteringen mogelijk zijn en in dit geval ook noodzakelijk gezien het omvangrijke belang van grondexploitatie voor de gemeente. Wij zullen onderzoeken hoe andere gemeenten grondexploitaties presenteren aan de raad en met een delegatie van raadsleden in overleg treden over hoe wij hen de beste sturingsinformatie kunnen bieden.

Aanbeveling 2

Neem als raad duidelijke raadsbesluiten in overeenstemming met de discussie in de raad.

Het college onthoudt zich van een reactie op dit punt aangezien de aanbeveling gericht is aan de raad.

Aanbeveling 3

Stel als raad altijd de grondexploitaties vast met daarbij een mandaatbesluit dat het college kan handelen binnen vastgestelde marges.

De regels van het BBV en de gemeentewet vormen voor ons de richtlijn van ons handelen. Aanpassingen in grondexploitaties die een wijziging in de scope, doorlooptijd of verwachte financiële eindstand met zich meebrachten zien wij als de bevoegdheid van de raad en hebben wij altijd ter besluitvorming aan hem voorgelegd. Dat neemt niet weg dat wij ook op dit punt, in het verlengde van punt 1, zullen studeren op verbetermogelijkheden.

Aanbeveling 4

Draag het college op om te zorgen voor een snelle en adequate verbetering van de informatie aan de raad m.b.t. de financiën van het grondbedrijf. Deze verbetering van de informatieverstrekking kan alleen plaatsvinden als de bedrijfsvoering rond het grondbedrijf verbeterd wordt. Ten aanzien van de bedrijfsvoering adviseert de rekenkamercommissie de volgende onderdelen van het grondbedrijf te verbeteren c.q. in te voeren.

a. Stel jaarlijks een Meerjaren Prognose grondbedrijf (MPG) op, die aansluit bij de P&C cyclus van de gemeente.

b. stel digitaal achtergrondinformatie over het grondbedrijf ter beschikking aan de raad.

c. Stel grondexploitaties vast, die sturingsinformatie voor de raad bevatten

d. Licht de grondpositie door om de risico's van het grondbezit te bepalen.

De formulering van deze aanbeveling geeft het gevoel dat de bedrijfsvoering rondom het grondbedrijf ondeugdelijk is en er met spoed verbeteringen moeten plaatsvinden. Wij herkennen dit niet.

Op pagina 33 worden er naast conclusies ook een tweetal suggestieve vragen over het grondbedrijf gesteld."of de presentatie van de informatie m.b.t. het grondbedrijf voldoet aan de doelstellingen van het BBV?" En of de waardering van de niet in exploitatie genomen gronden(NIEGG) in overeenstemming is met het BBV?

Deze onderwerpen hebben de afgelopen jaren vanwege de landelijke crisis bij gemeenten op het terrein van de bouwgrond uitermate veel belangstelling gekregen. Ook Bunschoten heeft met de effecten hiervan te maken gehad. Een van de grote accountantskantoren heeft bij de controle van onze jaarrekening zijn grondexploitatie experts ingezet om extra onderzoek op ons grondbedrijf uit te voeren. Van deze experts, van de accountant en van onze provinciale financiële toezichthouders hebben wij nimmer diskwalificerende opmerkingen op het grondbedrijf vernomen. Wij zien daarom geen toegevoegde waarde in een extra doorlichting.

Daarom zullen wij de raad adviseren deze aanbevelingen niet over te nemen.

Tot slot

Het hoofdstuk met bevindingen heeft u als vertrouwelijk aangemerkt. Dat is terecht aangezien er informatie uit besloten commissie- en raadsvergaderingen in staat. Wij zien echter in deze fase geen onderdelen in het rapport die de gemeente of derden kunnen schaden en geven de voorkeur aan openbaarheid van het rapport. Dit is echter de bevoegdheid van de raad, die hierover expliciet moet besluiten.

Raadsstukken moeten van voldoende kwaliteit zijn, zodat raadsleden goed hun werk kunnen doen. Wij streven continu naar kwaliteitsverbetering op dit punt. Uw aanbevelingen kunnen daar wat ons betreft een goede leidraad bij vormen."

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

drs. J.F.H. Jennekens
secretaris/directeur

M. van de Groep
burgemeester

Hoofdstuk 6 Nawoord van de rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie bedankt het college van burgemeester en wethouders voor haar reactie op de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek. Het is goed om te horen dat het college verbeterpunten ziet betreffende aanbeveling 1 en 3. Het college geeft geen reactie op aanbeveling 2, omdat het hier gaat over de besluitvorming van de raad zelf.

Het college is van mening dat aanbeveling 4 het gevoel geeft dat de bedrijfsvoering rondom het grondbedrijf ondeugdelijk is en dat er met spoed verbeteringen moeten plaatsvinden. Het college herkent dit niet en adviseert de raad om aanbeveling 4 niet over te nemen.

Achteraf gezien hadden we dit helderder kunnen formuleren. Graag willen we daarom benadrukken dat aanbeveling 4 bedoeld is om concrete suggesties aan te dragen voor een verbetering van de informatievoorziening aan de raad. Deze verbetering is eveneens nodig om ervoor te zorgen dat de raad haar sturende rol op hoofdlijnen voldoende waar kan maken.

