



# Rapportage gemeentelijk grondbeleid gemeente Raalte



**Rekenkamercommissie  
gemeente Raalte  
september 2012**

# **Rapportage gemeentelijk grondbeleid gemeente Raalte**

Rekenkamercommissie Raalte

*September 2012*

# Rapportage gemeentelijk grondbeleid gemeente Raalte

Rekenkamercommissie Raalte

<b>Inhoud</b>	<b>Pagina</b>
<b>1. Aanleiding en opdracht</b>	<b>2</b>
1.1 Aanleiding	2
1.2 Doelstelling	2
1.3 Vraagstelling en onderzoeksvragen	2
1.4 Afbakening	3
1.5 Normenkader	4
1.6 Leeswijzer	5
<b>2. Oordeel, bevindingen en aanbevelingen</b>	<b>6</b>
2.1 Oordeel	6
2.2 Bevindingen	7
2.3 Aanbevelingen	10
<b>3. Onderbouwing</b>	<b>11</b>
3.1 Inleiding	11
3.2 Grondbeleid	11
3.3 Uitkomsten Documentenonderzoek	11
3.4 Realisatie van doelstellingen	29
3.5 Casus Blankenfoort	31
3.6 Casus Franciscushof	35
<b>4. Reactie van het College Burgemeester en Wethouders</b>	<b>44</b>
<b>5. Nawoord</b>	<b>53</b>

## Voorwoord

Voor u ligt het rapport van de rekenkamercommissie Raalte. De rekenkamercommissie onderzoekt de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het door het gemeentebestuur gevoerde beleid. Voor haar onderzoek uit te voeren in 2012 heeft de rekenkamercommissie gekozen voor het onderwerp: Grondbeleid. Het grondbeleid is één van de meest complexe onderdelen van het totale gemeentelijke beleid, dat voor raadsleden niet altijd even goed inzichtelijk is.

Op de website van het ministerie van VROM staat te lezen:

*“Om huizen te bouwen, nieuwe gebieden te ontwikkelen en wegen en andere openbare voorzieningen aan te leggen, moet je over de grond beschikken die daarvoor bestemd is. Die grond is schaars. Bij de verdeling ervan is een belangrijke taak voor de overheid weggelegd, zodat die ervoor kan zorgen dat de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ook echt gerealiseerd worden. Dat kan door zelf gronden te verwerven of door er voor te zorgen dat particuliere eigenaren de gewenste bestemming realiseren.”*

Grondbeleid is geen doel op zich. Grondbeleid wordt ingezet om gemeentelijke doelstellingen op het gebied van onder meer ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, economie, verkeer en vervoer, sport en recreatie te realiseren. Daarnaast heeft grondbeleid een grote financiële impact. De eventuele baten, maar vooral de financiële risico's zijn van belang voor de algemene positie van de Gemeente Raalte. Het onderwerp grondbeleid is de laatste maanden actueel geworden door recente publicaties over de problemen als gevolg van het gevoerde grondbeleid bij diverse gemeenten. Hoe hangt de vlag erbij in Raalte?

Met dit rapport tracht de rekenkamercommissie inzicht te geven in de wijze waarop het grondbeleid in de gemeente Raalte is vormgegeven. De conclusies en aanbevelingen zijn niet alleen geformuleerd op grond van de bevindingen uit het onderzoek, maar ook geformuleerd richting de toekomst met als doel te komen tot een optimalisering van de uitvoering van het grondbeleid in de gemeente Raalte.

De rekenkamercommissie bedankt alle betrokkenen voor hun inzet en betrokkenheid bij dit onderzoek, voor de aanlevering van de gevraagde documentatie en informatie en voor de aandacht en tijd die een dergelijk onderzoek met zich mee brengt.

Tot slot: een rekenkamercommissie bekijkt primair welke zaken verbeterd kunnen worden. De rekenkamercommissie hoopt dat de aanbevelingen voor de gemeenteraad en het college aanleiding zijn om het gevoerde beleid van de gemeente daar waar nodig is te optimaliseren.

Raalte, september 2012.

R. R. Malag  
Voorzitter rekenkamercommissie

# 1. Aanleiding en opdracht

## 1.1 Aanleiding

“De verliezen die Nederlandse gemeenten lijden op hun grondexploitatie blijken nog hoger dan gedacht. Waar eerder nog werd uitgegaan van een schade van 2,4 miljard euro, loopt dat waarschijnlijk op tot 3,2 miljard.” Aldus een alarmerend bericht uit de Volkskrant van 10 januari 2012. In dat zelfde persbericht werd gemeld dat 65 gemeenten (15% van alle gemeenten) in grote financiële problemen zouden geraken. Hier is natuurlijk niet mee gezegd dat de gemeente Raalte tot deze risicogemeenten behoort. Maar het is in het licht van deze berichtgeving alleszins de moeite waard om het grondbeleid te onderzoeken. Te meer omdat de looptijd van het grondbeleid dit jaar eindigt en het nieuwe beleid eind dit jaar geagendeerd staat voor de gemeenteraad.

Grondbeleid is een verplichte paragraaf voor de begroting en het jaarverslag. Het proces rondom grondverwerving en grondexploitatie is niet voor iedereen altijd even helder en inzichtelijk. Zowel voor burgers als voor raadsleden blijkt het een lastig te doorgronden materie. De risico's zijn onder meer groot vanwege de schommelende rentestanden, mogelijke grondverontreinigingen, strenge eisen van hogere overheden en planschade. Het betreft een complex onderwerp dat moeilijk te sturen en te beheersen lijkt en waarmee grote sommen geld gemoeid zijn. De gemeente moet eerst investeren in het verwerven en bouwrijp maken van grond. Pas later, met de gronduitgifte, worden baten gegenereerd die kunnen leiden tot positieve dan wel negatieve boeksaldi afhankelijk van de ontwikkeling van de grondprijzen. Maar ook bij dit beleid blijkt maar weer eens dat successen uit het verleden nog geen garantie zijn voor de toekomst.

## 1.2 Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek is het geven van inzicht in de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het grondbeleid en de uitvoering ervan in de gemeente Raalte. Het onderzoek is niet gericht op het vormen van een oordeel over de doelmatigheid en rechtmatigheid van het grondbeleid in concrete gevallen. De rekenkamercommissie zal wel een aantal casus selecteren om te toetsen hoe het beleidskader werkt in de praktijk.

## 1.3 Vraagstelling en onderzoeksvragen

De volgende vraagstelling staat centraal in dit onderzoek:

*Is binnen de gemeente Raalte het grondbeleid doelmatig en doeltreffend georganiseerd en op welke wijze vindt de besluitvorming door en het informeren van de raad over het beleid plaats?*

Op basis van deze vraagstelling zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat is het beleid en wat is de procedure bij de ontwikkeling van het grondbeleid, hoe zijn deze vastgelegd en hoe heeft de raad hierover besloten?
2. Is in het geval van twee nader te bepalen casus volgens dit beleid gehandeld?

3. Op welke wijze wordt in het grondbeleid aandacht besteed aan risico's en hoe worden deze beheerst?
4. Hoe is de uitvoering van het grondbeleid in de gemeentelijke organisatie ingebed?
5. In hoeverre worden de resultaten van het grondbeleid achteraf geëvalueerd?
6. Op welke wijze wordt de raad op dit moment geïnformeerd over het grondbeleid en de resultaten daarvan en welke informatie heeft de raad eventueel nog nodig inzake het grondbeleid voor de kaderstellende en controlerende rol?

Om inzicht te krijgen in de uitvoering van het grondbeleid in de gemeente Raalte acht de rekenkamercommissie het noodzakelijk enkele casus te onderzoeken. Daarmee heeft de rekenkamercommissie niet de bedoeling een oordeel te geven over de uitvoering van het grondbeleid in concrete gevallen. Evenmin maakt een financiële doorrekening van de grondexploitaties deel uit van dit onderzoek. De bestudering van deze casus is erop gericht om te toetsen hoe het beleidskader werkt in de praktijk.

#### **1.4 Afbakening**

Om vorenstaande centrale vraagstelling en de daarvan afgeleide deelvragen te beantwoorden, is een nadere afbakening noodzakelijk. Dit betreft zowel een afbakening in begrippen, de te onderzoeken periode als de te onderzoeken casus.

##### **1.4.1 Begripsomschrijving**

De volgende begrippen worden in dit onderzoek gehanteerd:

###### *Doeltreffendheid, effectiviteit*

Doeltreffendheid met als equivalent de term effectiviteit behelst in essentie de vraag of de doelen van beleid en instellingen/voorzieningen worden gerealiseerd en wat de relatie is met de daarvoor gebruikte middelen. Het heeft te maken met de mate waarin iets resultaat heeft, tot effecten leidt en nuttig is, met andere woorden of in bestaande behoeften wordt voorzien en of de beoogde maatschappelijke (collectief of individueel) effecten worden bereikt.

###### *Doelmatigheid, efficiëntie, efficiency*

Doelmatigheid en efficiëntie zijn termen die equivalenten van elkaar zijn en regelmatig met elkaar verwisseld worden. Efficiency is de Engelse vertaling, die onder invloed van de managementliteratuur in de dagelijkse praktijk veelvuldig gebruikt wordt. Deze termen staan voor de vraag in welke mate een doel bereikt wordt. Daarbij wordt verwacht dat de relatie tussen de ingezette middelen en de gerealiseerde uitkomsten of prestaties optimaal is. Doelmatigheid is een relatief begrip en veronderstelt dan ook altijd een vergelijking, op basis waarvan inzicht wordt verkregen in de mate van doelmatigheid. De bedoeling van doelmatigheidsonderzoek is antwoord te krijgen op de vraag of de beleidsuitkomsten of prestaties van de uitvoering tegen de laagste kosten zijn geleverd en/of tegen de geringste kosten in bestaande behoeften hebben voorzien.

## *Grondbeleid*

Het op verantwoorde wijze handhaven van het bestaande grondgebruik en onroerende zaken (beheer), dan wel het op een actieve manier realiseren van gewenste veranderingen in het grondgebruik, binnen de gestelde termijnen en tegen maatschappelijk aanvaardbare offers, opdat dit past in de door de gemeente geformuleerde doelstellingen op het gebied van ruimtelijk beleid.

### **1.4.2 Periode**

De rekenkamercommissie zal het onderzoek richten op de uitvoering van het beleid over de periode vanaf 1 januari 2009 tot 1 januari 2012.

### **1.4.3 Onderzoeksterrein**

Zoals eerder beschreven is het totale grondbeleid onderwerp van onderzoek en wordt voor de werking van het grondbeleid in de praktijk twee casus onderzocht. Dit zijn de projecten Blanckenfoort en Franciscushof.

## **1.5 Normenkader**

De rekenkamercommissie beoordeelt of er in de gemeente Raalte voldoende waarborgen zijn om te komen tot een doelmatig en doeltreffend grondbeleid. De rekenkamercommissie heeft een normenkader ontwikkeld dat is afgeleid van de volgende bronnen:

- De wet- en regelgeving op het gebied van grondbeleid.
- De richtlijnen die centraal zijn vastgelegd binnen de gemeente omtrent het grondbeleid.
- De informatievoorziening die noodzakelijk is om de kaderstellende en controlerende rol van de raad in te vullen.
- De praktijk – op hoofdlijnen - bij vergelijkbare gemeenten.

De volgende normen (niet limitatief) staan centraal bij het beoordelen van de doelmatigheid en doeltreffendheid van het grondbeleid:

- De gemeente heeft grondbeleid ontwikkeld. De opzet, bestaan en werking kunnen worden vastgesteld.
- Dit beleid wordt in de praktijk nageleefd.
- Er zijn voorschriften binnen de gemeente voor de uitvoering van het grondbeleid beschikbaar.
- De uitvoering van het beleid voldoet aan de relevante wet- en regelgeving.
- Er wordt periodiek gerapporteerd over de uitvoering van het beleid.
- Er wordt adequaat gereageerd op ontwikkelingen in de markt en op het beleidsterrein die effect (kunnen) hebben op de ontwikkeling en uitvoering van het grondbeleid.

## **1.6 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 treft u het oordeel, de conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamercommissie aan. De onderbouwing voor de conclusies en aanbevelingen treft u aan in hoofdstuk 3.

In bijlage 1 zijn de oorspronkelijke vraagstelling en onderzoeksvragen opgenomen. Deze onderzoeksvragen worden grotendeels beantwoord in hoofdstuk 3. In bijlage 2 treft u tevens een overzicht aan van de gehanteerde documenten en in bijlage 3 van de gesprekspartners. In bijlage 4 is een beschrijving van de onderzochte praktijkvoorbeelden opgenomen.



## 2. Oordeel, bevindingen en aanbevelingen

### 2.1 Oordeel

De commissie heeft de doelmatigheid en doeltreffendheid van het grondbeleid van de gemeente Raalte onderzocht. Het vertrekpunt hierbij vormt de eerste nota grondbeleid die dateert uit 2008. De commissie concludeert dat deze nota doelstellingen voor het grondbeleid formuleert die feitelijk thuishoren bij aanpalende beleidsvelden (bijvoorbeeld volkshuisvesting of ruimtelijke ordening). Alhoewel dit aan de ene kant de samenhang van grondbeleid met aanpalende beleidsvelden onderstreept, maakt het grondbeleid zich hierdoor ook doelstellingen eigen die niet door dit zelfde grondbeleid zijn te sturen.

De commissie constateert dat de kwantitatieve doelstellingen, hoewel feitelijk niet horend tot het grondbeleid, niet zijn gehaald. Van de niet kwalitatieve doelen is dit niet te beoordelen. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de verliezen op de grondexploitatie, op basis van de huidige inschattingen, te overzien zijn en te bolwerken zijn voor de gemeente. De commissie concludeert dat hier soms evenwel sprake is geweest van gelukkige omstandigheden. Zo heeft de reorganisatie van de gemeente geleid tot het stilvallen van grond verwervende activiteiten (bijvoorbeeld Blankenfoort), hetgeen nu de risico's voor de gemeente beperkt.

De structuurvisie, hoewel niet nog officieel vastgesteld, geeft naar oordeel van de commissie blijk van een gezonde realiteitszin. De gemeente is zich terdege bewust van de precaire situatie op de woningmarkt en daaruit voortvloeiende gevolgen voor het grondbeleid. De commissie is eveneens positief over het feit dat de raad tweejaarlijks geïnformeerd zal worden over ontwikkelingen op de woningmarkt.

Het is hierbij echter wel noodzakelijk dat de raad een stevigere positie, meer (door)vragen, inneemt dan zij afgelopen jaren heeft gedaan. De commissie concludeert dat in deze een actievere rol van de gemeenteraad op zijn plaats was geweest. De bedragen en financiële risico's die met grondbeleid gemoeid zijn rechtvaardigen zonder meer een actievere rol van de raad.

Het feit dat het risicomanagement verder wordt aangescherpt wordt door de commissie als positief beoordeeld. In de vernieuwde werkwijze worden in de voortgangsrapportages over de projecten de risico's nadrukkelijker berekend. Tegelijkertijd acht de commissie de termijn waarop afboekingen voor kleinere locaties berekend worden te lang. Reeds in het najaar van 2011 is bekend dat er nog enkele afboekingen zullen volgen, die pas in het voorjaar van 2013 aan raadsleden gemeld worden. In de huidige financiële omstandigheden dienen afboekingen, naar oordeel van de commissie, zo snel mogelijk in omvang bekend te zijn.

In 2011 heeft er een reorganisatie binnen de gemeente Raalte plaats gevonden. Hoewel de reorganisatie buiten de focus van dit onderzoek valt constateert de commissie op basis van de interviews dat, ruim een jaar na dato, deze reorganisatie niet heeft geleid tot optimale samenwerking. De beleidsinhoudelijke velden zijn versnipperd en medewerkers zijn zowel zoekend als afwachtend. Het is veelal niet duidelijk waar verantwoordelijkheden zijn belegd en welke functionarissen op welke pun-

ten initiatief moeten nemen. De commissie uit haar ernstige zorgen over de feitelijke uitwerking van deze organisatieverandering.

Daarnaast concludeert de commissie dat de organisatieverandering heeft geleid tot het stilvallen van bepaalde projecten gedurende een jaar. Met name in deze tijden van economische onzekerheid beoordeelt de commissie deze gang van zaken als risicovol.

## **2.2 Bevindingen**

### Beleid

- De gemeente Raalte heeft haar grondbeleid vastgelegd in de Nota grondbeleid 2008-2012. De nota grondbeleid heeft betrekking op het gehele grondbeleid van de gemeente, van grondverwerving tot kaveluitgifte, en heeft een geldigheidsduur van 4 jaar.
- De gemeente Raalte heeft het beleid tussentijds niet gewijzigd. De praktijk van gronduitvoering is aangepast aan veranderde economische omstandigheden.
- Het grondbeleid is een onderdeel van het ruimtelijk beleid. Onze gesprekspartners geven hierbij aan dat de structuurvisie leidend is. Hierbij zeggen de gesprekspartners dat de vigerende structuurvisie onvoldoende handvatten bood. Zo bevat de huidige structuurvisie geen haalbaarheidsstudies.
- De structuurvisie wordt dit jaar herzien. Het ontwerp voor de structuurvisie heeft in het voorjaar ter inzage gelegen. Naar verwachting stelt de gemeenteraad de structuurvisie in september 2012 vast. In de nieuwe structuurvisie wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de afstemming tussen vraag en aanbod (haalbaarheidsstudies, demografische ontwikkelingen), zo wordt in de gesprekken vermeld.
- Het grondbeleid is uitgewerkt in (deels meetbare) doelstellingen. Deze doelstellingen zijn afkomstig uit de Woonvisie en worden inhoudelijk door andere beleidsvelden gerealiseerd (bijvoorbeeld volkshuisvesting of ruimtelijk beleid). Dit onderstreept enerzijds de samenhang tussen het grondbeleid en het ruimtelijk beleid maar maakt anderzijds dat het grondbeleid hierdoor lastig te toetsen is.
- Sommigen van deze doelstellingen blijken reeds achterhaald. Zo geeft de actualisatie van de Woonvisie aan dat er tussen 2010 en 2015 tussen de 633 en 783 woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd. Dit betekent dat de oorspronkelijke doelstelling van 1.260 woningen tot 2015, zoals opgenomen in de nota Grondbeleid, achterhaald is.
- De doelstellingen aangaande aantallen woningen en de verhouding koop/huur zijn niet gehaald. Van de overige doelstellingen kan niet bepaald worden in welke mate ze zijn behaald.
- De koppeling met andere beleidsvelden vindt plaats in de, nog niet vastgestelde, structuurvisie. Hierin is vermeld dat de reeds bekende uitbreidingslocaties voor woningen en bedrijven afdoende zullen zijn. Voorts wordt vermeld dat het monitoren van de daadwerkelijke ontwikkelingen op de woningmarkt cruciaal is, zowel aan de aanbod- als aan de vraagzijde. Er wordt daarom een tweejaarlijkse monitoring ingesteld, waarbij de gemeenteraad het laatste woord heeft over eventuele bijsturing. De term 'grondbeleid' komt in de structuurvisie niet aan de orde.

