

**Quick scan Grondbeleid  
in Medemblik en Opmeer  
2013 / 2014**



## Voorwoord

### Waarom is dit rapport van belang, wat is de toegevoegde waarde?

Grondexploitaties hebben vaak een langdurig karakter, die over raadsperiodes heen gaat. Ze zijn nauw verbonden met het realiseren van gemeentelijke doelen, die in de programmabegroting en raads- of collegeprogramma's bepaald worden. Vaak wordt gedacht aan het realiseren van woningbouw en bedrijventerreinen, al zijn ook relaties met andere programma's van belang. De gemeente maakt keuzes op lange termijn (woonvisie, structuurvisies), op 4 jaarstermijn (raadsprogramma) en op korte termijn (inhoud/vorm/bijstelling grondexploitatie). Afstemming en grip op dit proces is cruciaal voor het realiseren van doelstellingen en van belang omdat de financiële impact groot is. Zeker in de huidige economische situatie, waarin het ontwikkelen van grondexploitaties niet meer vanzelfsprekend is. Grondexploitaties staan volop in het nieuws. Een hoge kwaliteit van kaderstelling en controle is nu en in de toekomst van groot belang.

### Welke aspecten van de grondexploitaties worden belicht?

Na lezing van dit rapport heeft u inzicht in de invulling van de kaderstellende en controlerende rol van de raad in Medemblik en Opmeer. Ons onderzoek heeft het karakter van een quick scan, een signalerende beoordeling van de voor de raad belangrijke aspecten:

- Procedureel: is de raad in staat adequaat te sturen en toe te zien? Dit is belangrijk omdat hiermee de raad in positie is om haar verantwoordelijkheden in te kunnen vullen.
- Strategisch: zijn grondexploitaties afgestemd op wat de gemeente wil bereiken? Dit is belangrijk omdat grondexploitaties een middel zijn om doelstellingen te bereiken.
- Financieel: blijven de investeringen, kosten en risico's binnen de afspraken zoals gemaakt met de raad? Dit is belangrijk omdat grondexploitaties forse en langdurige effecten hebben op de financiële positie van de individuele gemeente.
- Uitvoering: is uitvoering van grondexploitaties binnen de vastgestelde beleidskaders gebeven? Dit is belangrijk voor de invulling van de controlerende taak van de raad en om te zorgen dat bijsturing adequaat verloopt.

### Voor wie is dit rapport bestemd?

Dit rapport is bestemd als vertrekpunt voor de nieuwe raad. In deze quick scan zijn signalen gegeven waar en hoe de kaderstellende en controlerende taak van de raad in de toekomst beter ingevuld kan worden. Het is bijvoorbeeld zinvol om naast de behandeling van de jaarstukken in mei dit rapport te gebruiken om kaders te stellen voor de grondexploitaties. We hebben daarom aandachtspunten en aanbevelingen voor de toekomst opgenomen. Deze zijn ook relevant voor het college en de ambtelijke organisatie van de gemeenten.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn onze uitkomsten samengevat en geven we een beschouwing op hoofdlijnen. In hoofdstuk 2 hebben we de doelstelling, probleemstelling, onderzoeksvragen en afbakening beschreven. In hoofdstuk 3 vindt u het door ons opgestelde kwalitatieve normenkader, gebaseerd op de rollen van raad en college in relatie tot grondbeleid en de wettelijke kaders. In hoofdstuk 4 gaan we in op het beleid en de praktijk in Medemblik en Opmeer. We geven aan hoe dit zich verhoudt tot het gehanteerde normenkader. In hoofdstuk 5 zijn de resultaten van de enquête onder de raadsleden van Medemblik en Opmeer verwerkt.

Tot slot willen wij hier de raadsleden bedanken, die door het invullen van de enquête hebben bijgedragen aan dit onderzoek. Daarnaast willen wij onze contactpersonen bedanken: de heren S. de Lange en J. Kraak (Medemblik) en de heer G.M. Klaver (Opmeer).