Op basis van een zakelijke beoordeling van de documenten beveelt de rekenkamercommissie aan om de raad meer mogelijkheden en informatie te geven om haar sturende rol op hoofdlijnen voor de toekomst van het grondbedrijf te kunnen uitvoeren. De huidige context vraagt voor de raad om:

- inzicht in het totaal van het grondbedrijf. De rekenkamercommissie beveelt aan hiervoor te gaan werken met een Meerjaren Prognose grondbedrijf (MPG);
- inzicht in het grondbezit. Het is voor de raad van essentieel belang te weten wat de kansen en risico's zijn die verbonden zijn aan het grondbezit van de gemeente: welke renterisico's worden er gelopen, welke ontwikkelingskansen zijn er en wat is het effect van de bevolkingsontwikkeling;
- inzicht in grondexploitaties, die sturingsinformatie voor de raad bevatten.

Voor het lerend vermogen van de raad is het daarnaast van belang dat er digitale informatie met betrekking tot het grondbedrijf beschikbaar komt.

Bijlage 1 overzicht ontvangen documenten (serie 1)

2000

2 documenten

1. 19-12: commissie behandeling aankoop grond Oostmaat
2. 21-12: raadsbesluit tot aankoop (zie map reeds ingezonden stukken)

2001 en 2002

Geen documenten.

2003

4 documenten

1. 30-6-2003: Samenwerkingsovereenkomst tussen ontwikkelingscombinatie Oostmaat V.O.F.
2. 10-6-2003. Besloten vergadering commissie M&V (middelen & volkshuisvesting).
3. 10-6-2003. Openbare vergadering commissie M&V (middelen & volkshuisvesting).
4. Ongedateerd: Randvoorwaarden Oostmaat

2004

4 documenten

1. 24-11-2004 Memo aan de commissie Welzijn en GGZ
2. 7-12-2004 Oostmaat, stedenbouwkundig programma van eisen.
3. 8-12-2004: gezamenlijke vergadering commissie Grondgebiedzaken en Welzijn.
4. 23-12-2004: raadsvoorstel projectopdracht Kuststrook-oost

2005

11 documenten

1. *Bijlage stedenbouwkundige plan Oostmaat*
2. 12-1-2005 Oostmaat, stedenbouwkundig programma van eisen.
3. 12-1-2005 Besloten vergadering van de commissie GGZ (grondgebiedzaken)
4. 12-1-2005 Openbare vergadering van de commissie GGZ (grondgebiedzaken)
5. 7-12-2004 collegevoorstel/besluit m.b.t. (behandeling commissie 12-1-2005, raadsvoorstel bijgevoegd) *Recente ontwikkelingen/ keuze INBO voor stedenbouwkundig plan.*
6. 16-5-2005 punten info bijeenkomst college Kuststrook-oost
7. 23-8-2005 Openbare vergadering commissie GGZ en Welzijn
8. mei 2005 (BVR (stedenbouwkundig bureau) + kaap3 (ontwerpbureau)) definitieve ontwikkelvisie Kuststrook-oost
9. 1-9-2005 Openbare vergadering raad m.b.t. ontwikkelvisie Kuststrook-oost.
10. 1-9-2005 raadsvoorstel m.b.t. ontwikkelvisie Kuststrook-oost.
11. mei 2005 *CHER (cultuur historische effect rapportage); bureau Loeff*

2006

2 documenten

1. 14-3-2006 (vastgesteld): Startnotitie uitvoering Kuststrook-oost
2. Ongedateerd: informatiefolder Kuststrook-oost

2007

10 documenten

1. 14-6-2011: beantwoording schriftelijke vragen CDA
2. 13-3-2007, nieuwsbrief gemeente betreffende verkleining bestemmingsplan Spakenburg (Oostmaat gaat eruit)
3. 21-8-2007; verzoek college aan provincie voor medefinanciering Kuststrook-oost

4. 11-10-2007 voorstel commissie samenleving m.b.t. Kuststrook-oost
5. 18-10-2007 verslag besloten vergadering commissie Samenleving
6. 4-12-2007 verslag gezamenlijke vergadering commissie Samenleving/Ruimte
7. Ongedateerd: aanvullende informatie aan de raad ivm voorstel 266 (sluit aan op voorgaand document).
8. 20-11-2007 facetten bij raadsvoorstel 266
9. 05-11-2007 begroting Oostmaat/Haven
10. 13-12-2007 Raadsvoorstel (266) richting gevende uitspraak Kuststrook-oost.