- De gemeente Raalte onderscheidt actief en passief grondbeleid. Onder actief grondbeleid verstaat de gemeente Raalte dat de gemeente zelf de nodige gronden verworft, ze tijdelijk beheert, ze bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft. Bij passief grondbeleid (of faciliterend grondbeleid) beperkt de gemeente zich hoofdzakelijk tot het reguleren van de activiteiten van de private sector.
- De gemeente Raalte kiest in de nota voor een actief grondbeleid waar dat kan en een faciliterend grondbeleid waar dat moet. Er is momenteel geen sprake meer van een actief grondbeleid.
- De gemeente hanteert verschillende maatregelen om eventuele risico's het hoofd te bieden. Zo worden de grondexploitaties jaarlijks herzien, en wordt er binnen iedere exploitatie gerekend met een post onvoorziene uitgaven. Daarnaast is er een algemene reserve grondbeleid aangelegd waar eventuele negatieve plansaldi van afgeboekt kunnen worden.
- Met ingang van 2012 is het risicomanagement aangescherpt en worden de exploitatieopzetten door de projectleider getekend voor gezien en door de ambtelijk opdrachtgever getoetst voor akkoord.
- Nadat het college een strategische aankoop heeft gedaan, wordt de raad direct geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten.

#### Uitvoering

- De exploitatieopzetten van de lopende plannen worden elk jaar herzien en tegelijk met de voorjaarsnota in de Projectrapportage ter vaststelling aan de raad te worden voorgelegd.
- Indien uit de op te stellen grondexploitatieberekeningen blijkt dat het plan uiteindelijk zal worden afgelost met een nadelig saldo, dan moeten deze verliezen worden opgevangen. Voor alle exploitaties met een verwacht nadelig saldo wordt een voorziening grondexploitaties ingesteld ter dekking van deze saldi, te vormen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.
- In 2011 heeft een afwaardering van € 3,5 miljoen op gronden plaatsgevonden vanwege een afwaardering tot agrarische waarde. Daarnaast zijn er aanvullende woningbouwprogramma's die niet gerealiseerd zullen worden waardoor er minder grond nodig is. Locaties waar dit ook kan gaan spelen zijn 't Broeck in Broekland en in Lierderholthuis. Navraag bij de gesprekspartners leert dat afwaardering pas plaatsvindt als duidelijk in kaart is gebracht wat de toekomstige behoefte aan gronduitgifte is. Pas als de gemeente zeker weet dat grond ook in de toekomst niet nodig zal zijn, wordt de grond afgewaardeerd. Hierbij bepaalt de teamleider realisatie uiteindelijk of de grond wordt afgewaardeerd, veelal in samenspraak met de projectleider en de planeconoom. De verwachting is dat de omvang van de afwaardering in het voorjaar van 2013 aan de raad kan worden voorgelegd.

#### Evaluaties

- De projectleider evalueert samen met het projectteam en de opdrachtgever hoe het project verlopen is. In dit stadium is de aandacht gericht op verankering van het resultaat en het verzamelen van de opgedane ervaringen. De projectleider zorgt met het projectteam ervoor dat de ervaringen van het project niet verloren gaan. Hij maakt een evaluatieverslag en

biedt dit aan de opdrachtgever aan. In de praktijk blijkt nog niet gewerkt te zijn met het evaluatieverslag en het voornemen is om dit nu wel te gaan doen.

- Doel van deze evaluatie is na te gaan wat goed is gegaan en wat een volgende keer beter kan. De evaluatie is onderdeel van het project en wordt uitgevoerd door het projectteam en de opdrachtgever. Zo nodig kan de projectleider beslissen derden, die een rol hebben gehad in het proces, te betrekken bij de projectevaluatie. De evaluatie bestaat uit een beschrijving van het proces van het project, een beoordeling van het resultaat door vergelijking met het gestelde doel en aanbevelingen over wat bij een volgend project beter kan.
- Tussentijdse evaluaties vinden standaard plaats in de projectgroep vergaderingen. Hierbij wordt niet specifiek gewerkt met een format.

#### De organisatie:

- Ambtelijk heeft de organisatie per februari 2011 een verandering ondergaan. Was voorheen de afdeling REO (Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling) integraal verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van het grondbeleid, sinds die datum is het opstellen van het beleid separaat belegd bij de eenheid ontwikkeling. De eenheid Realisatie (waarin team Ruimte en team Projecten zijn ondergebracht) is verantwoordelijk voor de projecten en de uitvoering van het grondbeleid. In het team Ruimte zitten de planeconomen, in team Projecten de projectleiders. Grondbeleid heeft dus te maken met zowel de eenheid Ontwikkeling, als het team Projecten als het team Ruimte.
- Met de invoering van deze nieuwe structuur zijn de werkzaamheden aangaande grondbeleid versnipperd. Zo stelt team Ruimte de projectrapportages op, terwijl team Projecten de projecten inhoudelijk uitvoert. Het beleid wordt opgesteld door de eenheid Ontwikkeling, maar uitvoering ervan vindt plaats binnen team Ruimte en Projecten.
- De medewerkers die de commissie gesproken heeft beschrijven moeite te hebben met de huidige organisatiestructuur, men weet elkaar moeilijk te vinden, het is niet duidelijk waar ambtelijke taken en verantwoordelijkheden belegd zijn.
- Daarnaast komt uit de gesprekken naar voren dat er sinds de invoering van de nieuwe organisatie geen gremium meer is waar projectafstemming plaats vindt. Per project wordt een projectgroep opgesteld maar er is geen overkoepelende vergadering waarin alle projecten worden besproken. Onze gesprekspartners geven aan dat dit wel wenselijk zou zijn. Overigens geeft een gesprekspartner aan dat er sinds mei 2012 een stuurgroep gebiedsontwikkeling is ingesteld, die de totale projecten portfolio bespreekt. Daarentegen wordt als voordeel van de huidige structuur genoemd dat het meer ruimte biedt voor projectmatig werken.

#### De gemeenteraad

- De raad stemt door het vaststellen van de gemeentelijke begroting in met het voorgenomen beleid van het college zoals dat is verwoord in de verplichte paragraaf grondbeleid van de gemeentebegroting en verder tot uitdrukking komt in de bijlage bij de gemeentebegroting. Achteraf keurt zij het gevoerde grondbeleid van het college goed door in te stemmen met de jaarrekening en de bijbehorende bijlagen.

- De raad heeft in de onderzochte periode, ook naar eigen zeggen, weinig tot geen vragen gesteld over het grondbeleid.
- De raad ontvangt elk jaar, tegelijk met de programmarekening, een nota bouwgrondexploitatie (de bijlage uit de jaarrekening) die te beschouwen is als het financiële verslag van het college over de voortgang van de grondexploitaties.

### 2.3 Aanbevelingen

#### Beleid

- Beperk het grondbeleid tot de kern. Geef heldere doelen aan voor het grondbeleid en beschrijf de relatie en afhankelijkheden met andere beleidsvelden. Formuleer doelen op het terrein van grondbeleid en zorg dat deze doelen ook meetbaar en haalbaar zijn.
- Maak in de nota duidelijk welke delen van het grondbeleid als 'vast' en welke als 'variabel' kunnen worden gezien. Met andere woorden: wat is het beleid dat ten alle tijden nagestreefd zal worden en welk beleid van economische en andere omstandigheden afhankelijk is.

#### Uitvoering en organisatie

- Bereken op korte termijn welke afwaarderingen aan de orde zijn. Leg deze afwaarderingen voor aan de raad en voer de daadwerkelijke afboeking vervolgens door.
- Onderzoek op welke wijze de huidige organisatiestructuur kan leiden tot een minder versnipperde uitvoering en duidelijker toegewezen taken en verantwoordelijkheden.
- De economische ontwikkelingen zijn dusdanig dat het beleid, of de uitvoering daarvan, ook de komende jaren tussentijds aan herziening toe kunnen zijn. Draag dan zorg voor een actieve informatievoorziening waarin wordt voorgelegd of geïnformeerd op welke wijze aanpassingen noodzakelijk zijn.
- Zorg eveneens voor een beoordeling en risico inschatting van de projectportefeuille als geheel. Geef in de nieuwe nota grondbeleid op welke wijze dit gestalte krijgt en hoe de raad hierover geïnformeerd zal worden.

#### Raad

- Neem als raad een actievere rol in bij het grondbeleid. Vraag actief om informatie en vraag door daar waar zaken niet helder zijn. Neem bij de nieuwe nota grondbeleid als het voortouw als het gaat om het stellen van kaders en wacht niet af tot de nota grondbeleid voor akkoord wordt voorgelegd.

### **3. Onderbouwing**

#### **3.1 Inleiding**

Het onderzoek naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van het gemeentelijke grondbeleid heeft plaatsgevonden op basis van onderzoeksvragen die rond de volgende thema's gegroepeerd kunnen worden.

- *Grondbeleid.*
- *Evaluatie.*
- *Rol van de Raad.*

De afzonderlijke vragen worden hierna beantwoord ter onderbouwing van het oordeel.

#### **3.2 Grondbeleid**

In deze paragraaf gaan we in op het grondbeleid in algemene zin. In de volgende paragraaf gaan wij specifiek in op de vraag in hoeverre de doelen van het grondbeleid gerealiseerd zijn.

Daarbij zijn de volgende vragen gesteld.

- Wat is het beleid en wat is de procedure bij de ontwikkeling van het grondbeleid, hoe zijn deze vastgelegd en hoe heeft de raad hierover besloten?
- Hoe is de samenhang met de ruimtelijke beleidsvelden (bijvoorbeeld volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling, milieu en economie) geborgd?
- Op welke wijze wordt in het grondbeleid aandacht besteed aan risico's en hoe worden deze beheerst?
- In hoeverre worden door de organisatie achteraf de resultaten van grondbeleid geëvalueerd?
- Op welke wijze wordt de raad op dit moment geïnformeerd over het grondbeleid en de resultaten hiervan en op welke wijze vindt besluitvorming plaats door de raad inzake het grondbeleid?

#### **3.3 Uitkomsten Documentenonderzoek**

In deze paragraaf geven wij per onderzoeksvraag onze bevindingen weer uit het documentenonderzoek.

1. *Wat is het beleid, wat is de procedure bij de ontwikkeling van grondbeleid, hoe is deze vastgelegd en hoe heeft de raad hierover besloten?*

De gemeente Raalte heeft haar grondbeleid vastgelegd in de Nota grondbeleid 2008-2012. De nota grondbeleid heeft betrekking op het gehele grondbeleid van de gemeente, van grondverwerving tot kaveluitgifte, en heeft een geldigheidsduur van 4 jaar.

In de gesprekken wordt gemeld dat de eenheid Ontwikkeling verantwoordelijk is voor het opstellen van deze nota Grondbeleid.

Het opstellen van de nota is mede het gevolg van een presentatie over grondbeleid aan de leden van de gemeenteraad begin 2007 waarin met name werd ingegaan op de sturingsmogelijkheden die de raad moet hebben ten aanzien van de ontwikkeling van bouwlocaties, de daarmee samenhangende informatiebehoefte en het hierbij behorende instrumentarium voor het college om slagvaardig op de grondmarkt te opereren. Grondbeleid is hierbij niet een doel op zich maar eerder een middel om de ruimtelijke doelen van de gemeente te realiseren. In de gesprekken wordt hierover gezegd dat het grondbeleid de Structuurvisie van de gemeente Raalte volgt. Het beeld dat het grondbeleid faciliterend is voor andere beleidsvelden wordt op hoofdlijnen onderschreven.

Beleid wordt niet alleen in de nota geformuleerd. Grondbeleid zien wij ook terug in de paragrafen grondbeleid die een voorgeschreven onderdeel vormen van de programmabegroting en –rekening. Maar ook in de jaarlijkse verantwoording van het college naar de raad over de voortgang van de grondexploitaties en, indien daar aanleiding toe is, in de bestuursrapportages<sup>1</sup>.

In de nota grondbeleid<sup>2</sup> (hierna te noemen: de nota) worden de doelen en uitgangspunten van het grondbeleid weergegeven, inclusief de algemene financiële kaders.

In de nota wordt het begrip grondbeleid als volgt omschreven<sup>3</sup>:

Het op zodanige wijze handhaven van het bestaande grondgebruik, dan wel het zodanig realiseren van gewenste veranderingen in dat grondgebruik, dat dit past in de doelstellingen die de gemeente geformuleerd heeft in het kader van het ruimtelijk beleid.

Anders gezegd: grondbeleid komt neer op het ingrijpen in het grondgebruik opdat de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Raalte gerealiseerd kunnen worden. Bij bestemming en verdeling van grond is er een belangrijke publieke verantwoordelijkheid en een ordenende en kaderstellende taak voor de raad.

Met betrekking tot het grondbeleid heeft de gemeente Raalte de volgende “mission statement” geformuleerd<sup>4</sup>:

Binnen bestuurlijk gestelde doelen de uitbreiding, herstructurering, functieverandering en inbreiding realiseren met een zo gunstig mogelijk financieel eindresultaat via verandering van grondgebruik.

<sup>1</sup> Voorwoord Nota Grondbeleid 2008-2012, pagina 5/61.

<sup>2</sup> 2008-2012.

<sup>3</sup> Nota grondbeleid 2008-2012, pagina 10/61.

<sup>4</sup> Nota grondbeleid 2008-2012, pagina 17/61.

De gemeente Raalte onderscheidt actief en passief grondbeleid. Onder actief grondbeleid verstaat de gemeente Raalte dat de gemeente zelf de nodige gronden verwerft, ze tijdelijk beheert, ze bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft<sup>5</sup>. Bij passief grondbeleid (of faciliterend grondbeleid) beperkt de gemeente zich hoofdzakelijk tot het reguleren van de activiteiten van de private sector<sup>6</sup>.

De gemeente Raalte kiest in de nota voor een actief grondbeleid waar dat kan en een faciliterend grondbeleid waar dat moet. In de huidige praktijk is er geen sprake meer van een actief grondbeleid. In de programmabegroting voor 2012 is namelijk te lezen: *Om de regie zoveel mogelijk in handen te houden is in het verleden gekozen voor een actief grondbeleid. In verband met de sterk teruglopende vraag naar gronden voor woningbouw en economische ontwikkeling en de noodzakelijke gemeentelijke bezuinigingen, is ook een pas op de plaats gemaakt in het actief verwerven van gronden. In veel gevallen wordt faciliterend opgetreden wanneer private partijen met initiatieven komen. Samenwerking met marktpartijen wordt hierdoor belangrijker [...]*

In de gesprekken wordt bevestigd dat de gemeente Raalte voorzichtiger is met het aankopen van grond. Met andere woorden: er wordt bewuster gekeken naar risico's die met grondaankopen samenhangen. Feitelijk worden er nauwelijks nog gronden aangekocht. Recent is ook gestart met het implementeren van risicomanagement waardoor ook in de voortgangsrapportages gerekend wordt met risico's.

Deze ontwikkeling in grondbeleid komt later in dit rapport uitgebreider aan de orde. De commissie constateert op basis van voorgaande dat het beleid in elk geval geen statische aangelegenheid is.

## *2. Hoe is de samenhang met ruimtelijke beleidsvelden (bijvoorbeeld volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling, milieu en economie) geborgd?*

Zoals in het hiervoor opgenomen kader beschreven is grondbeleid een onderdeel van het ruimtelijk beleid. Onze gesprekspartners geven hierbij aan dat de structuurvisie leidend is. Het ontwerp voor de structuurvisie heeft in het voorjaar ter inzage gelegen. Naar verwachting stelt de gemeenteraad de structuurvisie in september 2012 vast.

In deze structuurvisie wordt beschreven dat de programmatische opgaven gericht zijn op de afweging tussen vele nieuwbouwmogelijkheden en een teruglopende vraag. De reeds bekende uitbreidingslocaties voor woningen en bedrijven zullen afdoende zijn. Voorts wordt vermeld dat het monitoren van de daadwerkelijke ontwikkelingen op de woningmarkt cruciaal is, zowel aan de aanbod- als aan de vraagzijde. Er wordt daarom een tweejaarlijkse monitoring ingesteld, waarbij de gemeenteraad het laatste woord heeft over eventuele bijsturing. De term 'grondbeleid' komt in de structuurvisie niet aan de orde.

De doelstellingen van het grondbeleid hebben hierdoor tevens gevolgen voor het ruimtegebruik in zijn totaliteit. Het samenspel met andere beleidsterreinen komt tot uitdrukking in de doelen van de

---

<sup>5</sup> Nota grondbeleid 2008-2012, pagina 18/61.

<sup>6</sup> Nota grondbeleid 2008-2012, pagina 20/61.



gemeente Raalte. De gemeente Raalte heeft daarbij de volgende doelstellingen van grondbeleid geformuleerd<sup>7</sup>:

1. Het bevorderen van het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik;
  - Tussen nu en 2016 zullen minimaal 1.260 woningen aan de huidige voorraad worden toegevoegd.
  - Het bouwprogramma moet verdeeld in ongeveer 30% huurwoningen en 70% koopwoningen.
  - Bij de te realiseren woningen moet rekening worden gehouden met de verfijningen naar segment en kenmerken, zoals in de woonvisie is beschreven.
  - Tot 2020 moet voorzien worden in de aanleg van 80 hectare bedrijfsbestemmingen conform het streekplan.
2. Het verhogen van de kwaliteit van ruimtegebruik;
  - Per plangebied wordt de verhouding tussen uitgeefbaar groen, water en verharding bepaald.
  - Aanleg en ontwikkeling vinden plaats met respect voor het landschap.
  - Duurzaam veilig qua verkeer.
  - Er wordt duurzaam omgegaan met water (gescheiden rioleringsstelsels).
  - 3% van de oppervlakte van het openbaar gebied is bestemd voor de aanleg van speelplekjes.
3. Het realiseren van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten van te ontwikkelen locaties over alle betrokken partijen.
  - Uitgifteprijzen zijn marktconform voor alle doelgroepen.
  - De door de gemeente te maken kosten worden zoveel als mogelijk verhaald.
  - Het totaal van de gemeentelijke bouwgrondexploitatie over de komende periode van vier jaar is minimaal kostendekkend.