De rekenkamercommissie  
Henk Wokke (voorzitter)  
Nelleke Domburg  
Karin Cornet

## Inhoudsopgave

1	Samenvatting en uitkomsten	5
1.1	Inleiding op het onderwerp grondbeleid	5
1.2	Hoofdpijnen en toelichting op de uitkomsten	5
1.3	Belangrijkste uitkomsten Medemblik	6
1.4	Belangrijkste uitkomsten Opmeer	7
1.5	Beschouwing en suggesties	8
2	Doel, probleemstelling en afbakening	11
2.1	Probleemstelling en kernvragen	11
2.2	Afbakening en aanpak	11
3	Rolverdeling, wettelijke kaders en normenkader	12
3.1	Rollen en betrokkenheid van gemeenteraad en college	12
3.2	Wettelijke kaders en beleid	13
3.3	Normenkader: proceskader en inhoudelijk kader	14
4	Kernpunten van grondbeleid: invulling lokale situatie	15
4.1	Situatie in Medemblik en Opmeer - hoofdpijnen	15
4.2	Quick scan normenkader Kaderstellen/Sturen	16
4.3	Quick scan normenkader Toezien en toetsen	19
4.4	Quick scan normenkader Strategie	21
4.5	Quick scan normenkader financieel	24
4.6	Quick scan normenkader uitvoering	27
5	Uitkomsten enquête raadsleden	30
	Bijlage 1 Verantwoording en documentatie	33
	Bijlage 2 Normenkader quick scan	35
	Bijlage 3 Fasen en strategische vormen van grondbeleid	36
	Bijlage 4 Overzicht van de grondexploitaties	38
	Bijlage 5 Bestuurlijk wederhoor	39
	Bijlage 6 Nawoord RKC op bestuurlijk wederhoor	42

# RKC Medemblik – Opmeer

# 1 Samenvatting en uitkomsten

## 1.1 Inleiding op het onderwerp grondbeleid

Het onderwerp Grondbeleid is vanuit de gemeenteraad van Medemblik naar voren gebracht bij de bespreking van het Jaarplan 2012 inclusief de groslijst van onderzoeksthema's. Grondbeleid is voor gemeenten van maatschappelijk en financieel belang. Dit geldt ook in Medemblik en Opmeer.

Gemeenten formuleren ruimtelijke doelstellingen en grondbeleid om maatschappelijke belangen te realiseren. Hiervoor worden in de bestemmingsplannen de bestemmingen van gronden vastgelegd. Het grondbeleid biedt de raad en het college instrumenten om hierop te sturen. Het gemeentelijk grondbeleid richt zich op: het soort ruimtegebruik, de kwaliteit van het ruimtegebruik en de rechtmatige verdeling van kosten en baten (Ministerie BZK, Handreiking Grondbeleid voor raadsleden).

De afgelopen decennia zijn er in Nederland veel nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen gebouwd. In het verleden waren er vaak voldoende inkomsten uit de grondexploitaties om de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling te dekken. Door de economische crisis is er ook wat het grondbeleid betreft veel in verandering. Door de teruglopende vraag op de woningmarkt worden veel plannen uitgesteld, wat vaak leidt tot hoge rentekosten (VNG, 2013). De NVRR, Nederlandse Vereniging van Rekenkamers en Rekenkamercommissies, merkt op dat de regels voor financiële verslaglegging nog vaak beperkt zijn (Nieuwsbrief van 9 april 2013). Voor gemeenteraden is inzicht in de voortgang en planning van projecten van belang voor hun kaderstellende en controlerende rol. Hoe kan de gemeenteraad grip houden op de financiën en op de doelstellingen en effecten van het grondbeleid?

De rolverdeling tussen raad en college ten aanzien van het grondbeleid is niet wettelijk vastgelegd. Het is goed hierover op gemeentelijk niveau duidelijke afspraken te maken. Bij een goed bestuur, zgn. good governance, is er samenhang tussen sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden. Deze vier begrippen zijn ook essentieel voor goede uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid (Ten Have *et al.*, 2010). De RKC heeft de samenhang en afstemming van het grondbeleid via een quick scan geëvalueerd aan de hand van een normenkader (zie hoofdstuk 3), waarin 4 aspecten zijn onderscheiden: procedureel, strategisch, financieel en uitvoering. Dit normenkader is kort samengevat in figuur 1.1.