2008

12 documenten

1. 5-6-2008: raadsvergadering notulen
2. 5-6-2008: raadsvoorstel toekomst haven
3. 10-7-2008: raadsvoorstel samenwerkingsovereenkomst/krediet kuststrook Oost/Oostmaat
4. 10-7-2008 en 14-7: raadsvergadering notulen
5. 10-7-2008: raadsvoorstel stedenbouwkundige invulling.
6. 10-7-2008: raadsvoorstel 346 krediet/samenwerkingsovereenkomst.
7. 25-9-2008 en 29-9: raadsvergadering notulen
8. 25-9-2008 vertrouwelijke bijlage
9. 25-9-2008/10-7-2008: raadsvoorstel 346 krediet/samenwerkingsovereenkomst.
10. 25-9-2008/10-7-2008, nr. 334: raadsvoorstel stedenbouwkundige invulling
11. Ongedateerd: aangepast programma van eisen
12. Plaatjes Oostmaat

2009

3 documenten

1. 25-2-2009: Commissievoorstel voorontwerp bestemmingsplan Randmeer (391)
2. 4-6-2009: notitie bouwvolume Oostmaat
3. 14-12-2009: B&W aanpassing stedenbouwkundige plan Zuyderzee (raadsvoorstel 503)

2010

27 documenten

1. 13-1-2010 besloten vergadering gezamenlijke commissies Ruimte, Samenleving, Bestuur en Middelen.
2. 28-1-2010 (503) aanpassing stedenbouwkundige plan Zuyderzee (is hetzelfde als 14-12-2009: B&W zie hierboven)
3. 10-2-2010 vergadering gezamenlijke commissies Ruimte, Samenleving, Bestuur en Middelen.
4. 15-2-2010 Amendement van de Mheen m.b.t. initiatiefvoorstel CU en CAP.
5. 5-2-2010 Initiatiefvoorstel CAP/CU initiatiefvoorstel plan Zuyderzee (nr. 519)
6. ongedateerd. B&W bijlage tekening aannemingsovereenkomst
7. ongedateerd. B&W bijlagen tekeningen, planning en grondexploitatie.
8. 3-3-2010 (of 3-8-2010, bijna niet te lezen) aannemingsovereenkomst
9. Projectovereenkomst Zuyderzee.
10. 4-5-2010 Verslag inspraaknotitie (B&W)
11. 4-5-2010 Verslag resultaten vooroverleg ex. art Bro 3.1.1 (B&W)
12. 12-10-2010 Woonvisie Companen 2011-2016
13. 10-5-2010 B&W behandeling woningbehoefte onderzoek Companen
14. 19-5-2010 Notulen commissie ruimte
15. 21-7-2010 B&W ontwerp beeldkwaliteitsplan Zuyderzee
16. ongedateerd brief van B&W aan raad
17. 31-8-2010 B&W stuk m.b.t. brief beeldkwaliteitsplan aan raad.
18. 8-9-2010 Brief aan raad m.b.t. ontwerpbestemmingsplan

19. *16-09-2010 Raadsbesluit bestemmingsplan (561)*
20. *juni 2010, ambtelijke commentaar nota bij ontwerpbestemmingsplan*
21. *juni 2010, beeldkwaliteitsplan*
22. *16-9-2010 Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan Randmeer (561)*
23. *16-9-2010 Raadsvoorstel m.b.t. vaststelling aangepaste GREX Zuyderzee (593)*
24. *16-9-2010 Raadsvoorstel vaststelling beeldkwaliteitsplan*
25. *14-12-2010 Brief provincie Utrecht ontheffing waterwoningen Oostmaat*
26. *contouraanpassing provincie Utrecht*
27. *ontwerpbesluit gedeputeerden van provincie Utrecht betreffende contouraanpassing provincie Utrecht*

2011

5 documenten

1. *17-1-2011 Nysingh verweer voor Raad van State bestemmingsplan Randmeer*
2. *27-4-2011 Nysingh: Nader verweer voor Raad van State bestemmingsplan Randmeer*
3. *10-8-2011 financiële passage uit aankoopvoorstel gebroeders Bos.*
4. *11-8-2011 Raadsvoorstel / raadsbesluit aankoop gebr. Bos (703)*
5. *14-7-2011 Beantwoording door college van schriftelijke vragen CDA betreffende voortgang project Zuyderzee*

2012

6 documenten

1. *1-10-2012 strategie aankopen Kuststrook-oost*
2. *1-10-2012 brief aan de raad betreffende besloten vergadering 9-10-2012*
3. *1-10-2012 brief aan de raad voor werkbezoek en agenda avond*
4. *2-10-2012 notitie college aan raad betreffende oplegnotitie*
5. *5-7-2012 Scenario's Zuyderzee*
6. *4-10-2012 raadsvoorstel/ raadsbesluit betreffende oplegnotitie (831)*

2013

8 documenten

1. *14-2-2013 B&W ontwikkeling plan Zuyderzee*
2. *27-2-2013 Vertrouwelijke commissievergadering Bestuur en Middelen*
3. *07-03-2013 Actualisatie projectovereenkomst*
4. *07-03-2013 Actualisatie projectovereenkomst*
5. *07-03-2013 Actualisatie projectovereenkomst*
6. *07-03-2013 raadsvoorstel (866) ontwikkeling plan Zuyderzee.*
7. *13-3-2013 B&W actualisatie projectovereenkomst*
8. *22-10-2013 memo commissie ruimte verkoopresultaten Zuyderzee*

2014

Geen documenten

FINANCIËLE DOCUMENTEN

1999 (FIN)

1 document

- *3de burap*

2000 (FIN)

Geen documenten.