Uit deze doelstellingen blijkt dat de andere beleidsvelden (volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, milieu en economie) onlosmakelijk verbonden zijn met het grondbeleid. De commissie constateert bijvoorbeeld dat de doelstelling om met het grondbeleid 30% huurwoningen te realiseren een directe link heeft met het volkshuisvestingsbeleid. In de inleiding van de nota Grondbeleid is hierover ook genoemd dat het grondbeleid een afgeleide is van het ruimtelijke beleid, ondersteunend zowel ten aanzien van volkshuisvesting, economische ontwikkeling en openbare ruimte, als voor infrastructuur, recreatie en natuur.

---

<sup>7</sup> Nota grondbeleid 2008-2012, pagina 11/61

Deze doelstellingen zijn, zo geven onze gesprekspartners aan, overgenomen uit de Woonvisie, hetgeen destijds vigerend beleid was. De bedoeling van het opnemen van deze doelstellingen in het grondbeleid was dat het grondbeleid zou faciliteren en ondersteunen om de doelstelling te halen. De doelstellingen zijn tot stand gekomen in een periode dat er veel druk was binnen de gemeente om woningen te realiseren.

In de gesprekken komt naar voren dat de hiervoor genoemde doelstellingen van grondbeleid eigenlijk geen doelstellingen van grondbeleid zijn maar eerder als volkshuisvestelijke doelstellingen getypeerd moeten worden. Ten aanzien van het bereiken van deze doelstellingen is grondbeleid namelijk niet leidend.

In de nota staat tevens vermeld hoe de gemeente Raalte in het grondbeleid rekening houdt met het beleid van andere relevante overheden. In dat kader moet worden gedacht aan Europese regelgeving (zoals regels rondom niet-toelaatbare staatssteun aan het bedrijfsleven en Europese aanbestedingsregels), aan regelgeving vanuit het Rijk (zoals de Rijksnota Ruimte en de Rijksnota Grondbeleid), aan wetgeving vanuit het Rijk (De wet op de ruimtelijke ordening, de wet voorkeursrecht gemeenten, de onteigeningswet en het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) en aan provinciaal beleid<sup>8</sup>.

3. *Op welke wijze wordt in het grondbeleid aandacht besteed aan risico's en hoe worden deze beheerst?*

In de nota grondbeleid 2008-2012 wordt in paragraaf 6.6 ingegaan op de risico's. Vermeld wordt dat een nu al te berekenen negatief planresultaat geen risico is, maar een zekerheid: in de dekking hiervan kan worden voorzien middels een voorziening grondexploitaties. Voor de risico's die gekoppeld zijn aan strategische verwervingen (zoals renteverliezen en exploitatieverliezen), kan gebruik gemaakt worden van de bestemmingsreserve.

Daarnaast bestaan er nog risico's van algemene aard welke in 3 groepen kunnen worden verdeeld:

- Waarderingsrisico's
- Externe risico's
- Interne risico's

Om deze risico's het hoofd te bieden, hanteert de gemeente Raalte binnen het grondbeleid de volgende maatregelen<sup>9</sup>:

1. In grondexploitatieberekeningen wordt over het algemeen zeer behoedzaam geraamd;
2. Grondexploitaties worden elk jaar herzien zodat de effecten van gewijzigde omstandigheden zichtbaar worden en er zo nodig kan worden bijgestuurd;
3. Binnen iedere exploitatie wordt gerekend met een redelijke post voor onvoorziene uitgaven;

---

<sup>8</sup> Hoofdstuk 2 van de nota grondbeleid 2008-2012.

<sup>9</sup> Nota grondbeleid 2008-2012, pagina 36/61.

4. Indien het voorgaande niet voldoende is en de ingestelde voorziening grondexploitaties het uiteindelijke negatieve plansaldo niet kan dragen, zal een beroep moeten worden gedaan op de algemene reserve grondbedrijf.


Toevoegingen en onttrekkingen aan deze algemene reserve grondbeleid moeten door de raad worden bekrachtigd.

In de praktijk wordt per project gemonitord welke risico's er aanwezig zijn. Door onze gesprekspartners wordt gemeld dat de raad in de afgelopen jaren van teruglopende woningmarkt weinig vragen heeft gesteld over de risico's van de grondposities. Sterker nog: college en de ambtelijke organisaties moesten, naar eigen zeggen, de ambities van de raad over woningen en bedrijventerreinen eerder temperen.

In de beleving van onze gesprekspartners zijn de risico's van het grondbeleid in beeld.

In de nota Grondbeleid staat dat de omvang van de algemene reserve grondbedrijf wordt bepaald op basis van de som van 10% van de boekwaarden + 10% van de nog te maken kosten, met als ondergrens € 1 mln. en als bovengrens € 10 mln.

De grondexploitatie brengt risico's met zich mee. Deze risico's worden ook benoemd in de managementletter<sup>10</sup> van de accountant over 2011. Over de grondexploitatie wordt hierbij het volgende vermeld.

5.	Grondexploitatie	Geen zichtbare autorisatie van de herziene exploitatieberekeningen.	
----	------------------	---	---

De letter H staat hierbij voor 'prioriteit hoog, deze bevinding heeft impact op onze werkzaamheden in het kader van de jaarrekening controle'. In de uitwerking van deze aanbeveling is opgenomen dat de herberekening wordt uitgevoerd door de planeconoom en dat deze wordt getoetst door de projectleider en de civiele medewerker. De accountant constateert dat deze toetsing niet zichtbaar plaatsvindt. De accountant adviseert de toetsing zichtbaar te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld door een kort verslag te maken van de controle.

Door een van onze gesprekspartners wordt gemeld dat de aanbeveling van de accountant als volgt is opgevolgd: met ingang van 2012 worden de exploitatieopzetten door de projectleider getekend voor gezien en door de ambtelijk opdrachtgever getoetst voor akkoord.

Vervolgens wordt geadviseerd in de grondexploitatie te werken met twee scenario's. Een op dit moment realistisch scenario (voor de berekening van de hoogte van de voorzieningen) en een negatief scenario (voor de risico-inschatting van de risicoparagraaf). Recent (2012), zo geven onze

---

<sup>10</sup> Gemeente Raalte Managementletter 2011, Ernst & Young, 27 februari 2012

gesprekspartners aan, is gestart met risicomangement waardoor in de voortgangsrapportages over de projecten de risico's nadrukkelijker worden berekend.

#### 4. Hoe is de uitvoering van het grondbeleid in de gemeentelijke organisatie ingebed?

In hoofdstuk 9 van de nota grondbeleid 2008-2012 wordt beschreven hoe het grondbeleid binnen de gemeente Raalte is georganiseerd.

De raad stelt de kaders en de normen, verordeningen, de programmabegroting en –rekening vast en heeft een controlerende rol ten opzichte van het college. Het College is het uitvoerend orgaan en verantwoordelijk voor grondaankopen en verkoop van kavels aan derden, binnen de door de raad omschreven kaders, zoals vastgestelde bestemmingsplannen en grondexploitaties.

Daarnaast stemt de raad door het vaststellen van de gemeentelijke begroting in met het voorgenomen beleid van het college zoals dat is verwoord in de verplichte paragraaf grondbeleid van de gemeentebegroting en verder tot uitdrukking komt in de bijlage bij de gemeentebegroting. Achteraf keurt zij het gevoerde grondbeleid van het college goed door in te stemmen met de jaarrekening en de bijbehorende bijlagen.

**Figuur 1 Organogram gemeente Raalte (bron: website gemeente Raalte)**



Ambtelijk heeft de organisatie per februari 2011 een verandering ondergaan. Was voorheen de afdeling REO (Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling) integraal verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van het grondbeleid, sinds die datum is het opstellen van het beleid separaat belegd bij de eenheid Ontwikkeling. De eenheid Realisatie is verantwoordelijk voor de projecten en de uitvoering van het grondbeleid. In het team Ruimte zit de planeconoom. Grondbeleid heeft dus te maken met zowel de eenheid Ontwikkeling, als het team Projecten als het team Ruimte.

Met de invoering van deze nieuwe structuur zijn de werkzaamheden aangaande grondbeleid versnipperd. Zo stelt team Ruimte de projectrapportages op, terwijl team Projecten de projecten inhoudelijk uitvoert. De ambtelijk opdrachtgever is veelal de teammanager Ruimte. Het beleid wordt opgesteld door de eenheid Ontwikkeling, maar uitvoering ervan vindt plaats binnen de teams Ruimte en Projecten.

Door onze gesprekspartners wordt gezegd dat door het op afstand zetten van de beleidsmakers, er minder afstemming is tussen beleidsmakers en uitvoerders. De informatievoorziening geschiedt minder vanzelfsprekend en de informatie moet actiever worden gehaald. Hierbij wordt door onze

gesprekspartners wel gemeld dat de informatieverstrekking over en weer een stijgende lijn laat zien. De eenheid Ontwikkeling schuift wel aan bij realisatie en neemt dan de input vanuit de praktijk mee.

Daarnaast komt uit de gesprekken naar voren dat er sinds de invoering van de nieuwe organisatie geen gremium meer is waar projectafstemming plaats vindt. Per project wordt een projectgroep opgesteld maar er is geen overkoepelende vergadering waarin alle projecten worden besproken. Onze gesprekspartners geven aan dat dit wel wenselijk zou zijn. Overigens geeft een gesprekspartner aan dat er sinds mei 2012 een regiegroep gebiedsontwikkeling is ingesteld, die de totale projecten portfolio bespreekt. Daarentegen wordt als voordeel van de huidige structuur genoemd dat het meer ruimte biedt voor projectmatig werken.

Voor grondbeleid geldt de volgende cyclus:

1. Beleidsnota's, structuurvisie en bestemmingsplannen worden vastgesteld.
2. Het college draagt zorg voor uitvoering.
3. Over de voortgang wordt tussentijds gerapporteerd in bijvoorbeeld een nota bouwgrondexploitatie en bestuursrapportages.
4. Afwijkingen worden bijgestuurd, hetzij direct door het college om te kunnen voldoen aan door de raad gestelde kaders, hetzij door de raad door het aanpassen van deze kaders.

In de leidraad projectmatig werken<sup>11</sup> staat geschreven welke documenten/beslispunten worden onderkend per fase van Gebiedsontwikkeling. Deze komen nader aan de orde bij de beantwoording van vraag 4. De financiële component is een taak van de afdeling Financiën.

De gebiedsontwikkeling kent de volgende fasen:

**Tabel 1; Beslisfasen gebiedsontwikkeling**

Fase	Gebiedsontwikkeling	Besluit door:
Initiatiefase	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Startnotitie</li> <li>● (eventueel) haalbaarheidsonderzoek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● College</li> <li>● College</li> </ul>
Definitiefase	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Projectplan</li> <li>● Kredietaanvraag (voorbereiding/uitvoering)</li> <li>● Programma van Eisen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● College</li> <li>● Raad</li> <li>● Raad</li> </ul>
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Stedenbouwkundig plan</li> <li>● Inrichtingsplan</li> <li>● Grondexploitatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● College</li> <li>● College/Projectleider</li> <li>● Raad</li> </ul>
Vorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ontwerpen van de gebouwen</li> <li>● Bestek/tekeningen openbare ruimte</li> <li>● Matenplan</li> <li>● Aanbesteding bouwrijp maken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Projectleider</li> <li>● Projectleider</li> <li>● Projectleider</li> <li>● College</li> </ul>

<sup>11</sup> Versie 2.0, 12-04-2012

Fase	Gebiedsontwikkeling	Besluit door:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kaveluitgifte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Projectleider</li> </ul>
Uitvoeringsfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Bestek/tekeningen woonrijp maken</li> <li>● Aanbesteding woonrijp maken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Projectleider</li> <li>● College</li> </ul>
Evaluatiefase	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Evaluatie</li> <li>● Grondexploitatie afsluiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● College</li> <li>● Raad</li> </ul>

De nota grondbeleid gaat uitdrukkelijk in op de verwerving van grond<sup>12</sup>. De commissie besteedt hier ook nadrukkelijk aandacht aan omdat dit immers het moment is waarop de gemeente financiële verplichtingen, en dus risico's, aangaat.

De keuze voor een actief grondbeleid houdt in dat de gemeente in een plangebied in beginsel moet proberen om alle gronden te verwerven. Het tijdstip van verwerving moet dusdanig zijn dat de gronden voor een optimale prijs kunnen worden verworven. Uit de gesprekken blijkt dat hier geen vaste procedures of richtlijnen voor zijn. Verwervingskosten kunnen worden gezien als een containerbegrip: de "kale" aankoop, het eventueel pachtvrij maken, ontbinding van bestaande huurovereenkomsten, beëindiging van zakelijke rechten, overdrachts- en notariskosten, dit alles valt er onder.

De waardering van kosten en bijkomende vergoedingen is in beginsel gebaseerd op taxatiewaarde, zij het dat marktomstandigheden een rol spelen. Als het voor de gemeente noodzakelijk is om over de betrokken gronden te beschikken, moet de gemeente bereid zijn meer te betalen dan de taxatiewaarde is. Hiervoor zijn, zo blijkt uit de gesprekken, geen harde kaders. Het is aan de projectleider om hierover te adviseren aan het college.

Actief grondbeleid houdt in dat de gemeente Raalte de beschikking moet hebben over voldoende grond en dat daar adequaat naar gehandeld moet worden. Op grond van artikel 160 lid e Gemeentewet is niet meer de raad, maar het college bevoegd tot het besluiten en verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. De uitoefening van deze bevoegdheid kan echter pas plaatsvinden wanneer de raad hier voldoende middelen voor beschikbaar heeft gesteld. Echter, juist bij het willen doen van strategische aankopen is snelle besluitvorming een vereiste en dat verhoudt zich niet goed tot de gebruikelijke praktijk waarbij de raad eerst de nodige middelen ter beschikking moet stellen.

Strategische aankopen dienen dan ook een tweeledig doel: zij beperken een eventuele kostenstijging, maar zijn ook van belang om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Dit betekent dat het college in de gelegenheid moet zijn om gronden te kunnen aankopen wanneer zich een onverwachte mogelijkheid daartoe voordoet.

---

<sup>12</sup> Nota grondbeleid 2008-2012, hoofdstuk 4.

Derhalve mandateert de Raad het college om voor een bedrag van maximaal € 2 miljoen onder randvoorwaarden in een vroegtijdig stadium aankopen met een strategisch karakter te kunnen verrichten.

Nadat het college een strategische aankoop heeft gedaan, wordt de raad direct geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie, gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten. Om ook in de toekomst slagvaardig te kunnen blijven handelen, zal het mandaat automatisch weer worden aangevuld. Indien de uitoefening van de bevoegdheid tot aankopen ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, informeert het college de raad vooraf.

Als randvoorwaarde voor de strategische aankoop wordt voorgesteld om de volgende randvoorwaarden vast te stellen:

- Er moet uitzicht zijn op een realistische ontwikkeling van de gronden of panden;
- Het maatschappelijk belang moet met de aankoop gediend zijn;
- Het is noodzakelijk dat de gemeente de gronden of opstallen verwerft;
- Het financiële risico is verantwoord;
- Zolang een nieuwe bestemming nog niet is ingevuld, moet verdergaande exploitatie volgens de huidige bestemming uitgangspunt zijn;
- Nadat het college een strategische aankoop heeft gedaan, wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten.

Kortom: de Raad mandateert het college om voor een bedrag van maximaal € 2 miljoen, met in achtname van de hier specifiek genoemde voorwaarden, in een vroegtijdig stadium aankopen met een strategisch karakter te kunnen verrichten.

Binnen de ambtelijke organisatie is de verantwoordelijkheid rondom strategische keuzes (bijvoorbeeld bestemmingsplanwijziging) belegd bij de eenheid Ontwikkeling. Deze stemt af met de projectleider en legt vervolgens zijn keuze voor aan het bestuur. In feite is de ambtelijk verantwoordelijke als eerste aan zet voor de strategische keuze.

Overdracht van gronden en/of opstallen vanuit andere organisatieonderdelen binnen de gemeente naar het grondbedrijf vindt altijd plaats tegen de dan geldende boekwaarde.

Soms komt het voor dat bij aan te kopen percelen sprake is van bodemverontreiniging. Sanering van dergelijke gronden brengt behalve vertraging ook vaak hoge kosten met zich mee, die in beginsel voor rekening van de verkopende partij komen. Om te voorkomen dat zich ten aanzien van de bodemverontreiniging verrassingen in het ontwikkelingsproces voordoen, wordt als onderdeel van het verwervingsproces een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd.

Door een voorkeursrecht te vestigen verkrijgt de gemeente het recht van eerste koop. Het voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden indien het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming die niet agrarisch mag zijn. Het vestigen van een voorkeursrecht is aan strakke regels,

procedures en termijnen gebonden<sup>13</sup>. In de nota grondbeleid is het uitgangspunt geformuleerd dat met het vestigen van een voorkeursrecht actief wordt omgegaan.

Onteigening is een verwervingsinstrument dat past binnen een actief grondbeleid. Onteigening wordt gedefinieerd<sup>14</sup> als in het algemeen belang op basis van een wettelijke bevoegdheid, conform wettelijke voorschriften en jurisprudentie, tegen betaling van een volledige schadeloosstelling, ontnemen van het eigendomsrecht. Het instrument van onteigening wordt alleen ingezet wanneer er redelijkerwijs geen andere mogelijkheden meer voorhanden zijn. Dit blijkt ook in de gesprekken over de casus Blankenvoort. De gemeente is nu voornemens om voor drie hectare van dit gebied een bestemmingsplanwijziging door te voeren waarmee het mogelijk wordt om hier bedrijven te vestigen. Men verwacht c.q. hoopt dat de bedrijven dan vervolgens gronden zullen kopen van de agrariër. Mocht dat proces minder voorspoedig lopen dan gehoopt, dan houdt de gemeente de mogelijkheid van een onteigening open.

Na aankoop van een onroerend goed gaat er meestal tijd overheen voordat met de werkelijke ontwikkeling van de locatie kan worden begonnen. Het beleid bij de aankoop van opstallen is dat er, bij oplevering vrij van huur en gebruik, geen sprake moet zijn van leegstand na aankoop. In dergelijke gevallen wordt gezorgd voor bruikleenovereenkomsten met de gebruikers.

*5. In hoeverre worden door de organisatie achteraf de resultaten van grondbeleid geëvalueerd?*

Zoals in de leidraad projectmatig werken<sup>15</sup> is opgenomen kent Gebiedsontwikkeling een evaluatiefase. In deze fase evalueert het college het doorlopen project.