<p><b>Kader procedureel</b> Hoe wordt gewaarborgd dat er maatregelen zijn genomen die zorgen dat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) de raad adequaat kan sturen en</li> <li>b) de raad adequaat kan toezien</li> </ul>				
<p><b>Kader strategisch</b> Is strategisch grondbeleid afgestemd op wat de gemeente wil bereiken?</p>	<p><b>Kader financieel</b> Blijven de investeringen, kosten en risico's binnen de afspraken?</p>	<p><b>Kader uitvoering</b> Is de uitvoering conform de beleidskaders?</p>		

Figuur 1.1 Normenkader quick scan grondbeleid

De indruk van raadsleden over deze aspecten is via een enquête gepolst (zie hoofdstuk 5).

## 1.2 Hoofdlijnen en toelichting op de uitkomsten

In de gemeenten Medemblik en Opmeer zijn veel zaken rondom de rollen en betrokkenheid van raad en college en de opvolging van de wettelijke kaders en beleid goed op orde. Zo is er jaarlijks een duidelijke rapportage in de paragraaf grondbeleid bij de begroting, is de afstemming met de provinciale structuurvisie goed gewaarborgd en zijn er voor de raden duidelijke overzichten van de mogelijke vormen van grondbeleid.

## RKC Medemblik – Opmeer

Gelijktijdig signaleren wij, dat de kwaliteit van de kaderstelling en de daarbij behorende informatieverschaffing richting de raad op een aantal onderdelen verbeterd kan worden (zie hoofdstuk 4). Dit is van belang zodat de raad zelf beter aan de voorkant sturing kan geven en de verantwoording meer gekoppeld is aan de gestelde kaders. In paragrafen 1.3 en 1.4 presenteren we de belangrijkste uitkomsten van deze quick scan per gemeente. Bij de interpretatie en behandeling van deze uitkomsten, inclusief de uitkomsten van de enquête, merken wij het volgende op:

- Medemblik en Opmeer zijn zowel qua omvang van de gemeente als qua historie, omvang en aantallen van grondexploitaties op veel onderdelen verschillend. De wijze waarop omgegaan wordt en kan worden met grondexploitaties is daarom ook verschillend. Dit betekent dat de uitkomsten in dit rapport vooral per gemeente bekeken moeten worden. Vergelijking tussen beide gemeenten, als een soort benchmark, is niet de insteek.
- De uitkomsten van beide gemeenten zijn in dit rapport naast elkaar gepresenteerd, zodat er over en weer geleerd kan worden van de manier van aanpakken. Deze keus is ook gemaakt vanwege praktische en efficiencyoverwegingen.

Mede naar aanleiding van onze gesprekken met de contactpersonen, zijnde de specialisten op het onderwerp grondbeleid van beide gemeenten, is ons advies voor de follow up van dit rapport als volgt:

- Bepaal als raad, bijvoorbeeld in de betreffende commissies Ruimte, welke signalen in de kaderstelling op procedureel, strategisch, financieel en uitvoeringniveau vooral voor uw gemeente van belang zijn;
- Geef als raad aan welke verbeteringen in de informatievoorziening gewenst zijn. Gebruik hiervoor onze suggesties in paragraaf 1.5.

### **1.3 Belangrijkste uitkomsten Medemblik**

#### Situatie

De omvang en het belang van projecten is groot: 25 projecten in eigen beheer, en 18 samen met projectontwikkelaars. Er is een grote voorraad in het grondbedrijf, met name gronden buiten bebouwd gebied. Gevolgen van de financieel-economische crisis zijn grotendeels opgevangen door voorzieningen voor deze gebieden te treffen. Het resterend risico, zijnde de waardering boven agrarische waarde, voor deze gronden is € 1,8 miljoen.