2001 – 2003 (FIN)

1 document per jaar:

- *Tekst uit jaarrekening*

2004 – 2007 (FIN)

3 documenten per jaar:

- *1ste burap*
- *2de burap*
- *Tekst uit jaarrekening*

2008 (FIN)

2 documenten

- *1ste burap*
- *Tekst uit jaarrekening*

2009 (FIN)

1 document

- *Tekst uit jaarrekening*

2010 (FIN)

2 documenten

- *burap*
- *Tekst uit jaarrekening*

2011 (FIN)

4 documenten

- *30-8-2011 notitie Pas weerstandsvermogen*
- *april 2012 rapport Deloitte jaarrekening 2011*
- *burap*
- *Tekst uit jaarrekening*

2012 (FIN)

6 documenten

- *1ste turap*
- *2de turap*
- *financiële effecten 2de afdelingsrapportage (311) voor commissie Bestuur en Middelen*
- *17-9-2012 mailwisseling over toepassing rentepercentage (vragen VVD)*
- *28-3-2013 Managementletter 2012*
- *Tekst uit jaarrekening*

2013 (FIN)

4 documenten

- *1ste turap*
- *2de turap*
- *22-4-2014 Controleverklaring Deloitte jaarrekening 2013*
- *Tekst uit jaarrekening*

2014 (FIN)

Geen documenten

Bijlage 2 overzicht ontvangen documenten (serie 2)

2001

2 documenten

1. 26-4: Raadsvoorstel vaststelling toekomstvisie
2. 26-4: toekomstvisie Kuipercompagnons

2003

3 documenten

1. 21-5 besloten besluitenlijst B&W m.b.t. transacties Oostmaat.
2. 10-6 besloten vergadering commissie M&V.
3. 26-6 raadsvoorstel/raadsbesluit tot het voteren van een krediet van € 2.803.752 voor transacties Oostmaat.

2004

2 documenten

1. 7-12-2004 Collegebesluit betreffende Oostmaat
2. (1-1-2004?) Grex complex Oostmaat

2005

5 documenten

1. 4-5-2005 Collegebesluit betreffende PvE Kuststrook-oost
2. 18-4-2005 notulen openbare vergadering financiële commissie betreffende jaarrekening 2004
3. 19-4-2005 Collegebesluit betreffende jaarrekening 2004
4. 28-4-2005 Raad vaststelling jaarrekening 2004
5. 28-6-2005 Collegebesluit betreffende vaststelling ontwikkelingsvisie Kuststrook-oost

2007

7 documenten

1. (1-1-2007? of toch 26-7-2007; zie rapport BNN) Grex (aangepast) Oostmaat
2. 24-8-2007 financiële plantoetsing bureau BBN
3. 10-9-2007 B&W-besluit betreffende kuststrook en Oostmaat.
4. 11-9-2007 B&W-besluit betreffende kuststrook en Oostmaat.
5. 11-12-2007 B&W-besluit betreffende akkoord VOF Oostmaat
6. 13-12-2007 Motie CU en Betaalbaar Bunschoten betreffende Oostmaat in raadsvergadering.
7. 18-12-2007 afspraken m.b.t. de samenwerkingsovereenkomst gemeente <> VOF Oostmaat van 30-6-2003

2008

14 documenten (inclusief bijlagen)

1. 10-6-2008 (nr. 5) collegebesluit betreffende raadsvoorstel stedenbouwkundige invulling Oostmaat en vaststelling samenwerkingsovereenkomst door raad.
2. 10 en 14-7-2008 raadsnotulen
3. 10-7-2008 nr.346 raadsvoorstel krediet/samenwerkingsovereenkomst Kuststrook-oost+Oostmaat
4. 25-9/29-9 raadsnotulen
- 5-14. SOK (samenwerkingsovereenkomst)+ Bijlage 1, 3 t/m 5 en 7 t/m 10

2009

4 documenten

1. 10-1-2009 B&W-besluit (nr. 8) inzake voorontwerp bestemmingsplan Randmeer

2. 18-5-2009 1ste burap B&W en raadsvoorstel
3. Informatieprotocol augustus 2005
4. 9-12-2009 brief Hopman ontwikkeling

2010

4 documenten

1. 2-3-2010 schriftelijke mededeling (137) betreffende aangepaste overeenkomst Zuyderzee
2. 27-4-2010 Accountantsverklaring jaarrekening 2009
3. 16-9-2010. raadsvoorstel/raadsbesluit 593. vaststellen aangepaste GREX juli 2010
4. 16-9-2010 bijlagen bij raadsbesluit 593 GREX

2011

18 documenten

1. 16-3-2011 B&W-besluit programmarekening 2010
2. 11-8-2011 aankoop bos (703) financiële gevolgen
3. 27-1-2011 raadsbesluit woonvisie Companen
4. Purple Blue exploitatieplan Haarweg-zuid
5. 29-3-2011 Accountantsverklaring jaarrekening 2010
6. 30-8-2011 Notitie Pas m.b.t. weerstandsvermogen
7. 6-9-2011 B&W-besluit betreffende notitie Pas
8. 31-8-2011 B&W-voorstel weerstandsvermogen
9. 27-10-2011 besluitenlijst van de raad
10. 11-2011 Herziene GREX Zuyderzee
11. 02-05-2011 B&W notitie ontwikkeling reserves.
12. 16-06-2011 besluitenlijst commissie Bestuur en middelen. Stuk kan door naar de raad.
13. 30-06-2011 besluitenlijst raad
14. 31-08-2011 B&W rapport toets weerstandsvermogen
15. 14-09-2011 Memo controller aan B&W.
16. 27-10-2011 Besluitenlijst raad.
17. 27-10-2011 agenda gemeenteraad.
18. 10-05-2011 Nota reserves 2011-2015