De projectleider evalueert samen met het projectteam en de opdrachtgever hoe het project verlopen is. In dit stadium is de aandacht gericht op verankering van het resultaat en het verzamelen van de opgedane ervaringen. De projectleider maakt een evaluatieverslag en biedt dit aan de opdrachtgever aan. In de praktijk blijkt<sup>16</sup> nog niet gewerkt te zijn met evaluatieverslag en het voornemen is om dit nu wel te gaan doen.

Doel van deze evaluatie is na te gaan wat goed is gegaan en wat een volgende keer beter kan. De evaluatie is onderdeel van het project en wordt uitgevoerd door het projectteam en de opdrachtgever. Zo nodig kan de projectleider beslissen om derden, die een rol hebben gehad in het proces, te betrekken bij de projectevaluatie. De evaluatie bestaat uit een beschrijving van het proces van het project, een beoordeling van het resultaat door vergelijking met het gestelde doel en aanbevelingen over wat bij een volgend project beter kan.

---

<sup>13</sup> Zie nota grondbeleid 2008-2012, pagina 27/61.

<sup>14</sup> Nota grondbeleid 2008-2012, pagina 28/61.

<sup>15</sup> Versie 1.3, 03-03-2009.

<sup>16</sup> Email van J.Strijtveen aan onderzoekers, 3 mei 2012



Tussentijdse evaluaties vinden standaard plaats in de projectgroep vergaderingen. Hierbij wordt niet specifiek gewerkt met een format.

6. *Op welke wijze wordt de raad op dit moment geïnformeerd over het grondbeleid en de resultaten hiervan en op welke wijze vindt besluitvorming plaats door de raad inzake het grondbeleid?*

In de nota grondbeleid 2008-2012 staat vermeld dat elk jaar aan de raad, tegelijk met de programmarekening, een nota bouwgrondexploitatie (de bijlage uit de jaarrekening) zal worden aangeboden welke te beschouwen is als het financiële verslag van het college over de voortgang van de grondexploitaties.

De uitgangspunten van een grondexploitatie (zoals planning, kwaliteiten, aantallen, prijzen, kosten, resultaat et cetera) worden met elkaar in verband gebracht in een grondexploitatieberekening (ook wel grondexploitatie of exploitatieopzet genoemd). Deze grondexploitatie biedt inzicht in de kosten en de opbrengsten en daarmee het resultaat van een plan. Door de structuur van de grondexploitatie te koppelen aan de verschillende fasen van de planontwikkeling ontstaat een beter financieel inzicht om te sturen, te beheren en verantwoording af te leggen waarmee aansluiting wordt verkregen met de praktijk. Hiermee wordt de grondexploitatie een sturingsinstrument<sup>17</sup>. In elke fase van het planproces wordt een grondexploitatie opgesteld, zij het in het begin globaal en op hoofdlijnen en in de latere fasen gedetailleerd.

Deze exploitatieopzetten van de lopende plannen dienen elk jaar te worden herzien en ter vaststelling aan de raad te worden voorgelegd<sup>18</sup>.

Indien uit de op te stellen grondexploitatieberekeningen blijkt dat het plan uiteindelijk zal worden afgelost met een nadelig saldo, dan moeten deze verliezen worden opgevangen. Voor alle exploitaties met een verwacht nadelig saldo wordt een voorziening grondexploitaties ingesteld ter dekking van deze saldi, te vormen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.

Gelet op de veranderende economische omstandigheden was het ook denkbaar dat het grondbeleid tussentijds zou worden aangepast. Op onze vraag waarom dit niet gebeurd is gaven onze gesprekspartners aan dat dit eigenlijk niet is overwogen. In de praktijk, zo wordt gemeld, wordt uiteraard ingespeeld op de veranderende omstandigheden, maar dit wordt niet vastgelegd door het beleid aan te passen. De raad wordt tussentijds in de ogen van de gesprekspartners voldoende geïnformeerd middels informatienotities en voortgangsrapportages.

Daarnaast geeft de nota grondbeleid voldoende ruimte om de werkwijze aan te passen aan veranderende omstandigheden. De nota biedt bijvoorbeeld voldoende mogelijkheden om minder actief grondbeleid te voeren zonder direct de nota aan te moeten passen, volgens een uitspraak van onze gesprekspartners.

---

<sup>17</sup> Nota grondbeleid 2008-2012, bladzijde 31.

<sup>18</sup> Nota grondbeleid 2008-2012.

Richting de Raad wordt op diverse manieren gerapporteerd over het grondbeleid. De commissie staat expliciet stil bij de programmabegrotingen van de jaren 2008 tot en met 2012. De reden hiervoor is dat in deze begrotingen langzamerhand de gevolgen van de financiële crisis duidelijk worden. Tevens wordt duidelijk wat de gevolgen zijn voor het grondbeleid en hoe de gemeente hiermee omgaat.

#### *Programmabegroting 2008*

In deze begroting voor 2008 is de paragraaf grondbeleid opgenomen. Hierin is vermeld dat het grondbeleid nog in ontwikkeling is. In de begroting is voor elk van de projecten/complexen (in totaal 12) beschreven wat het resultaat is per eind 2007. Voorts wordt de status van elk project beknopt toegelicht. Daarnaast worden de locaties vermeld waarop uitbreiding is voorgenomen c.q. in gang is gezet.

Op financieel gebied is vermeld dat de grondexploitatie per 1 januari 2007 als buffer een reserve heeft van € 8,2 miljoen. Voor complexen met een negatief resultaat en de (nog) niet in ontwikkeling genomen complexen is een voorziening getroffen. Deze voorziening heeft een stand per 1 januari 2007 van € 6,9 mln.

Tenslotte wordt vermeld welke risico's zich kunnen voordoen binnen de grondexploitatie. Deze variëren van conjunctuur- en renterisico's tot milieurisico's. De risico's worden zoveel mogelijk geminimaliseerd door onderzoeken, vroegtijdige verwerving, het inbouwen van flexibiliteit in de plannen en actieve voorlichting.

#### *Programmabegroting 2009*

In de begroting voor 2009 is beschreven dat de nota grondbeleid inmiddels is vastgesteld en dat de gemeente een actief grondbeleid voert om speculatieve grondaankopen door marktpartijen tegen te gaan.

Het grondbedrijf heeft per 1 januari 2008 als buffer een algemene reserve van € 9,3 mln. Op deze reserve is echter voor € 2 mln. claims gelegd, zodat de netto buffer uitkomt op een bedrag van € 7,3 mln. Voor complexen met een negatief resultaat en de (nog) niet in ontwikkeling genomen complexen is een voorziening getroffen. Deze voorziening heeft per 1 januari 2008 een stand van € 6,2 mln.

In de nota Grondbeleid staat dat de omvang van de algemene reserve grondbedrijf wordt bepaald op basis van de som van 10% van de boekwaarden + 10% van de nog te maken kosten, met als ondergrens € 1 mln. en als bovengrens € 10 mln. Op basis van de op dit moment bekende cijfers (jaarrekening 2007) dient de omvang van de algemene reserve grondbedrijf € 5,3 mln. te zijn. Gezien de werkelijke stand wordt geconcludeerd dat de aanwezige algemene reserve grondbedrijf van voldoende omvang is om mogelijke risico's binnen de grondexploitaties op te kunnen vangen.

Voorts is, net als voorgaand jaar, beschreven wat de resultaten zijn van het onderhanden werk en is elk project beknopt omschreven.

### *Programmabegroting 2010*

Inhoudelijk is in deze begroting hetzelfde omschreven als in de begroting voor 2009. Op financieel gebied is de situatie anders.

Het grondbedrijf heeft per 1 januari 2009 als buffer een algemene reserve van € 10,1 mln. Op deze reserve is echter voor een bedrag van € 1,5 mln. claims gelegd zodat de netto buffer uitkomt op een bedrag van € 8,6 mln. Voor complexen met een negatief resultaat en de (nog) niet in ontwikkeling genomen complexen is een voorziening getroffen. Deze voorziening heeft een stand per 1 januari 2009 van € 3,8 mln. (zie jaarstukken 2008). In de nota grondbeleid staat beschreven dat de omvang van de algemene reserve grondbedrijf wordt bepaald op basis van de som van 10% van de boekwaarden + 10% van de nog te maken kosten met als ondergrens € 1 mln. en als bovengrens € 10 mln. Op basis van op dit moment bekende cijfers (jaarrekening 2008) dient de omvang van de algemene reserve grondbedrijf € 6,6 te zijn. Gezien de werkelijke stand kan geconcludeerd worden dat de aanwezige algemene reserve grondbedrijf van voldoende omvang is om de mogelijke risico's binnen de grondexploitaties op te kunnen vangen. Naast de algemene reserve is er binnen de grondexploitatie sprake van een tweetal bestemmingsreserves, nl.:

- de reserve archeologie (stand per 1-1-09 € 252.544);
- de reserve bovenwijkse voorzieningen (stand per 1-1-09 € 1.515.584).

Tevens zijn wederom de actieve complexen weergegeven. Verschil met voorgaande jaren is dat het resultaat nu per *einddatum* is vermeld. Deze einddata variëren van 2011 tot 2026.

### *Programmabegroting 2011*

In deze begroting is de financiële situatie van het grondbeleid in meer detail uitgewerkt dan voorgaande jaren.

Vermeld is dat de algemene reserve een stand kent van € 9 miljoen en dat de noodzakelijke omvang berekend kan worden ad. € 7,5 miljoen. Naast de algemene reserve zijn er ook twee bestemmingsreserves. De reserve bovenwijkse voorzieningen kent een buffer van € 1,2 miljoen en de reserve voor archeologie kent een stand van € 264.000.

Daarnaast is vermeld dat halverwege 2009 de grond van de Franciscushof is overgedragen aan de Ontwikkelcombinatie Franciscushof VOF. In deze VOF is de gemeente voor 50% risicodragend. Het totaal ontvangen bedrag van de VOF overtrof de boekwaarde. Het verschil van € 1,6 miljoen is gestort in een nieuwe reserve Franciscushof. Deze reserve heeft als doel de kosten die de gemeente nog gaat maken met de Franscushof te dekken en eventuele tegenvallers op te vangen.

Daarnaast is er met ingang van 2009 een nieuwe reserve Claims Grondexploitatie. Per 2010 is er voor deze reserve € 1,5 miljoen beschikbaar, waarvan het grootste deel (1,4 mln.) is gereserveerd voor een te verwachten claim bij de Spoorse Doorsnijding.

Tenslotte is er naast de algemene reserve grondexploitatie de voorziening voor verwachte verliezen. Deze voorziening heeft als doel de te verwachten verliezen binnen de grondexploitatie af te dekken. De voorziening heeft per 2010 een saldo van € 1,5 mln. en is gelijk aan het totaal van de

negatieve exploitatieresultaten van de in exploitatie genomen complexen Sallandse Poort (0,4 mln) en de Zegge VII (1,1 mln.).

#### *Programmabegroting 2012*

Dit is de eerste begroting waarin expliciet gerefereerd wordt aan de economische crisis. Vermeld is:

*Om de regie zoveel mogelijk in handen te houden is in het verleden gekozen voor een actief grondbeleid. In verband met de sterk teruglopende vraag naar gronden voor woningbouw en economische ontwikkeling en de noodzakelijke gemeentelijke bezuinigingen, is ook een pas op de plaats gemaakt in het actief verwerven van gronden. In veel gevallen wordt faciliterend opgetreden wanneer private partijen met initiatieven komen. Samenwerking met marktpartijen wordt hierdoor belangrijker [...]*

*De gevolgen van de crisis zijn vooral merkbaar in een vertraagde afzet van bouwrijpe gronden. Financieel heeft dit nadelige effecten. De looptijd van de projecten en daarmee de diverse grondexploitaties wordt langer waardoor vooral de rentelasten binnen de exploitaties stijgen. Het resultaat van alle complexen samen komt hierdoor onder druk te staan. De kans bestaat dat een groter beroep gedaan moet worden op de algemene reserve grondexploitaties. De omvang van de reserve is dusdanig, dat er op dit moment nog geen redenen zijn om extra maatregelen te nemen.*

*Overigens moet hierbij bedacht worden dat de ruimte voor extra maatregelen überhaupt beperkt is. Er kan gedacht worden aan het bijstellen van de woningbouwprogramma's binnen de diverse projecten, maar hier wordt vooralsnog voorzichtig mee omgegaan gelet op de effecten op het totaal van de woningmarkt.*

#### *Projectenrapportages*

Naast de programmabegrotingen wordt informatie over het grondbeleid verstrekt via de Projectenrapportages. De behandeling van deze rapportages vindt gelijktijdig plaats met de voorjaarsnota. Deze rapportages gaan in op de in exploitatie genomen complexen (het zogeheten 'onderhanden werk') en de nog niet in exploitatie genomen complexen. Om precies te zijn:

- In exploitatie genomen complexen. Dit zijn de ontwikkellocaties waarvan de exploitatie is vastgesteld. Per complex is de voortgang en het financieel resultaat in deze rapportage weergegeven. De exploitaties van de actieve complexen moeten, conform de Nota Grondbeleid, ieder jaar herzien worden. Deze herziening is eveneens opgenomen in de projectenrapportage gebiedsontwikkeling.
- Nog niet in exploitatie genomen complexen. Van de locaties die hieronder vallen is nog geen exploitatie vastgesteld. Deze complexen bevinden zich veelal nog in de planvormingsfase.

Per complex is de stand van zaken met betrekking tot deze planvorming en/of uitvoering weergegeven.

In de rapportage is weergegeven welke parameters voor de financiële berekeningen zijn toegepast. In de rapportage over 2012 ziet dit er bijvoorbeeld als volgt uit:

- Rente percentage 4,4%
- Kostenstijging 2,0%
- Opbrengstenstijging woningbouw 0,0%
- Opbrengstenstijging bedrijventerrein 1,5%
- Storting in Reserve Bovenwijkse voorzieningen € 7,50 per m2 uitgeefbaar (woningbouw)
- € 2,50 per m2 uitgeefbaar (bedrijventerrein)
- Storting in Reserve Archeologie € 2,50 per m2 uitgeefbaar

Vervolgens is per locatie gemeld wat het resultaat is. Het totaal hiervan laat zien dat het overschot van 2011 naar 2012 is opgelopen van € 2,8 miljoen naar € 5,0 miljoen. De oorzaak van deze stijging is eveneens weergegeven en luidt:

- *Nieuwe projecten*
- *Tussentijdse winstneming 2011*
- *Aanbestedingsvoordeel*
- *Verlenging van de looptijd*

Over deze oorzaken wordt voorts vermeld:

- *Nieuwe projecten / exploitaties. Met ingang van 2012 zijn de projecten Franciscushof en de Zegge VI fase 2 opgenomen binnen de complexen in exploitatie. De exploitatie van het Franciscushof ligt in handen van de VOF Franciscushof, waarin de gemeente voor 50% deelneemt. Op grond hiervan is het te verwachten exploitatieresultaat voor 50% opgenomen*
- *Tussentijdse winstneming 2011. In 2011 is een voorlopige winstneming doorgevoerd voor de complexen het Raan II (€ 485.323), Keizer Nw. Heeten (€ 137.570) en Broekland Oerland / Pereland (€ 163.263). Dit betekent dat een deel van het te verwachten resultaat reeds is gestort in de algemene reserve grondexploitatie. In het te verwachten resultaat 2012 zijn de winstnemingen verwerkt.*
- *Aanbestedingsvoordeel. Gebleken is dat de uitvoering van werken voordeliger uitvalt dan waarmee rekening was gehouden in de exploitaties 2011. Dit voordeel is doorberekend in de grondexploitaties 2012.V*
- *Verlenging van de looptijd. De economische crisis is ook merkbaar binnen de grondexploitaties. Als gevolg van de huidige marktsituatie (vertraagde afzet van bouw kavels) is de looptijd van een aantal complexen verlengd. Deze verlenging varieert van 1 jaar tot 5 jaar. Het nadelig financieel effect hiervan komt vooral tot uitdrukking binnen de posten 'kostenstijging' en 'rente'.*

Ook de risico's worden besproken. Er staat vermeld dat de risico's beheersbaar zijn en zich met name voordoen bij twee projecten met een negatief saldo (te weten Sallandse Poort en De Zegge VII).

Voorts is vermeld dat met name 't Broeck Broekland en Lierderholthuis een lange looptijd kennen. In de structuurvisie is aangegeven dat binnen deze complexen waarschijnlijk niet alle beschikbare gronden nodig zijn om aan de toekomstige behoefte aan bouwkavels, te voldoen. Dit zal dan betekenen dat een deel van de gronden afgewaardeerd dient te worden naar de agrarische waarde.

De relatief grootste afwaardering van gronden is aan de orde gekomen in de Projectenrapportage 2011. Daarbij is vermeld:

*Voor de locatie de Veldegge is deze correctie (een afwaardering naar agrarische waarde, red.) berekend op €3,5 mln. Deze afboeking zal worden doorgevoerd in de jaarrekening 2011 en komt ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. Voor de overige locaties (Lierderholthuis, Laag Zuthem en Broekland) is de af te waarden oppervlakte nog niet bepaald.*

*Wij stellen voor bij de najaarsnota hierover voorstellen te doen.*

De genoemde voorstellen zijn in de najaarsnota niet gedaan, maar komen wel aan de orde in de paragraaf grondbeleid in de Jaarrekening 2011. In deze paragraaf is beschreven dat de gemeente, als gevolg van de marktomstandigheden, terughoudend omgaat met het voeren van een actief grondbeleid. Om risico's en tegenvallers op te kunnen vangen zijn in de loop van de jaren twee maatregelen genomen. De eerste is een algemene reserve grondexploitatie waarin de positieve resultaten zijn gestort. De tweede is een voorziening voor te verwachten verliezen van de grondexploitatie. Een verwacht negatief resultaat wordt dan afgedekt door eenzelfde bedrag in de voorziening te storten (ten late van de algemene reserve grondexploitatie). Deze voorziening kent per 31 december 2011 een stand van ruim € 4 miljoen.

De economische situatie is in Raalte vooral merkbaar door een vertraagde afzet van bouwrijpe gronden. Voor kavels voor woningen in het hogere segment blijken moeilijk afzetbaar. Dit wordt opgevangen door het faseren van de projecten. Financieel is dit niet gunstig, omdat met name de rentelasten binnen langer lopende projecten het resultaat negatief beïnvloeden. Het gevolg daarvan kan zijn dat er groter beroep op de algemene reserve moeten worden gedaan. De paragraaf beschrijft dat er vooralsnog geen reden is om extra maatregelen te nemen.