#### Procedureel

- Koppeling van grondbeleid aan programmadoelstellingen wordt beperkt inzichtelijk gemaakt. Onderbouwing van de relatie tussen grondexploitaties en de gemeentelijke doelstellingen (programma's) is niet (of niet duidelijk) terug te vinden in raadsvoorstellen. Uit de enquête: de afstemming van het grondbeleid op het gemeentelijk beleid wordt neutraal tot negatief beoordeeld. Wel is er in de Woonvisie een overzicht opgenomen van het bouwprogramma, gebaseerd op het beleid van de voormalige gemeenten, dat op onderdelen is geactualiseerd.
- Het grondbeleid is in verschillende beleidsnota's uitgewerkt en geactualiseerd, die ook zijn genoemd in de nieuwe Nota Grondbeleid 2014 (NGB). De NGB geeft kaders, criteria en uitgangspunten, waarbij per ontwikkeling gekeken wordt wat de aanpak en vorm van het grondbeleid is. Het is daarmee vooral een afwegingskader; het college heeft ruimte voor maatwerkinvulling.

## RKC Medemblik – Opmeer

- In de uitwerking van de rollen tussen raad en college, die niet wettelijk is bepaald, zien we dat het college het initiatief heeft en de raad vooral de vaststellende rol heeft. Dit heeft onder meer te maken met vormgeving en het gebruik van de instrumenten<sup>1</sup> (zie tabel 3.1) zoals de NGB (zie hiervoor) en de risicoscan. Bij de toepassing van de taken en verantwoordelijkheden van de instrumenten (zoals aangegeven in tabel 3.1.) is het college hierdoor bepalend.
- Ook zien we dat hetzij wettelijk hetzij beleidsmatig enkele bevoegdheden (wijzigen van de exploitatieopzetten binnen gestelde kaders en vaststellen grondprijzen op basis van de door de raad vastgestelde grondprijsmethodiek) aan het college zijn overgedragen.
- Uit de enquête komt naar voren dat de raad ervaart dat er minder ruimte is voor sturing dan voor toezicht. Deels wordt dit gekoppeld aan delegatie van bevoegdheden aan het college. In de enquête is ook genoemd dat er wordt gewerkt aan het transparanter maken van het grondbeleid.

### Strategisch

- Onderbouwing van de keus voor een bepaalde vorm van grondbeleid in een concrete situatie richting raad is gericht op een door het college voorgedragen (voorkeurs-)optie; de afweging van deze optie ten opzicht van andere vormen blijft onderbelicht.

### Financieel

- Onzekerheden over de (totale) afzet van woningen bepalen de voortgang van de grondexploitaties; tijdige aanpassing én onderbouwing van de woonvisie is essentieel.
- De huidige financiële parameters en de uitkomsten daarvan (boekwaarde, voorzieningen, totaal prognose resultaat) zijn in de jaarstukken opgenomen. Inzicht en overzicht van effecten bij wijziging van toekomstgerichte financiële parameters (rente, te maken kosten, prognoses) per project en in totaliteit is lastig.
- Uit de enquête: informatievoorziening vindt vooral plaats via de reguliere stukken. De tevredenheid hierover is wisselend.

### Uitvoering

- De risicoscan is een zinvol en belangrijk stuk. Het is op kernenniveau en vooral gericht op de financiële situatie per project en de daarbij gevormde voorzieningen.
- Overzicht en inzicht in de voortgang van projecten en het behalen van beleidsmatige taakstellingen (prestatie-indicatoren) wordt niet duidelijk, hetzij in de risicoscan hetzij in de jaarrekening. De laatste is vooral gericht op een financieel overzicht van alle projecten.
- Uit de enquête: de wens is naar voren gebracht om de raad tijdens de uitvoering meer te betrekken. De actieve informatievoorziening door college/portefeuillehouder wordt soms als onvoldoende ervaren. Meest positief is men over de informatievoorziening bij afronding van projecten.
- Er is geen standaard voor evaluaties van grondexploitaties.

## **1.4 Belangrijkste uitkomsten Opmeer**

### Situatie

Er zijn 4 eigen grondexploitaties. De Veken en Heerenweide zijn daarbij bepalend. Dit zijn PPS (particulier private samenwerking) projecten met een groot bruto oppervlak, forse boekwaarden en prognose resultaten.