2012

9 documenten

1. 15-2-2012 notitie aan stuurgroep behoefte aan seniorenwoningen
2. 19-3-2012 B&W-besluit jaarrekening 2011
3. 19-4-2012 Accountantsverklaring jaarrekening 2011
4. 24-5-2012 Besluitenlijst commissie bestuur en middelen
5. 31-5-2012 raadsvoorstel behandeling jaarrekening (786)
6. notitie Pas scenario's 5-7-2012 Zuyderzee en Kuststrook-oost
7. Besluitenlijst B&W van 18-9-2012
8. raadsvoorstel 27-10-2011
9. 29-12-2012 besluitenlijst commissie Bestuur en Middelen

2013

1 document

1. 14-2-2013 B&W ontwikkeling plan Zuyderzee

2014

3 documenten

1. 18-3-2014 B&W programmarekening 2013
2. 22-04-2014 controle verklaring Accountant programmarekening
3. 22-4-2014 managementletter over 2013

Bijlage 3 overzicht samenstelling raad / college

Programmaontwikkeling in relatie met college samenstelling

JAAR	PROGRAMMA	COLLEGE-SAMENSTELLING
2000	aankoop	1998: GPV / CDA / CAP
2003	Sluiten overeenkomst	2002 : CU / CDA / CAP
2004	Programma van eisen: 125-160 woningen; enkele hoogteaccenten zijn toegestaan, maximaal 9 bouwlagen Exploitatieberekening: 137 appartementen en 1 grondgebonden woning Nieuw bestemmingsplan Spakenburg-centrum	
2005	Ontwikkelvisie Kuststrook-oost: langs de haven een bebouwing van 3 lagen met een kap en een accenttorentje met 1 laag extra	
2007	Oostmaat uit nieuw bestemmingsplan Spakenburg-centrum Exploitatieberekening: 110 appartementen en 50 grondgebonden woningen INBO: 160 woningen met 2 woontorens van maximaal 9 lagen.	2006: CU / BB
2008	Nieuw plan: 5 lagen met een kap; het torentje 6/7 lagen. Bouwwolume 22.500 m2 Exploitatieberekening: 88 appartementen en 61 grondgebonden woningen	
2009	Bestemmingsplan procedure Randmeer kan worden voortgezet Nieuw college	2009 : CU / CAP
	Nieuwe onderhandelingen met VOF. Inzet maximale bouwhoogte 15 m1 en aansluiting op bestaande bebouwing	
2010	Initiatiefvoorstel CU/CAP: bouwwolume 19.000 m2. 4/5 bouwlagen, inclusief kap. Compensatie voor 3.500 m2 minder bouwwilume. Exploitatieberekening: 80 appartementen (inc. 15 waterwoningen en 67 grondgebonden woningen)	2010: CU / CAP / CDA
2011	Exploitatieberekening: aantal appartementen en grondgebonden woning niet zichtbaar in grondexploitatie	
2012	Nieuwe onderhandelingen met VOF. Inzet maatregelen om verkoop te bevorderen	
2013	10% Exploitatieberekening: 80 appartementen (inc. 15 waterwoningen en 71 grondgebonden woningen)	
		2014: CU / CDA

Samenstelling raad:

samenstelling raad	1998	2002	2006	2010	2014
CU (1998: GPV en RPF)	7	6	7	6	8
BB (betaalbaar Bunschoten) *)	0	2	4	0	0
CDA	4	4	3	4	4
CAP (Christelijke Arbeiders Partij)	4	3	3	4	2
VVD *)	1	1	0	2	2
PPS (Progressief Politieke Samenwerking)	1	1	0	0	0
SGP	0	0	0	0	2
SVP (Spakenburgse Vrijheids Partij)	0	0	0	1	1
	17	17	17	17	19
*) Inclusief H.v.d. Mheen (2006-2014)					