Ook in deze paragraaf grondbeleid is wederom vermeld dat de woningbouwprogramma's niet gehaald zullen worden waardoor er minder grond nodig is. Om die reden zijn de gronden afgewaardeerd tot agrarische waarde. Locaties waar dit ook kan gaan spelen zijn 't Broeck in Broekland en in Lierderholthuis. Zodra hierover meer duidelijk is, zal een bijstelling van de waarde (indien nodig) worden doorgevoerd. Navraag bij onze gesprekspartners leert dat afwaardering pas plaatsvindt als duidelijk in kaart is gebracht wat de toekomstige behoefte aan gronduitgifte is. Pas als de gemeente zeker weet dat grond ook in de toekomst niet nodig zal zijn, wordt de grond afgewaardeerd. Voorstellen tot afwaardering vallen onder verantwoordelijkheid van het team Ruimte. Hierbij vindt afstemming plaats met de eenheid Ontwikkeling en de portefeuillehouder..

Wij hebben aan onze gesprekspartners gevraagd in hoeverre er door de raad vragen zijn gesteld bij de hiervoor genoemde afboeking Veldegge fase 2 van € 3,5 miljoen. Hierbij wordt geantwoord dat, op 1 raadslid na die hier vragen over heeft gesteld, de raad deze afboeking ter kennisgeving heeft aangenomen.

Door de raadsleden wordt hierover gemeld dat de raad pas over de afboeking geïnformeerd wordt als de afwaardering al heeft plaatsgevonden. Kortom: de raad wordt voor een fait accompli gesteld.

Samenvattend geeft de programmabegroting als het gaat om de reserves en voorzieningen grondbeleid over de jaren het volgende beeld:

<b>Overzicht reserves bouwgrondexploitatie</b>	<b>1-1-2008</b>	<b>1-1-2009</b>	<b>1-1-2010</b>	<b>1-1-2011</b>	<b>1-1-2012</b>
algemene reserve grondexploitatie / weerstandsvormogen	7.138.600	8.131.690	9.057.052	8.679.239	2.985.990
<b>bestemmingsreserves</b>					
reserve bovenwijkse voorzieningen	1.391.620	1.515.584	1.199.664	1.319.605	1.424.445
reserve archeologie	249.909	252.544	263.825	292.958	322.778
reserve Franciscushof	0	0	1.571.699	1.415.785	1.297.559
reserve claims grond- exploitatie	2.508.692	2.005.655	1.533.399	1.491.856	1.485.076
<b>voorzieningen</b>					
Voorziening verwachte verliezen	6.242.766	3.801.627	1.455.446	1.496.920	4.016.332
<b>totaal belegde reser- ves en voorzieningen</b>	<b>17.531.587</b>	<b>15.707.100</b>	<b>15.081.085</b>	<b>14.696.363</b>	<b>11.532.180</b>

De rekenkamercommissie kan uit de aangeleverde documentatie niet herleiden in hoeverre de raadsleden kritische vragen stellen over het grondbeleid. Onze gesprekspartners merken hierover op dat er in het verleden door de raadsleden weinig vragen zijn gesteld over grondbeleid. In de ogen van een aantal gesprekspartners heeft dit te maken met het feit dat Raalte voldoende financiële reserves heeft in verhouding tot de grondposities waardoor het grondbeleid eigenlijk nooit een zwaar besproken onderwerp is geweest. Daarnaast leeft grondbeleid niet of nauwelijks bij de burger.

De raadsleden zeggen hierover dat weinig raadsleden zicht hebben op het grondbeleid en het volkshuisvestelijk beleid. De rapportage naar de raad vindt plaats op de geijkte rapportage momenten en er vindt weinig tussentijdse terugkoppeling plaats. Ook de wijze waarop gerapporteerd wordt mag uitgebreider. De raad zou graag actief in de actualiteit worden geïnformeerd en niet pas in de jaarrekening. De raad heeft evenwel niet gevraagd om actievere informatievoorziening.

De raadsleden melden dat zij nog geen inzage hebben in de eerste opzetten voor de nieuwe nota grondbeleid. Zij zeggen de nota af te wachten en vervolgens daar op te reageren.

### 3.4 Realisatie van doelstellingen

De vraag waar de commissie zich mede over buigt is in hoeverre de genoemde doelstellingen voor het grondbeleid gerealiseerd zijn. We doorlopen daarbij de drie in het grondbeleid genoemde hoofddoelstellingen.

1. Het bevorderen van het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik;

Wat betreft het toevoegen van woningen (het eerste punt) heeft de commissie bijgaand overzicht ontvangen<sup>21</sup>.

<i>jaar</i>	<i>huur</i>	<i>koop</i>	<i>totaal</i>	<i>Aandeel huur</i>
2008	16	48	64	25%
2009	0	68	68	0%
2010	16	68	84	19%
2011	10	86	96	10%
<b>Totaal</b>	<b>42</b>	<b>270</b>	<b>312</b>	<b>13%</b>

Als doelstelling is genoemd om in de periode 2008 tot 2015 1.260 woningen toe te voegen. De tabel laat zien dat halverwege deze periode een kwart van het voorgenomen is opgeleverd. Daardoor is de vraag opportuun in hoeverre dit aantal gehaald gaat worden. De actualisatie van de Woonvisie<sup>22</sup> beschrijft dat er, op basis van de demografische ontwikkelingen en afspraken met de provincie, tussen 2010 en 2015 tussen de 633 en 783 woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd. Dit betekent dat de oorspronkelijke doelstelling van 1.260 woningen tot 2015 achterhaald is.

De doelstelling om 30% van de woningen in de huur op te leveren is niet behaald. In dezelfde actualisatie van de Woonvisie wordt dit eveneens geconstateerd. Daartoe is in de actualisatie een streefaandeel van 35% huurwoningen opgenomen, om op die manier een inhaal slag te kunnen maken.

Daarnaast is de doelstelling om 80 hectare bedrijfskavels te verkopen. Hiertoe is bijgaand overzicht ontvangen.

<b>Verkopen bedrijventerrein (m2)</b>					
<i>naam</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>Totaal</i>
de Zegge VI fase 1 Raalte	13.901	44.949	4.734	0	63.584
overige terreinen	0	4.300	0	615	4.915
<b>totaal</b>	<b>13.901</b>	<b>49.249</b>	<b>4.734</b>	<b>615</b>	<b>68.499</b>

---

<sup>21</sup> Ontvangen 11 april, opsteller de heer J. Strijtveen

<sup>22</sup> Actualisatie Woonvisie 2011-2015



Uit de tabel blijkt dat in de beschouwde periode circa 6,8 hectare is verkocht. Daarnaast laat onderstaande tabel zien wat er nog beschikbaar is.

<b>Nog beschikbaar (m2)</b>	
<b>naam</b>	<b>2012</b>
de Zegge VI fase 1 Raalte	7.212
de Zegge VI fase 2 Raalte	22.315
de Zegge VII Raalte <sup>23</sup>	214.129
<b>totaal</b>	<b>243.656</b>

Door onze gesprekspartners wordt bevestigd dat de doelstellingen van grondbeleid niet gerealiseerd zijn. Hierbij wordt er ook op gewezen dat dit eigenlijk ook niet de verantwoordelijkheid is van grondbeleid maar van volkshuisvesting.

De reden dat bijvoorbeeld de verhouding koopwoningen versus huurwoningen niet gerealiseerd is, is bij uitstek een volkshuisvestelijk besluit waar grondbeleid geen invloed op heeft.

## 2. Het verhogen van de kwaliteit van ruimtegebruik;

In de gesprekken wordt over het realiseren van deze doelstellingen gemeld, dat wanneer er sprake is van een gebiedsontwikkeling (inbreiding en uitbreiding) alle genoemde aspecten aan de orde komen en uiteengezet worden. De onderdelen worden ook genoemd/verwoord in de betreffende bestemmingsplannen. De gesprekspartners zeggen geen zicht te hebben op de mate waarin deze doelstellingen zijn bereikt.

## 3. Het realiseren van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten van te ontwikkelen locaties over alle betrokken partijen.

De kern van deze doelstelling vormt een marktconforme uitgifte en minimaal kostendekkende grondexploitatie.

In de projectrapportage gebiedsontwikkeling 2012 worden de volgende exploitatieresultaten per complex verwacht.

<b>omschrijving</b>	<b>V/N</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>verschil</b>
Franciscushof *	V	€ -	€ 1.604.707	€ 1.604.707
Sallandse Poort	N	€ 571.470-	€ 575.626-	€ 4.156-
Salland II	V	€ 2.315.143	€ 3.148.322	€ 833.179
Het Raan II	V	€ 544.153	€ 738.233	€ 194.080
Keizer Nw. Heeten	V	€ 648.080	€ 464.542	€ 183.538-

<sup>23</sup> Deze gronden zijn nog niet voor uitgifte beschikbaar omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is vastgesteld.

omschrijving	V/N	2011	2012	verschil
Broekland Oerland / Pereland	V	€ 660.653	€ 704.101	€ 43.448
de Zegge VI fase 1 **		€ -		-
de Zegge VI fase 2 **	V	€ -	€ 106.205	€ 106.205
Borgwijk Luttenberg	V	€ 573.223	€ 638.564	€ 65.341
de Wörmink Mariënheem	V	€ 547.719	€ 305.499	€ 242.220-
de Zegge VII	N	€ 2.689.947-	€ 2.760.330-	€ 70.383-
de Veldegge fase 1	V	€ 153.966	€ 292.022	€ 138.056
t Broeck Broekland	V	€ 43.432	€ 160.462	€ 117.030
Lierderholthuis	V	€ 466.164	€ 95.808	€ 370.356-
Kiezebos III **	€ -		-	
Meerleweg	V	€ 92.199	€ 81.953	€ 10.246-
		€ 2.783.315	€ 5.004.462	€ 2.221.147

Dit overzicht toont aan dat op basis van de herziene exploitaties 2012, het totaalresultaat (op eindwaarde) met ruim € 2 miljoen is toegenomen.

Een tweetal exploitaties hebben een nadelig eindresultaat, te weten Sallandse Poort en De Zegge VII. Bij met name de Zegge VII is sprake van een financieel risico bij vertraging in de uitgifte.

### 3.5 Casus Blankenfoort

Ten behoeve van dit onderzoek hebben wij de casus Blankenfoort onderzocht. Wij hebben hiertoe het complete dossier ontvangen van de gemeente Raalte. Onderstaand schetsen wij op hoofdlijnen de uitkomsten van de analyse.



Het project Blankenfoort betreft een uitbreiding in de kern Heino. Het gaat om een uitbreiding van wonen en bedrijventerrein. De locatie is ongeveer 15 hectaren groot. De minimale opgave voor dit

gebied is 8 hectare bedrijventerrein en 75 woningen<sup>24</sup>. Op 25 juni 2007 besluiten B&W<sup>25</sup> tot het verlenen van opdracht tot nadere uitwerking van de plannen.

In een adviesnota<sup>26</sup> van begin 2007 is vermeld dat de gemeenteraad in november 2006 de structuurvisie Heino heeft vastgesteld. In deze visie staat een aantal gebieden genoemd als toekomstige woningbouwlocatie en bedrijventerrein. Overigens wordt door onze gesprekspartners gezegd dat deze structuurvisie onvoldoende kaders gaf voor de eventuele inrichting van het gebied. Ook ontbrak een haalbaarheidsstudie. Om de regie te behouden dienen tijdig gronden te worden verworven, ook plaatselijke organisaties dringen daarop aan. Het college besluit, zoals beschreven in de genoemde adviesnota, om de procedure voor vestiging van het voorkeursrecht in Heino in gang te zetten. Gedurende het traject is er contact met de plaatselijke ondernemersvereniging van Heino (Heino Aktief). Eind november schrijft deze vereniging een brief<sup>27</sup> aan de gemeente Raalte. De vereniging schrijft deze brief naar aanleiding van een gesprek waarin de vereniging is gevraagd over een oordeel over de fasering van de locatie. In haar brief geeft de vereniging aan dat er geen ruimte is voor fasering: *'de behoefte aan grond is erg groot, dat blijkt uit diverse enquêtes. Deze enquêtes zijn onverkort actueel. Er dient te worden ingestoken op maximale ruimte voor de bedrijven'*.

In januari 2009<sup>28</sup> blijkt dat in de onteigeningsprocedure naar *'alternatieve mogelijkheden'* als tegenhanger van de minnelijke verwerving van gronden wordt onderzocht. Er is vermeld dat indien een onteigeningsprocedure wordt gestart deze dient te worden gekoppeld aan de planologische procedure. In maart 2009 wordt er een mail<sup>29</sup> gestuurd van Heino Aktief aan de wethouder. Hierin is geschreven dat het voorkeursrecht op de gronden op 22 maart 2009 afloopt en dat er op dat moment geen onderhandelingen plaatsvinden met de grondeigenaar en dat daar volgens de gemeente een strategie achter ligt. De vereniging uit haar zorgen over het feit dat een projectontwikkelaar de kans zou kunnen krijgen de gronden te verwerven. In een brief van 18 maart 2009 uit de vereniging nogmaals dezelfde zorgen aan het college. In een brief van 11 maart van de gemeente aan de vereniging schrijft de gemeente dat de gemeenteraad op 22 maart 2007 heeft besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht voor een periode van 2 jaar op de gronden in eigendom van een particulier. In deze periode zijn onderhandelingen gevoerd over de aankoop. Uitkomst van deze onderhandelingen is dat er een groot verschil tussen vraagprijs en gemeentelijk bod bestaat. De gevraagde prijs was zoveel hoger dan de door gemeente getaxeerde waarde dat er geen zicht was op het bereiken van overeenstemming. Daarom is besloten de onderhandelingen niet voort te zetten. Door het vervallen van het voorkeursrecht staat het de particulier vrij de percelen aan een ieder te verkopen,

---

<sup>24</sup> DHV, offerte plangebied Blankenfoort, 17 juli 2007s

<sup>25</sup> Adviesnota B&W Raalte, 25 juni 2007.

<sup>26</sup> Adviesnota B&W Raalte, 29 januari 2007

<sup>27</sup> Brief Heino Aktief aan B&W van Raalte, 6 november 2007

<sup>28</sup> Mail van H.Bolding aan Nomis Advies, 13 januari 2009

<sup>29</sup> Mail namens bestuur Heino Aktief aan wethouder Elferink, 11 maart 2009

waaronder ook weer de gemeente. De gemeente benadrukt dat zij verder gaat met de planvorming. Verder is vermeld: *wij zullen bij de verdere planvorming de alternatieve mogelijkheden zoals de onteigeningsprocedure of als een beroep op zelfrealisatie wordt gedaan van het verhalen van kosten nader onderzoeken.*

In November 2008 wordt het stedenbouwkundig Plan van Eisen Blankenfoort wonen en werken vastgesteld<sup>30</sup> en wordt een krediet van € 200.000 voor de planvorming beschikbaar gesteld. In dit stedenbouwkundig Programma van Eisen<sup>31</sup> wordt beschreven (p.18) dat wordt onderzocht hoe om te gaan met de grondpositie, na het mislukken van de onderhandelingen over de aankoop. Hieraan voorafgaand is in september 2008 een adviesnota<sup>32</sup> (de haalbaarheidsstudie) aan het college aangeboden. In deze nota is omschreven dat er voor de ontwikkeling van de locatie twee modellen mogelijk zijn. Beide modellen laten een tekort zien, van respectievelijke € 500.000 en van € 1.100.000. Het college besluit te kiezen voor de minst ongunstige variant te weten 'wonen en werken in het landschap'. De opgestelde haalbaarheidsstudie is, zo wordt gemeld, destijds opgesteld in samenspraak met Arcadis.

Over de onderhandelingen tussen de particulier en de gemeente is meer vermeld in een brief<sup>33</sup> van belangenbehartiger van de particulier aan het college van B&W. In deze brief spreekt de belangenbehartiger zijn teleurstelling uit over het mislukken van de onderhandelingen. Er is beschreven dat de familie die woonachtig is op de huidige grond een ander alternatief bedrijf had gevonden dat zij konden overnemen. Hiermee zouden de gronden van Blankenfoort verkocht kunnen worden aan de gemeente. Dit alternatieve bedrijf was nabij de familie en voorzieningen en bood de gelegenheid één van de kinderen naar speciaal onderwijs te sturen. Er is beschreven dat de familie tot het uiterste wilde gaan om de onderhandelingen te doen slagen en dat deze feitelijk mislukt zijn op een verschil van 5% van de benodigde prijs. Er wordt gesteld dat een verhuizing van de familie pas weer aan de orde kan zijn als er een alternatief bedrijf is gevonden en dat deze maar zelden op de markt komen. Het kan dus nog even duren voordat een dergelijke bedrijf vrij komt. In juli 2008 beantwoordt<sup>34</sup> de gemeente deze brief. In haar antwoord schrijft de gemeente dat er wel degelijk sprake was van een groot verschil tussen vraagprijs en het bod onder voorwaarden. De gemeente meldt zich niet te herkennen in het feit dat de overeenkomst op een haar na beklonken zou zijn. Uit een brief<sup>35</sup> van de gemeente aan Agri Team van eind 2008 blijkt dat er begin december 2008 wederom

---

<sup>30</sup> Raadsbesluit 27 november 2008

<sup>31</sup> Stedenbouwkundig Programma van Eisen, Wonen en werken op Blankenfoort Heino, gemeente Raalte, augustus 2008

<sup>32</sup> Adviesnota B&W Raalte, 1 september 2008

<sup>33</sup> Brief van Agriteam Makelaars aan college B&W Raalte, 26 mei 2008

<sup>34</sup> Brief van college B&W Raalte aan Agri Team, 9 juli 2008

<sup>35</sup> Brief van college B&W Raalte aan Agri Team, 5 december 2008

is gesproken tussen gemeente, familie en belangenbehartiger over de stand van zaken. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming over de grondverkoop.

Met betrekking tot de onderhandelingen wordt in de gesprekken gemeld dat deze onderhandelingen in beginsel worden gevoerd door de projectleider en de medewerker grondzaken. Vanwege het feit dat er bij onderhavige casus ook emotie meespeelde, is ook de wethouder wel eens aangeschoven bij de onderhandelingen. Met betrekking tot de onderhandelingen is het de projectleider die, in overleg met medewerker grondzaken en planeconoom, het college adviseert over de hoogte van de prijs, waarbij de waarde zoals bepaald in een onafhankelijk taxatierapport de basis vormt voor het advies.