Bijlage 4 overzicht boekwaarde

DATUM	BOEK- WAARDE PER DATUM	AANKOPEN	BOUW- EN WOONRIJP- MAKEN #)	PLAN- KOSTEN +)	PLAN- KOSTEN EXTERN >)	OVERIGE KOSTEN <) en *)	RENTE- KOSTEN :)	GRONDOP- BRENGSTEN
31-12-2001	€ 3.019.451,00							
31-12-2002	€ 3.400.508,00							
31-12-2003 *)	€ 6.342.828,00	€ 6.022.905,00	€ 123.222,00	€ 58.330,00	€ 10.500,00	€ 3.535,00	€ 124.337,00	
31-12-2004	€ 7.350.288,00	€ 6.565.652,00	€ 232.512,00	€ 128.326,00	€ 12.000,00	€ 6.965,00	€ 404.834,00	
31-12-2005	€ 7.653.356,00	€ 6.565.652,00	€ 234.859,00	€ 128.326,00	€ 12.000,00	€ 5.430,00	€ 707.089,00	
31-12-2006	€ 8.173.324,00	€ 6.565.652,00	€ 234.929,00	€ 198.322,00	€ 59.487,00	€ 4.943,18	€ 1.109.991,00	€ -
31-12-2007	€ 8.716.643,00	€ 6.565.652,00	€ 238.173,00	€ 198.322,00	€ 100.954,00	€ -5.114,82	€ 1.618.657,00	€ -
31-12-2008	€ 9.166.950,00	€ 6.565.652,00	€ 241.774,00	€ 278.322,00	€ 134.793,00	€ -8.079,82	€ 1.954.490,00	€ -
31-12-2009	€ 10.452.143,00	€ 7.418.920,00	€ 241.774,00	€ 328.322,00	€ 199.371,00	€ -11.576,82	€ 2.275.333,00	€ -
31-12-2010	€ 11.939.446,00	€ 8.270.189,00	€ 295.566,00	€ 511.722,00	€ 250.166,00	€ -29.354,82	€ 2.641.158,00	€ -
31-12-2011	€ 12.761.264,00	€ 8.420.189,00	€ 488.373,00	€ 637.590,00	€ 355.290,00	€ -24.215,82	€ 3.059.039,00	€ 175.000,00
31-12-2012	€ 13.030.410,00	€ 8.420.721,00	€ 488.373,00	€ 647.590,00	€ 415.929,00	€ -18.835,82	€ 3.505.683,00	€ 429.050,00
31-12-2013	€ 12.369.278,00	€ 8.575.338,00	€ 681.346,00	€ 647.590,00	€ 452.663,00	€ -13.769,82	€ 3.766.291,00	€ 1.740.180,00
* In het jaar 2003 is de grondexploitatie geopend.								
De gronden van de gemeente en van Visser en Hopman zijn in 2003 ingebracht tegen een waarde van € 6.145.592,-- (inclusief sloopkosten)								
In 2011 is gestart met het voorbereiden van de kosten bouw en woonrijp maken en in 2013 is de eerste nota voor bouwrijp maken ontvangen								
De overige kosten geven voor een aantal jaren een "min" bedrag omdat ten gunste van de overige kosten ook de tijdelijke huurinkomsten zijn verantwoord.								
#) ONDER BOUW- EN WOONRIJPMAKEN KUNNEN ALLE CIVIELE KOSTEN WORDEN OPGENOMEN								
INCLUSIEF SLOOPWERKEN, BODEMSANERING E.D.								
+) ONDER PLANKOSTEN VALLEN ALLE PLANKOSTEN VAN DE EIGEN ORGANISATIE								
>) HIER VALLEN DE EXTERNE ADVIESKOSTEN M.B.T. DE PLANONTWIKKELING ONDER								
<) HIER VALLEN ALLE OVERIGE KOSTEN ONDER DIE NIET ONDER EEN VAN DE VORIGE KOLOMMEN VALLEN (VB. PLANSCHADE)								
:) DE OP DE BOEKWAARDE BIJGESCHREVEN RENTE								

Bijlage 5 overzicht (aanvullende) documenten november 2014

2012

1 document.

1. *19-4: Raadsvoorstel 771 weerstandsvermogen en stille reserves*

2014

4 document.

1. *B&W 22-9-2014; onderhandelingsresultaat VOF*
2. *Grondexploitatie van 16-9-2014*
3. *Oplegnotitie voor raad 25-9-2014 onderhandelingsresultaat VOF*
4. *raadsvergadering 25-9-2014 presentatie exploitatieplannen in relatie tot boekwaarden*

Bijlage 6 Aanpassing onderzoeksvragen > deelvragen > normen

In de onderzoeksopzet plan Zuyderzee Bunschoten zijn de onderzoeksvragen, de deelvragen en de normen als volgt geformuleerd:

Onderzoeksvragen	Deelvragen	Normen
Het oorspronkelijke projectplan	<p>Wat waren de doelstellingen van het oorspronkelijke projectplan en welke onderbouwing lag daaraan ten grondslag?</p> <p>Heeft het college de raad hierover juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd?</p>	<p>De raad is in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over de doelstellingen en de kaders van het oorspronkelijke plan in termen van beleid, risico, tijd, capaciteit en middelen voor de gemeente.</p> <p>De doelstellingen van het oorspronkelijke projectplan waren transparant en onderbouwd.</p> <p>Het college heeft de raad juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd vanaf de start van het proces.</p> <p>De informatie is gestructureerd, transparant in de tijd te volgen.</p>
Programma's	<p>Welke programma's zijn door de raad vastgesteld betreffende het Plan Zuyderzee? Heeft men zich hieraan gehouden? Als afgeweken is, welke argumentatie lag hieraan dan ten grondslag?</p> <p>Heeft de raad op deze afwijking kunnen sturen?</p> <p>Werd de raad volledig transparant geïnformeerd over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's?</p>	<p>De raad heeft op afwijkingen van de programma's kunnen sturen gedurende het proces en de programmawijzigingen gedurende het proces zijn door de raad vastgesteld.</p> <p>De raad is volledig, transparant en onderbouwd geïnformeerd over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's gedurende het proces.</p>
Exploitatieberekeningen	<p>Zijn de programmabeslissingen correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen?</p> <p>Zijn de beslissingen in de tijd te volgen?</p>	<p>De programmabeslissingen zijn correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen.</p> <p>De programmabeslissingen zijn in de tijd te volgen.</p>

Om de chronologische volgorde in het verloop van de tijd in stand te houden zijn in de bevindingen de onderzoeksvragen "Programma's" (beleid) en "Exploitatieberekeningen" (beleid/financiën) samen behandeld. M.a.w. deze staan samen in dezelfde tijdlijn zodat de samenloop tussen "programma's" en "Exploitatieberekeningen" goed zichtbaar is.

In de tussenrapportage zijn, in verband met een logische indeling en begrip, een aantal kleine wijzigingen aangebracht. Deze zijn in rood aangegeven.

Onderzoeksvragen	Deelvragen	Normen
1. Het oorspronkelijke projectplan	<p>1.1 Wat waren de doelstellingen van het oorspronkelijke projectplan en welke onderbouwing lag daaraan ten grondslag?</p> <p>1.2 Heeft het college de raad hierover juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd?</p>	<p>1.1.1 De raad is in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over de doelstellingen en de kaders van het oorspronkelijke plan in termen van beleid, risico, tijd, capaciteit en middelen voor de gemeente.</p> <p>1.1.2 De doelstellingen van het oorspronkelijke projectplan waren transparant en onderbouwd.</p> <p>1.2.1 Het college heeft de raad juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd bij de start van het proces.</p>
<p>2. Programma's</p> <p>3. Exploitatie-berekeningen</p>	<p>2.1 Welke programma's zijn door de raad vastgesteld betreffende het Plan Zuiderzee? Heeft men zich hieraan gehouden? Als afgeweken is, welke argumentatie lag hieraan dan ten grondslag?</p> <p>2.2 Heeft de raad op deze afwijking kunnen sturen?</p> <p>2.3 Werd de raad volledig transparant geïnformeerd over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's?</p> <p>3.1 Zijn de programmabeslissingen correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen?</p> <p>3.2 Zijn de beslissingen in de tijd te volgen?</p>	<p>2.1.1 Het college heeft de raad juist, gestructureerd en volledig geïnformeerd na de start van het proces.</p> <p>2.1.2 De informatie is gestructureerd, transparant in de tijd te volgen.</p> <p>2.2.1 De raad heeft op afwijkingen van de programma's kunnen sturen gedurende het proces en de programmawijzigingen gedurende het proces zijn door de raad vastgesteld.</p> <p>2.3.1 De raad is volledig, transparant en onderbouwd geïnformeerd over de bijstelling van de kosten, opbrengsten en de risico's gedurende het proces.</p> <p>3.1.1 De programmabeslissingen zijn correct in de grondexploitaties en de risicobepaling opgenomen.</p> <p>3.2.1 De programmabeslissingen zijn financieel in de tijd te volgen.</p>

Verklaring nummerindeling

1.1.1 = het totale nummer

1. = onderzoeksvraag

1. = deelvraag

1. = norm

Bijlage 7 Literatuur en websites

In deze bijlage wordt aangegeven welke literatuur en websites bestudeerd c.q. geraadpleegd zijn.

- de Handreiking "Grondbeleid voor Raadsleden" Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2005/2013
- rapport "financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven" (Deloitte), actualisatie 2012
- COELO rijksuniversiteit Groningen (rekenkamer-/raadsonderzoek)
- de nota "Gemeente Governance Grond(ig) beleid" 2010 van Deloitte
- Onderzoek rekenkamer Rotterdam "grond voor grondexploitatie, onderzoek naar grondexploitatie in tijden van crisis" 2012
- Onderzoek rekenkamer Breda "Bredaas grondbeleid", januari 2013
- 2011, CBS/PBL Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2011–2040
- CBS, gemeenten op maat, gemeente Bunschoten, 2011
- Nota woningbouwcapaciteit provincie Utrecht 2012
- Woningmarktmonitor provincie Utrecht 2012
- Websites: Gemeente Bunschoten, Provincie Utrecht, VNG, Rigo
- het raadsonderzoek Apeldoorn `de grond wordt duur betaald` 2012
- het BBV 2012
- Deloitte, grexpert, nr. 27, april 2012, notitie grondexploitatie commissie BBV van februari 2012; scherper zicht?!
- coalitieakkoord gemeente Bunschoten 2010-2014
- diverse gemeentelijke websites m.b.t. Meerjaren Prognose(s) Grondbedrijf

Bijlage 8 Respondenten

Er zijn interviews gehouden met:

- mevrouw R. van de Groep, oud-wethouder, thans raadslid;
- de heer J. Jennekens, gemeentesecretaris;
- de heer M. van de Groep, burgemeester;
- de heer W. Heinen, oud-wethouder en sinds 2014 weer wethouder;
- de heer W. Huijgen, wethouder bij de aanvang.

Bijlage 9 Informatie uit het grondbedrijf

Bij paragraaf 4.4 heeft de rekenkamercommissie de volgende aanbeveling geformuleerd:

4. De rekenkamercommissie beveelt aan de informatie aan de raad m.b.t. het grondbedrijf snel en adequaat te verbeteren.

De verbetering van deze informatieverstrekking kan alleen plaats vinden als de bedrijfsvoering rond het grondbedrijf verbeterd wordt. Er zijn een aantal mogelijkheden om snel en adequaat tot verbetering van de bedrijfsvoering en informatievoorziening te komen. Deze zijn te uitgebreid om op te nemen bij de aanbevelingen en zijn daarom in een aparte bijlage opgenomen.