In een brief<sup>36</sup> van de gemeente aan Heino Aktief van mei 2011 leest de commissie meer over de stand van zaken op dat moment. In de brief staat dat medio 2010 het stedenbouwkundig ontwerp voor het gedeelte bedrijventerrein en het gedeelte woningbouw is opgesteld. Vermeld is dat er in 2010 enkele initiatieven waren van projectontwikkelaars voor dit project en dat de gemeente die initiatieven heeft afgewacht. De gemeente schrijft dat ze zich realiseert nu een doorstart te moeten maken. Daarbij stelt de gemeente zich een aantal vragen waaronder welk vervolg van het project meest tactisch is in relatie tot de verwerving van de gronden. Vermeld is dat gemeente niet het hele project gaat heroverwegen. Tevens is de planning bijgevoegd, waarbij is opgemerkt dat eventueel beroep tegen het bestemmingsplan en de verwerving van de gronden (al dan niet actief door de gemeente) grote onzekerheden zijn in de planning van dit project.

De meest recente informatie over Blankenfoort is terug te vinden in een brief van het college aan de fractie van het CDA. In de raadsvergadering van 22 december 2011 heeft het CDA vragen gesteld over het project Blankenfoort. In de brief is het volgende opgenomen: *Het project Blankenfoort kent de nodige uitdagingen: de grondverwerving in relatie tot de marktsituatie is een punt, initiatieven vanuit de markt blijven achter en de woning- bedrijvenmarkt is vanwege de recessie erg onzeker. Deze uitdagingen maken dat in 2011 niet de voortgang is geboekt die we wensten. Begin 2012 wordt de verdere planvorming opgepakt. Daarbij zal goed bekeken worden hoe de gemeente om moet gaan met de uitdagingen die er liggen in dit project en zullen voor verschillende scenario's van het vervolg van het project de risico's voor de gemeente in beeld gebracht worden.*

Uit de gesprekken komt naar voren dat de gemeente niet bereid was een aanmerkelijk hogere prijs voor de grond te betalen dan op basis van het taxatierapport bepaald is. Dit mede gezien het gegeven dat de eerder opgestelde haalbaarheidsstudie al een negatief resultaat liet zien. Over de gevoerde onderhandelingen is door de projectleider veelvuldig gerapporteerd aan de wethouder. Daarnaast werd de wethouder regulier geïnformeerd via het portefeuillehoudersoverleg.

Op dit moment, zo blijkt uit de gesprekken, laat de gemeente de eventuele aankoop van de grond over aan de markt. De gemeente is bezig een inrichtingsplan op te stellen, als basis voor het bestemmingsplan, maar laat de daadwerkelijke ontwikkeling over aan de markt. Dit mede gezien het gegeven dat de huidige woningmarkt in Heino niet dusdanig is dat een nieuwe locatie moet worden

---

<sup>36</sup> Brief van gemeentelijk projectleider aan Heino Aktief, 25 mei 2011

ontwikkeld. Wel is er behoefte aan bedrijventerrein. In het op te stellen bestemmingsplan zal de gemeente Raalte dan ook een beperkt deel (3 ha) vaststellen als bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan ligt de komende periode voor bij de Raad.

### **3.6 Casus Franciscushof**

#### *Introductie*

De ontwikkeling van Franciscushof is tamelijk complex. Om deze complexiteit het hoofd te bieden geeft de commissie eerst een beknopt beeld van de ontwikkeling, op basis van de rapportage in de Projectenrapportage 2011. Vervolgens gaat de commissie in op de details van de casus.

#### Projectomschrijving

Het terrein van bijna 40 hectare ligt aan de Noordwestzijde van Raalte en grenst aan het omliggende landelijke gebied en het iets verderop gelegen landgoed 't Reelaer. Voor het gebied is een ontwikkelvisie opgesteld.

Het ontwerp bouwt voort op de landschappelijke en historische contrasten:

- de besloten bosranden (aansluitend op 't Reelaer)
- het open veld (vrij uitzicht over het landschap).

Dit betekent ook verschillen in woonmilieus:

- verspreid wonen in het bos; vrije kavels in het bos met villa's en bomen op eigen terreinen.
- compact wonen in het open veld; wonen rond een gemeenschappelijk hof met ruime blik over het groene veld.

#### Woningbouwprogramma

Het terrein de Franciscushof biedt ruimte aan max. 356 woningen.



#### Stand van zaken

Gezien de omvang en de complexiteit van het project is besloten een samenwerking aan te gaan met een marktpartij. Met deze marktpartij, AM Vastgoedontwikkeling wordt een gezamenlijke grondexploitatie worden gevoerd, waarbij iedere partij voor 50% deelnemer is en risico loopt. De samen-

werking is gestalte gegeven door de oprichting van de Ontwikkelcombinatie Franciscushof VOF. De opstallen zijn gesloopt en het terrein is inmiddels geleverd aan de VOF.

### Planning

Het bestemmingsplan is vastgesteld. De uitvoering zal in fasen plaatsvinden, te beginnen aan de Noordkant (de Terpen).

### Financieel resultaat

Medio 2009 zijn de gronden door de gemeente geleverd aan de VOF. Het verschil tussen het ontvangen bedrag en de boekwaarde is gestort in een bestemmingsreserve. De eventueel door de gemeente nog te maken kosten komen ten laste van deze reserve. De jaarlijkse beschikking over deze reserve, zal bij het opstellen van de jaarrekening worden doorgevoerd. Op basis van de meest recente exploitatieopzet van de VOF wordt een voordelig resultaat verwacht van € 2,5 mln., welke 50/50 verdeeld wordt tussen de partners in de VOF (gemeente en AM).

### Risico

De gemeente is voor 50% risicodragend in het project. In de exploitatie is een bepaald uitgiftetempo opgenomen. Mocht blijken dat dit tempo niet gehaald kan worden, zal dit nadelig zijn voor het exploitatieresultaat. Gezien de hoge boekwaarde zullen met name rentekosten stijgen. Door de aanwezigheid van de Reserve Franciscushof (€ 1,4 mln.) is de gemeente in staat een mogelijke financiële tegenvaller op te vangen.

### *Uitwerking*

Ter verdere introductie van de Franciscushof grijpen wij terug naar een document<sup>37</sup> uit 2007 waarin het volgende is vermeld.

*De gemeente Raalte is doende met de voorbereiding van de ontwikkeling van het plangebied "Franciscushof". De gemeente heeft de locatie eind 2005 in eigendom verworven van Zwolse Poort, een instelling voor geestelijke gezondheidszorg. Zwolse Poort exploiteert ter plaatse op dit moment nog een zorginstelling, op basis van erfpacht. Het totale plangebied omvat ca. 40 ha. Voor het gebied is een schetsontwerp opgesteld, dat uitgaat van een duurzame en kwalitatief hoogstaande ontwikkeling. Hoewel definitieve vaststelling van het ontwerp nog moet plaatsvinden, dient ervan uit te worden gegaan dat ca. 13,5 ha uitgeefbaar zal zijn. Er is binnen het uitgeefbare gedeelte een ontwikkeling voorzien in verschillende woonmilieus. Het voorlopige programma bestaat uit 120 eengezinswoningen, 15 ateliers, 105 villa's, 140 appartementen en 2.100 m2 commerciële ruimte.*

In de gesprekken wordt gemeld dat de gemeente ten tijde van de aankoop van de grond nog geen concreet plan had over wat met de grond te doen.

---

<sup>37</sup> Document over samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar bij ontwikkeling en realisatie Franciscushof, geschreven door mr. P.L.G. Haccou van Nysing Advocaten d.d. 18/7/2007

Een financiële haalbaarheidsstudie is door bureau Planmaat verricht, waarbij sprake is van een positief/sluitende grondexploitatie. Wel is in een expertmeeting in 2006 de conclusie getrokken dat de keuze voor het wonen rondom de hofjes met een gevarieerd programma een ambitieuze doelstelling is en de nodige kennis en kunde ten aanzien van de exploitatie vraagt. Derhalve, zo melden onze gesprekspartners, is expertise ingehuurd in de vorm van een stedenbouwkundig bureau wat samen met college en raad een ontwikkelvisie heeft opgesteld.

### *Besluitvorming*

Op 3 juli 2007 wordt in het college de ontwikkelvisie Franciscushof behandeld en wordt voorgesteld om deze als uitgangspunt te hanteren voor het op te stellen bestemmingsplan voor de Franciscushof. Deze ontwikkelvisie is gebaseerd op de in september 2006 door de Raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten Raalte-Noord. Bij het opstellen van de ontwikkelvisie zijn uiteenlopende varianten ontwikkeld op basis waarvan uiteindelijk de definitieve voorkeursvariant is ontstaan. In verschillende overleggen en bewonersavonden zijn de varianten bediscussieerd. De Raad is hierover geïnformeerd via verkennende en opiniërende bijeenkomsten. Tevens is onderzocht wat de woningbehoefte is voor de Franciscushof. Het college besluit conform en stelt voor de vaststelling van de ontwikkelvisie te agenderen voor de Raadsvergadering van 6 september 2007.

Op 6 september 2007 stemt de raad in met de voorliggende ontwikkelvisie Franciscushof en het hanteren van deze ontwikkelvisie als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan Franciscushof en bij de onderhandelingen met marktpartijen. Op de vraag waarom gekozen werd om Franciscushof samen met een marktpartij te ontwikkelen zeggen onze gesprekspartners dat de gemeente onvoldoende kennis in huis had om een project met de omvang van Franciscushof, geheel zelf te ontwikkelen. De gemeente wilde wel duidelijk zelf ook partij zijn om te voorkomen dat de gemeente de regie over het project uit handen zou geven.

In september 2007 gaat het College vervolgens akkoord met het opstarten van het traject *Marktselectie Ontwikkelaar* ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Franciscushof, inclusief programma van eisen. Streven is om november 2008 met bouw te starten, zo staat vermeld.

In een adviesnota voor het college (27 september 2007, akkoord onder voorbehoud goedkeuring van de raad) wordt het vervolgtraject aangekondigd:

*“Nu de raad in zijn vergadering van september jl. de ontwikkelvisie St. Franciscushof heeft vastgesteld, kan de vervolgprocedure worden opgestart. Dit houdt o.a. in dat een Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld en dat voor de begeleiding van juridische procedures specialisme moet worden ingehuurd. Tevens dient gestart te worden met de voorbereiding voor een bestemmingsplan. Gevraagd wordt akkoord te gaan met 3 bijgevoegde offertes voor specialistische ondersteuning.”*

In de nota staat vervolgens dat in het kader van de voorbereiding van de Najaarsnota 2007 uit kredietanalyse blijkt dat het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad. € 500.000,= benut is. In de najaarsnota wordt een aanvullend (voorbereidings)krediet in het grondbedrijf bij geraamd ad. € 200.000,=. De kosten van de hiervoor genoemde drie offertes kunnen uit dit krediet worden gedekt.



### *Grondwaardering*

De gemeente Raalte is vanaf 2004 vrijwel volledig eigenaar van de Franciscushof en wil het terrein gaan herontwikkelen tot een gebied met ruimte voor groen, woningen en voorzieningen. Vanaf het moment van aankoop heeft de gemeente gemeld van de Franciscushof iets bijzonders te willen maken, waarbij kwaliteit voorop staat.

De gemeenteraad heeft in ruime meerderheid gekozen voor de ontwikkelvisie Franciscushof die nu voorligt en dat is door de gemeente ook nadrukkelijk gecommuniceerd naar de bevolking en naar potentiële toekomstige bewoners.

Op 9 december 2007 en 8 januari 2008 worden de gronden Franciscushof (verkoopwaarde in vrije staat) getaxeerd op € 16.750 miljoen, exclusief BTW kosten koper. Taxatie vindt plaats omdat men voornemens is de gronden samen met een marktpartij te gaan ontwikkelen om zodoende risico te spreiden en expertise aan te trekken. Hierbij wordt door de taxateur wel gemeld dat

*“gelet op het hiervoor genoemde naar het oordeel van ondergetekende taxatie niet anders kan plaatsvinden dan via een globale “achterkant van een sigarendoos” taxatiebenadering. In die benadering is dan het risico van toekomstige ontwikkelingen in die zin verwerkt, dat uitgegaan is van de zekerheid van bebouwing in ongeveer de hiervoor genoemde omvang maar dat andere parameters zich dienen uit te kristalliseren. Dit betekent dat naar huidige marktprijzen is gerekend met een niet zekere doorlooptijd van dit bestemmingsplan. Een meer nauwkeurige taxatie kan plas gemaakt worden als de bouwmogelijkheden c.q. bestemmingsplangrenzen vaststaan en als daarop de kosten van bouwrijp maken mede gebaseerd kunnen worden.”.*

Op 9 februari 2008 volgt het officiële taxatierapport wat uitkomt op een taxatiewaarde van € 14,5 miljoen. De taxatiewaarde komt lager uit omdat er in deze variant rekening wordt gehouden met een risico-afslag.

### *Selectie van ontwikkelaar*

Op 24 januari 2008 stuurt de gemeente Raalte een offerteaanvraag uit (Europese aanbesteding nr 2007/S 201-244444) inzake de selectie van een ontwikkelaar voor het woningbouwproject Franciscushof. Er wordt aan 5 partijen gevraagd om in te schrijven. Met betrekking tot deze Europese aanbesteding wordt de gemeente in het offerte traject begeleidt door International Tender Services BV. Daarnaast heeft de gemeente Raalte zich bij de selectie van de marktpartijen laten assisteren door twee onafhankelijke deskundigen.

Bijgesloten is een informatienotitie voor de Raad (gedateerd: mei 2008). Hierin staat het volgende:

De uitgangspositie bij de marktselectie was als volgt:

- De gemeente is vanaf 2005 eigenaar van de grond (die nu tijdelijk in erfpacht is uitgegeven aan de Zwolse Poort; was tot november 2008, is verlengd tot april 2009).
- Uitvoering van het programma voor de Franciscushof conform de ontwikkelvisie (vastgesteld in de raad van 6 september 2007)

- Gemeente participeert risicodragend in de grondexploitatie.
- Gemeente werkt samen in de grondexploitatie met een partner die “de markt” kent en mede risicodragend participeert.

Een van de gunningvereisten is dat de te selecteren ontwikkelaar tezamen met de gemeente op 50/50-basis, risicodragend gaat participeren in de grondexploitatie m.b.t. de Franciscushof, met als eindresultaat de productie en de verkoop van bouwrijpe grond, waarbij de nadruk eerder ligt op een zo hoog mogelijke kwaliteit van het project dan op een zo hoog mogelijke opbrengst. Bedoeling is dat de gronden worden uitgegeven ten behoeve van de ontwikkeling van ca. 380 woningen.

In de onderliggende documentatie bij de offerteaanvraag wordt melding gemaakt van het feit dat de gemeente met uitzondering van een klein deel eigenaar is van het plangebied, dat ten tijde van de offerte uitvraag tijdelijk in erfpacht is uitgegeven. Verwacht wordt dat het deel wat nog niet in eigendom is (0.46.18 ha) in de loop van 2008 door de gemeente wordt verworven.

Met betrekking tot de wijze waarop de gronden zijn gewaardeerd staat in de nota van inlichtingen bij de aanbestedingsprocedure geschreven dat achtergrond van de kavelprijs van 250,- per m<sup>2</sup> is de reële huidige marktprijs (taxatierapport) versus voorzichtigheid bij de eerste exploitatieberekeningen. Uitgangspunt is dat de gemeente de grond inbrengt in de samenwerking tegen de economische waarde die de grond op dat moment heeft, mede in verband met een verbod op staatssteun.

Het selectieproces leidt ertoe dat wordt gekozen<sup>38</sup> voor AM Wonen als marktpartij waarmee gezamenlijk de grondexploitatie van het project Franciscushof zal worden gevoerd. Tevens wordt besloten een informatiebijeenkomst voor de Raad te organiseren over de voortgang van de herontwikkeling van de Franciscushof.

#### *Uitwerken van de gezamenlijke exploitatie*

De gezamenlijke grondexploitatie levert uiteindelijke bouwrijpe grond, inclusief een bouwtitel. Door gezamenlijk, gemeente en ontwikkelaar, de grondexploitatie Franciscushof te voeren, wordt de ontwikkelvisie verder uitgewerkt en afgestemd op de marktontwikkelingen.

Met betrekking tot de opzet samenwerkingsovereenkomst gemeente Raalte-te selecteren ontwikkelaar, wordt de gemeente ondersteund en geadviseerd door Nysingh advocaten en notarissen zo blijkt uit een schrijven van Nysingh aan de gemeente<sup>39</sup>.

De informatievoorziening aan de raad komt (mede) tot uitdrukking in het feit dat op 19 juni 2008 een adviesnota B & W wordt vastgesteld waarin is besloten de informatienotitie marktselectie – aanbesteding en gunning- herontwikkeling Franciscushof vast te stellen en deze informatienotitie te zenden naar de leden van de raad. Tevens zal in september 2008 de raad mondeling verder worden geïnformeerd.

---

<sup>38</sup> Adviesnota B & W<sup>38</sup>, conform besloten op 29 april 2008: Het college gaat akkoord met het selecteren van AM Wonen.

<sup>39</sup> D.d. 8 november 2007.

In het onderliggende stuk staat geschreven dat

*“bij het verder optimaliseren van de samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar o.a. het oprichten van een VOF noodzakelijk is. Conform art. 160 Gemeentewet dient over het oprichten van een VOF, waarin tevens de gemeente deelneemt, de mening van de Raad te worden gepeild. GS van de provincie Overijssel dient goedkeuring te geven.”*

In de college vergadering van 4 november wordt een concept samenwerkingsovereenkomst (versie 16 oktober 2008) voor de samenwerking van de gemeente met AM Wonen in een VOF constructie behandeld en wordt middels een brief aan de Raad de wensen en bedenkingen over deze concept-samenwerkingsovereenkomst gepeild. Als argumenten voor de VOF constructie wordt gemeld dat dit fiscaal de best passende constructie is.

*“Naast juridisch advies van Nysingh is tevens advies gevraagd bij een fiscalist van Price Waterhouse Coopers. Beiden adviseren de gemeente te kiezen voor de voorgestelde VOF”.*

Onze gesprekspartners vullen hierbij aan dat er door de advocaat een presentatie is gegeven aan de raad waarin de voorgestelde constructie is toegelicht. Ook zijn andere samenwerkingsvarianten bekeken, waarbij ook de voor- en nadelen zijn weergegeven.

Middels een schrijven van oktober 2008 wordt de raad door B & W geïnformeerd over de plenaire raadsessie op 18 december 2008 teneinde wensen en bedenking t.a.v. alle overeenkomsten kenbaar te maken.