Ten aanzien van de bedrijfsvoering adviseert de rekenkamercommissie de volgende onderdelen van het grondbedrijf te verbeteren c.q. in te voeren:

- i) stel jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) op, die aansluit bij de P&C-cyclus van de gemeente;
- j) stel digitaal achtergrondinformatie over het grondbedrijf ter beschikking aan de raad;
- k) stel grondexploitaties vast, die sturingsinformatie voor de raad bevatten;
- l) licht de grondpositie door om de risico's van het grondbezit te bepalen.

Toelichting ad a. MPG

De raad heeft behoefte aan praktische handvaten aan de voorkant: wat hebben we nodig om meer grip te krijgen op het grondbedrijf? In veel gemeenten wordt hiervoor specifieke en gedetailleerde informatie over het grondbedrijf gegeven in een Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG). Een MPG bestaat uit de een samenvattende nota met daarin de conclusies, aanbevelingen en voorgestelde (raads)besluiten. Het is een document om een financiële vooruitblik voor de lange termijn te geven. In het document worden alle herzieningen van de lopende grondexploitaties opgenomen. Daarbij komen ook de verwachte risico's van de grondexploitaties aan de orde, de reserve positie en de benodigde weerstandscapaciteit om eventuele tekorten te kunnen opvangen. De samenhang tussen deze onderwerpen wordt in één overzicht gepresenteerd.

Een MPG is een vertrouwelijk stuk, wordt jaarlijks opgesteld en sluit aan bij de gewone P&C-cyclus van de gemeente.

Toelichting ad b. digitale achtergrondinformatie over het grondbedrijf

In veel gemeenten is het usance geworden om minimaal één keer per jaar een commissievergadering in z'n geheel te wijden aan het bespreken van de actuele positie van het grondbedrijf. Hierdoor kunnen raadsleden meer grip op en kennis van het grondbedrijf krijgen en zo hun sturende rol vorm geven. Van de respondenten is begrepen dat Bunschoten al veel op dit gebied doet.

Voor raadsleden kan behulpzaam zijn het hebben van een digitale pagina waarop bijvoorbeeld staan: de brochure van Deloitte " Grondbeleid, grondexploitaties en grondbedrijven grondig bekeken " , de (informatieve) handreiking "grondbeleid voor raadsleden" (VNG in samenwerking met o.m. het ministerie van BZK , 2013) en het meeste recente rapport van Deloitte "Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven".

Toelichting ad c. grondexploitaties met sturingsinformatie voor de raad

Het gebruikte model grondexploitaties is een rekentechnisch model. Raadsleden zullen, voor het sturen op hoofdlijnen, moeite hebben met deze presentatie. Een sturingsmodel grondexploitatie geeft raadsleden onder meer informatie over:

- wat en hoe hoog de parameters zijn en hoe ze tot stand komen;
- welk prijspeil gehanteerd wordt;

- de looptijd van het plan;
- een toelichting op de uitgaven en de inkomsten van het plan;
- indien van toepassing: welke bijzondere omstandigheden er voor het plan gelden;
- wat is het programma, de doelgroep en de marktomstandigheden voor het plan;
- een goede plankaart;
- welke specifieke risico's er voor het plan gelden;
- hoe het financieringssaldo voor het plan zich van jaar tot jaar ontwikkelt.

Toelichting ad d. doorlichten grondpositie

De grondpositie moet in overeenstemming zijn met de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente en de waardering moet in overeenstemming zijn met het BBV.

Het accountantsrapport over 2013 van 22-4-2014 geeft aan (blz. 14) dat de relatief grote financiële omvang van de grondportefeuille, de daarbij nog te maken kosten (€ 22,1 miljoen) en de te realiseren opbrengsten (€ 54,7 miljoen) de gemeente zeer gevoelig maken voor de huidige marktontwikkelingen. Uit overleg met de Begeleidingcommissie Rekenkamer is naar voren gekomen dat de boekwaarde per m² intussen verlaagd is.

Vanuit de rekenkamercommissie wordt geadviseerd de grondportefeuille van de gemeente Bunschoten af te stemmen op de te verwachten productie van bestemmingen voor met name de woningbouw. Dit zou op de volgende wijze kunnen:

- bepaal op basis van de woonvisie (woonvisie Companen 2011-2016) de benodigde te bouwen woningen voor de komende 10 jaar
- bepaal de aanwezige plancapaciteit in gemeentelijke en private projectontwikkeling (Bouwgrond In Exploitatie = BIE) voor de komende 10 jaar
- bepaal de bouwcapaciteit in de gronden die voor projectontwikkeling zijn aangekocht (Niet In Exploitatie Genomen Gronden (= NIEGG))

Op deze manier wordt de aanwezige en latente capaciteit afgezet tegen de behoefte. Als de capaciteit over de periode van 10 jaar heen gaat, kan met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid voorspeld worden dat er in ieder geval (stevige) renteverliezen aan komen. Het BBV 2012 geeft aan: "Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode". Niet bekend is of voor alle niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) inderdaad een raadsbesluit is genomen tot het bebouwen in de nabije toekomst. Aanbevolen wordt dit aspect bij het doorlichten van het grondbezit mee te nemen.