In deze Raadsvergadering wordt door de Fractie van gemeentebelangen een motie voor contra-expertise ingebracht :

*“gezien de complexiteit kan en mag van raadsleden niet verwacht worden dat deze op grond van de beschikbare stukken alle implicaties op voorhand kunnen overzien”.*

Voor de motie stemmen Gemeentebelangen, SP en LA. De PvdA stemt tegen met als motief

*“er is reeds uitgebreid onderzoek gedaan door gerenommeerde partijen en personen”*

evenals VVD en CDA. Hierbij wordt door Gemeentebelangen nog gemeld

*“dat de fractie het betreurt dat de raad zich laat verleiden op basis van de uitgereikte documenten. Ook hebben wij geen duidelijk antwoord gekregen op de regie uitholling. Op deze wijze stel je gaan kaders. Want hoe kun je iets wat onbekend is en nog vaag achteraf controleren?”*

Ook de fractie van LA (Lokaal Alternatief) wijst op het uit handen geven van de regie door de gemeente.

In de praktijk, aldus onze gesprekspartners, houdt de gemeente grip op dit project doordat er een stuurgroep wordt ingesteld waarin naast de projectleiders ook de wethouder Ruimtelijke Ordening en een afgevaardigde vanuit AM zitting heeft. Deze stuurgroep komt maandelijks bij elkaar.

De Raad besluit op 18 december 2008 akkoord te gaan met oprichting en deelneming in “Ontwikkelingscombinatie Franciscushof VOF” en stemt in met het aangaan met een samenwerkingsovereen-

komst met AM Grondbedrijf en stemt in met de leveringsakte gronden aan “Ontwikkelingscombinatie Franciscushof VOF”.

Op 13 november 2008 wordt aan de Bank Nederlandse Gemeenten de financieringsaanvraag gedaan namens de ontwikkelcombinatie Franciscushof VOF. De financieringsbehoefte bij aanvang van de exploitatie in april 2009 is bijna € 15,3 miljoen. In de financieringsaanvraag wordt ook geschreven dat bij de grondexploitatieberekeningen de volgende parameters zijn gehanteerd: Kostenstijging 2,5%, Opbrengstenstijging 2,0% , rente 5,75%. Het prijspeil van de berekeningen is 1/1/2008.

Op 7 januari 2009 gaat het college akkoord met de oprichtingsakte Ontwikkelcombinatie Franciscushof VOF. Ook GS van de provincie Overijssel moet akkoord geven voor deze oprichting van en deelneming in de Ontwikkelcombinatie Franciscushof en doen dit bij brief van 24 februari 2009.

Op 16 maart 2009 treedt de VOF Ontwikkelcombinatie Franciscushof conform het uittreksel KvK in functie.

Op 17 april 2009 wordt er een second opinion uitgebracht aangaande de grondexploitatie van de Franciscushof. Hierin staat het volgende opgemerkt:

*“AM Grondbedrijf heeft de grondexploitaties voor deze ontwikkeling (Franciscushof) opgesteld en actualiseert deze periodiek. De afgelopen maanden hebben deze actualisaties geleid tot grote schommelingen in het resultaat van de grex (grondexploitatie). De gemeente Raalte heeft als aandeelhouder van de VOF behoefte aan een second opinion op de door AM Grondbedrijf opgestelde grond- en opstalexploitatie”.*

De algemene bevindingen uit de second opinion melden dat in de grondexploitatie een overzicht ontbreekt van de woningtypen en het ambitieniveau alsmede een onderbouwing van de residuele grondwaarde van projectmatige bouw. Ook is er geen marktinformatie beschikbaar gesteld. Tevens stelt de second opinion vraagtekens bij de uitgangspunten die aan berekeningen ten grondslag liggen. Zo is door AM gerekend met 3,37% onvoorzien terwijl 10% - 20% gebruikelijk is. De eindconclusie uit de second opinion is dan ook: al met al liggen er aanzienlijke risico's onder dit project en nader onderzoek naar met name afzetbaarheid en optimale verhouding tussen kavelgrootte en kavelprijs is noodzakelijk. Op basis van deze second opinion, zo wordt in de gesprekken vermeld, is de grondexploitatie aangepast.

Uit de gesprekken blijkt dat er inderdaad in 2009 een nieuwe haalbaarheidstoets is uitgevoerd. Hieruit bleek dat de uitgangspunten uit de ontwikkelvisie niet meer realistisch waren. De uitgangspunten moesten toen worden bijgesteld waarbij wel de grote lijnen van het plan overeind zijn gebleven. Bijvoorbeeld het aantal appartementen is in het nieuwe plan naar beneden bijgesteld.

#### *Grondoverdracht*

Op 6 juli 2009 gaat het college akkoord met de overeenkomst financiële dienstverlening BNG – VOF Franciscushof. Hierbij wordt gemeld dat afdeling financiën van de gemeente Raalte akkoord is met deze overeenkomst.

Op 28 juli 2009 vindt de financiële overdracht plaats van de gronden van de gemeente Raalte aan de Ontwikkelingscombinatie Franciscushof VOF.

#### *Invulling van de ruimtelijke plannen*

Op 3 november 2009 gaat het college akkoord met het laten goedkeuren van de raad van het stedenbouwkundig plan en landschappelijk inrichtingsplan Franciscushof. Dit raadvorstel wordt eerst onder de interne kwaliteitsloep gehouden, hetgeen betekent dat het stuk voordat het naar de raad gaat wordt meegelezen door een kwaliteitsteam (in de volksmond: de B&W-politie) die een stuk beoordeelt op een aantal aspecten zoals integraliteit, leesbaarheid, e.d.. Hieruit komt onder andere naar voren dat:

*“onder 1.3 wordt in een schijnbaar onooglijk zinnetje aangegeven dat in het ontwerp op een aantal onderdelen wordt afgeweken van de ontwikkelvisie. In dit ene zinnetje zit de angel van het stuk. Het is immers de raad die de Ontwikkelvisie heeft vastgesteld. De raad wordt nu ineens geconfronteerd met een “aangepaste” Ontwikkelvisie met als mogelijk reactie “wat betekent dit, waarom weten we dit nu pas etc.?”. Dit is schadelijk voor het debat over dit belangrijke onderwerp. Wat betekent de afwijking onder meer in relatie tot de financiën? De raad zal daar zeker iets over vinden en daar mogelijk eerst een besluit over willen nemen.”*

In de gesprekken hebben wij stilgestaan bij de wijze waarop de raad destijds over deze ontwikkelingen is geïnformeerd. Hierbij wordt gezegd dat er een jaarlijkse projectrapportage wordt opgesteld, waarin ook het project Franciscushof is opgenomen, die aan de raad wordt gestuurd. Daarnaast is in de gesprekken aangegeven dat in het betreffende raadvorstel is aangegeven op welke punten en waarom is afgeweken van de ontwikkelvisie.

In de raadpleinsessie van 23 november 2009 over het stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan Franciscushof is door de PVDA fractie het verzoek gedaan om de aantallen te vergelijken tussen de Ontwikkelvisie uit 2007 en het door de ontwikkelcombinatie gepresenteerde plan van 2009<sup>40</sup>. Hieruit blijkt dat het huidige plan minder woningen heeft, fors minder appartementen heeft, meer vrijstaande woningen heeft en een lagere totale oppervlakte van het plangebied kent. Reden voor de vermindering van woningen en appartementen is gewijzigde marktomstandigheden.

Op 3 december 2009 wordt een eerste memo geschreven vanuit de gemeente Raalte aan de stuurgroep Franciscushof om ontwikkelaars te gaan selecteren voor de projectgebonden opgave en vast te stellen op welke wijze de kaveluitgifte aan particulieren gaat plaatsvinden. Streven is om de kavels rond de zomer 2010 in de verkoop te doen, zodat er medio 2011 echt gebouwd kan gaan worden.

Op 17 december wordt dan aan de Raad gevraagd het stedenbouwkundige plan en landschappelijk inrichtingsplan Franciscushof vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling. De raad gaat, ondanks de afwijking op de ontwikkelvisie, akkoord met beide plannen.

---

<sup>40</sup> Memorandum aan de raadsfracties d.d. 25 november 2009.

Op 4 april 2011 wordt in een raadpleinsessie het bestemmingsplan Franciscushof behandeld. Naar aanleiding van deze sessie zijn twee vragen gesteld, voornamelijk inhoudelijk.

Op 20 april 2011 wordt de raad gevraagd om akkoord te gaan met het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en zienswijzenota Franciscushof. Gemeld wordt dat ontwerpen van beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan Franciscushof van 8 april tot en met 19 mei en van 11 november tot en met 22 december 2010 ter inzage hebben gelegen. De plannen zijn op een aantal punten aangepast, zowel naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie en zienswijze als ambtshalve. Na vaststelling van de plannen door de raad kan verder gewerkt worden met de realisatie van de nieuwbouw op de locatie Franciscushof. De raad gaat hiermee akkoord.

Op 1 juni 2011 ondertekent de ontwikkelcombinatie Franciscushof VOF een overeenkomst van aanneming met de Waard Grondverzet BV voor het bouwrijp maken van fase 1 voor de locatie Franciscushof te Raalte.

Op 1 juni 2011 wordt aangekondigd in het weekblad van Salland dat het beeldkwaliteitsplan Franciscushof voor een ieder ter inzage ligt van 2 juni 2011 tot en met 13 juli 2011.

#### **4. Reactie van het College Burgemeester en Wethouders**

Op de volgende bladzijde treft u de bestuurlijke reactie aan zoals wij deze per email hebben ontvangen op 28 augustus 2012.

Rekenkamercommissie Raalte

t.a.v. de voorzitter,

de heer R.R. Malag

<b>Uw kenmerk:</b>	<b>Uw brief van:</b>	<b>Ons kenmerk:</b>	<b>Datum:</b>
Rkc 12/27	18 juli 2012	1203049	
<b>Onderwerp:</b>	<b>Bijlagen:</b>	<b>Voor informatie:</b>	
Bestuurlijke reactie	1	A. Nijman, Tel.: (0572) 347 799	

Geachte heer Malag,

Allereerst danken wij u voor de gelegenheid die u ons biedt om een reactie te geven op het concept rapport van uw commissie over het grondbeleid. Wij maken hier graag gebruik van. In onze reactie concentreren wij ons op het oordeel, de bevindingen en de aanbevelingen, zoals geformuleerd in uw rapport. Voorstellen voor de verwerking van uw aanbevelingen willen wij doen nadat de raad zich heeft gebogen over de uitkomsten van uw onderzoek.

#### **Oordeel**

Pagina 6, 2<sup>e</sup> alinea:

Tekstueel: Wij nemen aan dat het woord 'niet' in de zinsnede 'niet kwalitatief' per abuis is opgenomen.



Pagina 6. 2<sup>e</sup> alinea:

Uw commissie constateert dat de verliezen op de grondexploitatie, op basis van de huidige inschattingen, te overzien zijn en te bolwerken voor de gemeente. U concludeert dat hier soms evenwel sprake is geweest van gelukkige omstandigheden. Zo heeft de reorganisatie van de gemeente geleid tot het stilvallen van grond verwervende activiteiten (bijvoorbeeld Blankenfoort) hetgeen nu de risico's voor de gemeente beperkt, zo stelt uw commissie.

Reactie

Wij kunnen de conclusie van uw commissie dat er sprake is van gelukkige omstandigheden niet goed plaatsen.

1. Kan de commissie aangeven welke grondverwervende activiteiten zijn stilgevallen en kan de commissie aangeven waarop de conclusie is gebaseerd dat er in die gevallen een oorzakelijk verband is tussen het tempo van het project en de reorganisatie?
2. In het door u genoemde voorbeeld, Blankenfoort, is er naar onze mening geen verband tussen de reorganisatie en het afsluiten van de onderhandelingen over de grondverwerving. Reeds in de 1<sup>e</sup> helft van 2008 (dus ruim voor de implementatie van Raalte 2.0 per 1.1.2011) zijn de onderhandelingen over de verwerving van grond in dit projectgebied afgesloten, omdat er geen reëel zicht op overeenstemming was. Een en ander wordt bevestigd door de brief d.d. 9 juli 2008 van ons college aan de adviseur van de grondeigenaar (bijlage1). Na die tijd hebben er geen onderhandelingen over grondverwerving meer plaatsgevonden met de bewuste grondeigenaar.

Op pagina 33/34 van uw rapport maakt u melding van een gesprek van begin december 2008 met de bewuste grondeigenaar en u stelt dat dit gesprek niet heeft geleid tot overeenstemming over de grondverkoop. Die laatste constatering is op zich correct, maar daarbij dient wel vermeld te worden dat het gesprek van begin december 2008 uitdrukkelijk niet een gesprek in het kader van een verwervingsproces was. Het gesprek was slechts bedoeld om de grondeigenaar op de hoogte te stellen van de voortgang van de planvorming.

Pagina 6. 5<sup>e</sup> alinea:

Uw commissie acht de termijn waarop afboekingen voor kleinere locaties berekend worden te lang. U stelt dat reeds in het najaar van 2011 bekend is dat er afboekingen gedaan moeten worden die pas in het voorjaar van 2013 aan raadsleden gemeld worden.

Reactie

Wij kunnen dit oordeel niet goed plaatsen. De tekst lijkt te suggereren dat de raad pas na anderhalf jaar op de hoogte wordt gesteld van afboekingen die al eerder bekend waren. In onze beleving is dat niet aan de orde. Immers, de raad is al vroegtijdig op de hoogte gesteld van mogelijke afboekingen.

Als bedoeld is om aan te geven dat, wanneer wordt geconstateerd dat een afboeking noodzakelijk is, dan ook op korte termijn de omvang van de afboeking dient te worden gekwantificeerd en administratief dient te worden afgehandeld, dan onderschrijven wij dit.

Pagina 6. 6<sup>e</sup> alinea:

Uw commissie constateert op basis van de gehouden interviews dat de reorganisatie niet heeft geleid tot optimale samenwerking. De beleidsinhoudelijke velden zijn versnipperd en medewerkers zijn zowel zoekend en afwachtend, aldus uw commissie. Daarnaast zou niet duidelijk zijn waar verantwoordelijkheden zijn belegd en welke functionarissen op welke punten initiatief moeten nemen. U besluit door uw ernstige zorgen over de feitelijke uitwerking van de organisatieverandering te uiten.

Reactie

Deze, ons inziens, algemene en brede conclusie kunnen wij in het kader van dit onderzoek niet goed plaatsen. Zeker gelet op het feit, dat u zelf in de bewuste alinea aangeeft dat de reorganisatie buiten de focus van uw onderzoek valt en dat dit oordeel uitsluitend gebaseerd is op basis van een (beperkt) aantal interviews.

Ten aanzien van het grondbeleid is inderdaad met de invoering van Raalte 2.0 een verandering opgetreden, waardoor (de uitvoering van) het grondbeleid nu een zaak is van meerdere eenheden/teams. Dit is inherent aan een organisatie die rolgericht is opgezet.

Pagina 7, 1<sup>e</sup> alinea:

Geconcludeerd wordt dat de organisatieverandering heeft geleid tot het stilvallen van bepaalde projecten gedurende een jaar.

Reactie

Kan de commissie aangeven welke activiteiten zijn stilgevallen en kan de commissie aangeven waarop de conclusie is gebaseerd dat er in die gevallen een oorzakelijk verband is tussen het tempo van het project en de reorganisatie?

**Bevindingen**

Pagina 7. 6<sup>e</sup> bullit onder kopje 'Beleid'

Geconstateerd wordt dat de doelstelling van 1260 woningen achterhaald is. Dit wordt gerelateerd aan de aantallen genoemd in de actualisatie van de Woonvisie.

Reactie

Het aantal van 1260 woningen had betrekking op de periode van 2006-2015. De aantallen genoemd in de actualisatie van de Woonvisie hebben betrekking op de periode 2010-2015. Gelet op dit verschil in periodes kan naar onze mening niet met een verwijzing naar de aantallen genoemd in de actualisatie van de Woonvisie geconcludeerd worden dat daarom de oorspronkelijke doelstelling

achterhaald is.

Pagina 8, 2<sup>e</sup> bullit onder kopje 'Uitvoering'

In de voorlaatste zin staat vermeld dat de teamleider Realisatie bepaalt of grond wordt afgewaardeerd.

Reactie

Dit is feitelijk niet juist. Het is de teamleider Ruimte die, veelal in samenspraak met de projectleider en de planeconoom, het initiatief neemt om te komen tot een voorstel m.b.t. het afwaarderen van gronden.

Pagina 9, 1<sup>o</sup> bullit onder kopje 'De organisatie'

Gemeld wordt dat de organisatie per 1 februari 2011 een verandering heeft ondergaan.

Reactie

De organisatieverandering (Raalte 2.0) is per 1.1.2011 geëffectueerd

Pagina 9, 4<sup>o</sup> bullit onder kopje 'De organisatie'

Gesteld wordt enerzijds dat er sinds de reorganisatie geen gremium meer is waar projectafstemming plaatsvindt en anderzijds dat door een van de gesprekspartners melding is gemaakt van het instellen van een stuurgroep gebiedsontwikkeling per mei 2012.

Reactie

Feitelijk functioneren er sinds mei 2012 meerdere overleggrems waarin afstemming met betrekking tot de gebiedsontwikkelingsprojecten plaatsvindt. Zo is op ambtelijk niveau een projectgroep gebiedsontwikkeling ingesteld en op ambtelijk/bestuurlijk niveau de regiegroep gebiedsontwikkeling. In beide overleggen zijn de betrokken eenheden/teams (Ontwikkeling/Ruimte/Projecten) vertegenwoordigd.

## **Aanbevelingen**

### *Beleid*

De aanbevelingen die betrekking hebben op het beleid kunnen wij in algemene zin onderschrijven. Wij zullen deze meenemen bij de totstandkoming van de nieuwe nota grondbeleid.

### *Uitvoering en organisatie*

Met betrekking tot de afwaarderingsen begrijpen wij uit de rapportage dat het hierbij met name gaat om het tijdsverloop tussen de constatering dat (wellicht) afgewaardeerd dient te worden en het feitelijk doorvoeren van de afwaardering. Uitgaande daarvan kunnen wij deze aanbeveling onderschrijven.

Ten aanzien van de organisatiestructuur hebben wij al een opmerking gemaakt ten aanzien van de wijze waarop u tot dit oordeel bent gekomen en de zeer algemene strekking ervan. Afgezien daarvan nemen wij uw bevindingen ten aanzien van de uitvoering van het grondbeleid mee in de evaluatie van Raalte 2.0 die in de tweede helft van 2012 wordt uitgevoerd.

De aanbeveling over de eventueel noodzakelijke aanpassing van beleid en het actief informeren daarover kunnen wij in algemene zin onderschrijven. Hetzelfde geldt voor de laatste aanbeveling, waarbij wij de kanttekening plaatsen dat inhoudelijk hiermee al een begin is gemaakt bij de presentatie van de projectenrapportage aan de raad. In die presentatie is met name ingegaan op het risicoprofiel van het totaal van de grondexploitaties.

### **Tot slot**

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer A. Nijman, eenheidsmanager Ontwikkeling. U kunt hem telefonisch bereiken via het in het briefhoofd genoemde telefoonnummer of via het e-mailadres [arie.nijman@raalte.nl](mailto:arie.nijman@raalte.nl).

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris,

de burgemeester,

REO seer  
weth. Elferink



Agri Team  
De heer R.J.A. Groot Koerkamp  
Boxbergerweg 16a  
8121 PT OLST

<b>Uw kenmerk:</b> 08/gk/ol	<b>Uw brief van:</b>	<b>Ons Kenmerk:</b> 0802238	<b>Datum:</b> 9 juli 2008
<b>Onderwerp:</b> G.H. Braakman, Van der Cappelenweg 11a Heino	<b>Bijlagen:</b>	<b>Voor informatie:</b> Henriëke Bolding, Tel.: (0572) 347 846	VERZONDEN D.D. 10 JULI 2008

Geachte heer Groot Koerkamp,

Op 26 mei stuurde u namens de familie Braakman een brief. In deze brief gaat u in op de gesprekken die afgelopen half jaar met u zijn gevoerd. Met deze brief komen wij hier bij u op terug.

#### Uw brief

In uw brief gaat u in op de gang van zaken rondom de gesprekken die sinds begin 2008 met u en de familie Braakman zijn gevoerd. Aanleiding voor deze gesprekken is de beoogde ontwikkelingen van bedrijventerrein en woningbouw te Heino. U geeft aan dat u teleurgesteld bent over de gang van zaken en de uitkomst van de gesprekken. Dit vinden wij zeer spijtig om te vernemen. Hieronder geven wij graag een reactie op uw brief.

#### Reactie

Afgelopen half jaar hebben de heer Blokzijl en mevrouw Bolding namens de gemeente verschillende gesprekken met u gevoerd. Op 23 januari hebben mevrouw Bolding en de heer Blokzijl het planproces en het daarbij behorende politieke besluitvormingsproces verder toegelicht. Hierin werd aangegeven dat de gemeente op dat moment bezig was diverse ruimtelijke modellen door te rekenen. In het gesprek is verder aangegeven dat de diverse modellen met de daarbij behorende financiële consequenties omwille van het grote ruimtelijke en financiële belang ervan aan de gemeenteraad voorgelegd moeten worden. In het gesprek is aangegeven dat dit gepland stond voor juni 2008. Het presidium van de gemeenteraad heeft echter besloten dit niet in juni 2008 te doen. Na de zomerperiode zullen wij opnieuw de modellenstudie aanbieden aan de gemeenteraad. U gaf namens de familie Braakman aan dat op korte termijn verkoop van het bedrijf geen optie is omdat er geen vervangend bedrijf voorhanden was.

In maart van dit jaar nam u contact op met de gemeente. U gaf hierbij aan dat er in Beerzerveld een bedrijf te koop was komen te staan en dat de familie Braakman wilde praten over verkoop. Deze situatie liep dus vooruit op het hierboven geschetste tijdsplan en de daarbij horende politieke raadpleging. Gezien uw situatie hebben wij er desondanks toch voor gekozen vooruitlopend op een politiek standpunt over de mogelijke inrichting van het gebied de onderhandelingen voortvarend op te pakken. Naar onze mening zijn de gesprekken plezierig verlopen echter bestaat er een groot verschil tussen de

Bezoekadres: Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte  
Postadres: Postbus 140, 8100 AC Raalte  
Bankrek.: B.N.G. Den Haag 28.50.92.677 t.n.v. Gemeentebestuur Raalte  
Giro: 876400  
Telefoon: (0572) 347 799, Fax (0572) 355 111  
Web: www.raalte.nl, E-mail: info@raalte.nl



vraagprijs en een bod onder voorwaarden. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in het door u geschets-  
te beeld als zou een overeenkomst op een haar na beklonken zijn. De door u gevraagde prijs was  
zoveel hoger dan de door onze adviseur getaxeerde waarde, dat voor ons er geen reëel zicht was op  
het bereiken van overeenstemming. Daarom hebben wij besloten de onderhandelingen niet verder  
voort te zetten.

**Tot slot**

Hierboven hebben wij u een reactie gegeven op uw brief van 26 mei. Mocht u nog vragen hebben  
horen wij dat graag. U kunt daarover contact opnemen met de heer Blokzijl en/of mevrouw Bolding.  
Wij willen u er tenslotte op wijzen dat de gemeente te allen tijde bereid is tot overleg over het boven-  
staande.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Raalte,  
de secretaris, de burgemeester,

mevrouw drs. T. van Lenthe de heer P.A. Zoon

Kenmerk: 0802238

Errata en kanttekeningen n.a.v. bestuurlijke reactie.

- Pagina 6, 2<sup>e</sup> alinea:

Eerste opmerking, klopt 'niet' moet vervallen.

- Pagina 6, 2<sup>e</sup> alinea:

Tweede opmerking. Het voorbeeld gaat inderdaad om Blankenfoort. Daarbij gaat het niet uitsluitend om de aankoop van het gehele perceel maar ook andere ontwikkelingen waarbij een deel van de gronden zou worden omgezet in de bestemming voor bedrijvigheid. De betrokken ambtenaar heeft ons verteld dat *alle* ontwikkelingen op dit vlak in 2011 hebben stil gelegen.

- Pagina 6, 5<sup>e</sup> alinea:

Eerste opmerking. Wij doelen inderdaad op feitelijke kwantificering. Dat een feitelijke afboeking later volgt is een minder groot probleem, als de raad maar weet waar hij rekening mee moet houden.

- Pagina 7, 1<sup>e</sup> alinea:

Derde opmerking. Ook hier kan Blankenfoort worden aangevoerd. Betrokken ambtenaren hebben verklaard dat reorganisatie heeft geleid tot stilstand van een jaar.

- Pagina 7. 6e bullit onder kopje 'Beleid'

Opmerking over aantal woningen voor kennisgeving aangenomen.

- Pagina 8, 2e bullit onder kopje 'Uitvoering'

Eerste opmerking. In de ambtelijke reactie is dit niet gecorrigeerd.

- Pagina 9, 1<sup>o</sup> bullit onder kopje 'De organisatie'

Datum ingang reorganisatie. Voor kennisgeving aangenomen.

- Pagina 9, 4<sup>o</sup> bullit onder kopje 'De organisatie'

Opmerking over overleggremia. Het ontbreken van gremia voor projectafstemming is letterlijk zo genoemd door de betrokken ambtenaren in de gesprekken.

## 5. Nawoord

Op 11 juli 2012 ontving de rekenkamercommissie een technische reactie op het concept rapport. De reactie beschreef enkele feiten die niet correct waren overgenomen of weergegeven. Deze zijn verwerkt in het rapport dat vervolgens is gepresenteerd aan het college voor een nadere reactie, een bestuurlijke reactie wel te verstaan. Daarbij verwacht de rekenkamercommissie niet nogmaals een technische reactie, omdat deze in de eerste ronde van hoor en wederhoor wordt, c.q. is geleverd. Wanneer bevindingen onjuist zijn dan dienen die in technische reactie voorzien worden van commentaar, zodat de commissie het rapport in ieder geval correct kan verzenden voor een bestuurlijke reactie. De commissie verwacht bij het bestuurlijke wederhoor dan ook een inhoudelijke reactie op het oordeel en de aanbevelingen. De rekenkamercommissie is nu genoodzaakt om een lijst van errata bij te voegen, hetgeen de zorgvuldigheid waarmee dit rapport tot stand is gekomen tekort doet.

Wat betreft de opmerkingen over de - buiten de focus van dit onderzoek vallende - aandacht voor de reorganisatie in het rapport kan nogmaals bevestigd worden dat uit de interviews een zorgwekkend beeld naar voren kwam. De rekenkamercommissie zag zich geplaagd voor de vraag wel of niet deze opmerkingen mee te nemen in het oordeel, de bevindingen en de aanbevelingen. Gelet op de invloed van de reorganisatie op de uitvoering van het beleid in het algemeen en op het grondbeleid in het bijzonder lag het antwoord na zorgvuldige overwegingen voor de hand. De organisatorische onduidelijkheid wordt in feit nog versterkt, c.q. bevestigd door enkele opmerkingen in de bestuurlijke reactie. De commissie blijft daarom bij haar standpunt de werking en de invloed van de huidige organisatiestructuur op het grondbeleid te vermelden in dit onderzoeksrapport.

De rekenkamercommissie stelt met genoeg vast dat de aanbevelingen in grote mate worden onderschreven en betrokken zullen worden bij de ontwikkeling van nieuw grondbeleid.

De commissie wenst de gemeenteraad en de bestuurders veel wijsheid toe bij het toekomstige debat en besluitvorming over het grondbeleid en hoopt met dit rapport daar een bijdrage aan geleverd te hebben.



# Bijlage 1

**Overzicht complexen (al dan niet in ontwikkeling genomen) en te verwachte exploitatie**

**Projectrapportage gebiedsontwikkeling 2011 (behandeling gelijktijdig met Voorjaarsnota).**

**Te verwachten exploitatieresultaat per complex.**

<b>Complex</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>verschil</b>
Het Raan II	-591.870	-544.153	47.717
I Salland II	-2.386.445	-2.315.143	71.302
2 Sallandse Poort	462.746	571.470	108.724
Keizer Nw. Heeten	-899.249	-648.080	251.169
Oerland/Pereland Broekland	-632.904	-660.653	-27.749
Borgwijk Luttenberg	-669.471	-573.223	96.248
De Wörmink Mariën- heem	-597.717	-547.719	49.998
De Zegge VII	1.935.531	2.689.947	754.416
De Veldegge Heeten	-413.994	-153.966	260.028
't Broeck Broekland	-301.618	-43.432	258.186
Liederholthuis	-574.318	-466.164	108.154
Kiezebos III	0	0	0
Meerleweg Raalte	151.375	-92.199	-243.574
<b>Totaal</b>	<b>-4.517.934</b>	<b>-2.851.596</b>	<b>1.666.338</b>

Dit overzicht toont aan dat o.b.v. herziene exploitaties 2011, het totaalresultaat (op eindwaarde) met € 1.666.338 is afgenomen.

Een tweetal exploitaties hebben een nadelig eindresultaat, te weten Sallandse Poort en De Zegge VII. Bij met name de Zegge VII is sprake van een financieel risico bij vertraging in de uitgifte.

Complex in ontwikkeling genomen	Oppervlakte	Waarvan uitgeefbaar	Programma	Stand van zaken
Het Raan II	9,6 ha	5,8 ha	138 woningen, 7 appartementencomplexen	Afrondende fase. Klaar eind 2013.
Salland II	15,6 ha	?	241 woningen	Oktober 2011 eerste kaveluitgifte
Sallandse Poort	?	?	222 woningen	Uitvoering deelplan Oost ligt bij projectontwikkelaar, deelgebied West is grotendeels bouwrijp gemaakt.
Keizer Nw. Heeten	2,875 ha		48 woningen	Er resteren nog 3 kavels. Afronding in 2013.
Oerland/Pereland Broekland	?	?	7 woningen	De verkoop van de 3 "gereserveerde" kavel ivm brede school blijft onzeker. Na verkoop zal gebied woonrijp gemaakt worden.
Borgwijk Luttenberg	4 ha	?	55 woningen	De uitgifte van 31 kavels heeft eind 2008 plaatsgevonden. Op dit moment zijn 5 kavels niet verkocht.
De Wörmink Mariënheem	3,3 ha		54 woningen	1 <sup>e</sup> fase (30 woningen) gerealiseerd, planvoorbereiding 2 <sup>e</sup> fase gestart.
De Zegge VII	32,1 ha	21,4 ha	Regulier bedrijventerrein	De uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden. Hierdoor wordt het risico zoveel mogelijk beperkt.
De Veldegge Heeten	21 ha, 1 <sup>e</sup> fase 4,4 ha		100 woningen	De ontwikkelaar heeft nog niet alle kavels verkocht. Volgende fase start na afronding 1 <sup>e</sup> fase.
't Broeck Broekland	6 ha	?	83 woningen	Kavels in de 1 <sup>e</sup> fase zijn verkocht. De start van fase 2 is afhankelijk van de afronding

Complex in ontwikkeling genomen	Oppervlakte	Waarvan uitgeefbaar	Programma	Stand van zaken
				van de laatste fase v.h. deelgebied Oerland/Pereland.
Liederholthuis	47,3 ha	?	50 woningen	De 1 <sup>e</sup> fase is bouwrijp. De start van de 2 <sup>e</sup> fase is afhankelijk van de voortgang in de 1 <sup>e</sup> fase.
Kiezebos III	?	?	110 woningen, waarvan 81 in de 1 <sup>e</sup> fase	De uitvoering van het plan gebeurt onder verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar.
Meerleweg Raalte	1,950 ha	?	1 kantoor en 1 woning	Nadat de verontreiniging verwijderd is, zal overgegaan worden tot verkoop van de kavels.

Complex nog niet in exploitatie genomen	Oppervlakte	Waarvan uitgeefbaar	Programma	Stand van zaken
Centrum Raalte/overig			Uitbreiding Aldi	Project heeft geen prioriteit bij projectontwikkelaar en gemeente
Franciscushof	40 ha		Maximaal 356 woningen	Samenwerking gezocht met AM Vastgoedontwikkeling in Ontwikkelcombinatie Franciscushof VOF. Grond "De Terpen" (33 woningen) bouwrijp gemaakt. Bestemmingsplan nog niet onherroepelijk.
De Zegge VI	19,7 ha	16,5 ha	Industrieterrein	1 <sup>e</sup> fase (11,9 ha) is bijna afgerond. 2 <sup>e</sup> fase is risico projectontwikkelaar.
Nieuw Heeten	2,4 ha		Woningbouw	Gronden zijn aangekocht, project moet nog worden gestart.
De Veldegge Heeten (2 <sup>e</sup> fase)	14,2 ha		Woningbouw	Deze 2 <sup>e</sup> fase is niet nodig voor woningbouw. Concreet betekent dit dat de gronden afgewaardeerd moeten worden naar agrarische waarde. Deze afboeking van ca. 3,5 mil. komt ten laste van de alg.res. grondexploitatie.
Laag Zuthem	3,2 ha		Woningbouw	Mocht blijken dat het gehele gebied niet nodig is voor toekomstige woningbouw, dient de waarde gecorrigeerd te worden naar agrarische waarde, wat een afwaardering betekent van circa € 13 per m <sup>2</sup> .
Blankenfoort			Bedrijventerrein en	Vooralsnog wordt afgezien

Complex nog niet in exploitatie genomen	Oppervlakte	Waarvan uitgeefbaar	Programma	Stand van zaken
wonen/werken Heino			woningbouw	van actieve verwerving van het perceel.

# Bijlage 2

**Geïnterviewden**

Naam	Functie
De heer J. Strijtveen	Senior vakspecialist, planeconoom
Mevr. M. Hallink	Senior vakspecialist, grondzaken
De heer H. Scholtheis	Projectleider Blankenfoort
Mevr. H. Bolding	Voormalig projectleider Blankenfoort
Dhr. H. Schols	Projectleider Franciscushof
De H. de Jong	Teammanager
De heer A. Nijman	Eenheidsmanager Ontwikkeling
De heer W.Wagenmans	Wethouder
De heer M. Perton	Raadslid
De heer F. Wichink Kruit	Raadslid



# Bijlage 3

**Bestudeerde documenten**

Algemeen:

- Nota grondbeleid gemeente Raalte, 2008-2012
- Actualisatie Woonvisie 2011-2015
- Programmabegrotingen 2008 tot en met 2012
- Nota grondprijnsbeleid 2009-2012, gemeente Raalte
- Prestatieafspraken gemeente Raalte – Salland Wonen, 2012-2015
- Prestatieafspraken Wonen gemeente Raalte, 2012-2015, provincie Overijssel
- Woonvisie gemeente Raalte, 2006-2015
- Voorjaarsnota 2008 tot en met 2011
- Najaarsnota 2008 tot en met 2011
- Leidraad Projectmatig werken gemeente Raalte, 2009
- Projectenrichtlijn gebiedsontwikkeling gemeente Raalte, 2008
- Grondprijnsbrief 2009, 2010 en 2011
- Managementletter gemeente Raalte 2008 tot en met 2011
- Collegebesluit mandaatregeling, gemeente Raalte, 21 december 2010
- Mandaatregister gemeente Raalte, 16 december 2011
- Nota bovenwijkse voorzieningen, gemeente Raalte, 2008
- Projectenrapportage 2008 tot en met 2012
- Richtlijnen begroting gemeente Raalte, 2008 tot en met 2012
- Structuurvisie Raalte 2025+, gemeente Raalte, 2012
- Regeling budgethouders gemeente Raalte, 2008
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Raalte, 2012
- Nota reserves, voorzieningen en rentebeleid 2010, gemeente Raalte
- Nota uitgiftebeleid gemeente Raalte, ongedateerd
- Dossier Franciscushof:
  - Memorandum aan de raadsfracties d.d. 25 november 2009.
  - Adviesnota B & W<sup>1</sup>, conform besloten op 29 april 2008: Het college gaat akkoord met het selecteren van AM Wonen.
  - Document over samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar bij ontwikkeling en realisatie Franciscushof, geschreven door mr. P.L.G. Haccou van Nysing Advocaten d.d. 18/7/2007
  - Daarnaast is het complete dossier Franciscushof ter plekke bij de gemeente Raalte bestudeerd.
- Dossier Blankenfoort
  - Brief van gemeentelijk projectleider aan Heino Aktief, 25 mei 2011
  - Raadsbesluit 27 november 2008
  - Stedenbouwkundig Programma van Eisen, Wonen en werken op Blankenfoort Heino, gemeente Raalte, augustus 2008
  - Adviesnota B&W Raalte, 1 september 2008
  - Brief van Agriteam Makelaars aan college B&W Raalte, 26 mei 2008
  - Brief van college B&W Raalte aan Agri Team, 9 juli 2008

- Brief van college B&W Raalte aan Agri Team, 5 december 2008
- DHV, offerte plangebied Blankenfoort, 17 juli 2007s
- Adviesnota B&W Raalte, 25 juni 2007.
- Adviesnota B&W Raalte, 29 januari 2007
- Brief Heino Aktief aan B&W van Raalte, 6 november 2007
- Mail van H.Bolding aan Nomis Advies, 13 januari 2009
- Mail namens bestuur Heino Aktief aan wethouder Elferink, 11 maart 2009