---

<sup>1</sup> We doelen hierbij niet op het wettelijk grondbeleidsinstrumentarium, zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten en Onteigeningswet.

# RKC Medemblik – Opmeer

## Procedureel

- Sturing vindt vooral plaats met behulp van de Structuurvisie 2030, de woonvisie en de paragraaf grondbeleid in de rekening en de begroting. Daarnaast wordt er gewerkt met de wettelijke bepalingen uit Wro (Wet Ruimtelijke Ordening). Er is geen aparte nota grondbeleid (niet verplicht).
- Uit de enquête: over het algemeen zijn de raadsleden in Opmeer positief over de afstemming van het grondbeleid op het gemeentelijk beleid.
- Er is niet expliciet vastgesteld wat de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad zijn en de daarbij behorende informatie. Wel is duidelijk dat het college de commissie / het presidium / de raad vroegtijdig (vertrouwelijk) betreft bij ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties alvorens uitvoeringsbesluiten te nemen of contracten af te sluiten.
- Uit de enquête: de raad ervaart dat er minder ruimte is voor sturing dan voor toezicht. Er is opgemerkt dat het college veel bevoegdheden heeft. De actieve informatievoorziening wordt wisselend gewaardeerd.
- De werking van grondbeleidsinstrumenten wordt niet specifiek in totaliteit geëvalueerd. In de paragraaf grondbeleid worden enkele beleidsinstrumenten qua werking wel behandeld.

## Strategisch

- Bij aanvang van planvorming en verdere ontwikkeling van nieuwe projecten is steeds de afstemming met de provinciale structuurvisie in het oog gehouden. Dit geldt momenteel bijvoorbeeld voor De Veken 4, welke nader wordt afgestemd met de provincie.
- Bij de keus voor de aanpak van een bepaalde ontwikkeling wordt niet gewerkt met scenario's.

## Financieel

- De informatievoorziening (boekwaarden, voorzieningen) in begroting en rekening is goed te volgen en geeft inzicht per grondexploitatie. De informatievoorziening van meer toekomstgerichte financiële parameters (rente, te maken kosten, prognoses) is per exploitatie beschikbaar. Het totaal geprognosticeerde resultaat is beschikbaar, maar het is lastig inzicht te krijgen hoe deze is opgebouwd uit de verschillende projecten. Er ontbreekt op totaal niveau inzicht in de effecten van wijziging van deze parameters.
- Uit de enquête: over het algemeen is men positief over de informatievoorziening op financieel gebied. Dit gaat voornamelijk over de reguliere stukken (programmabegroting en jaarverslag grondbeleid).
- Er zijn onzekerheden over de uitgifte van Heerenweide en De Veken 4. De daadwerkelijke uitgifte kan afwijken van de planning. Dit zal effect hebben op de geprognosticeerde resultaten. Monitoring en tijdige actualisaties zijn daarom van belang.

## Uitvoering

- Er wordt jaarlijks een (vertrouwelijk) overzicht van de voortgang van alle grondexploitaties gepresenteerd en besproken in het college. Er wordt geen overzicht met inhoudelijke en financiële informatie over de projecten opgesteld voor de raad, anders dan in de programmabegroting.
- Uit de enquête: de raad is het meest positief over de informatievoorziening bij afronding van projecten. Opgemerkt is dat er eigenlijk (in een vroeg stadium) geen praktische alternatieven met de raad worden besproken.
- Er is geen standaard voor evaluaties van grondexploitaties.

## **1.5 Beschouwing en suggesties**

Op basis van deze quick scan grondbeleid vallen ons de volgende zaken op:

- 1) Rollen en betrokkenheid raad en college (paragraaf 3.1)
  - In Opmeer wordt de raad in een vroeg stadium betrokken bij besluitvorming; dit gebeurt vooral op inhoud. Kaderstelling vooraf is zeer beperkt en alleen op hoofdlijnen;
  - In Medemblik wordt de raad gedurende het proces geïnformeerd, ook op basis van gevraagde informatie. De raad is niet altijd direct betrokken bij afwegingen;



## RKC Medemblik – Opmeer

- Uit het onderzoek en de enquête is naar voren gekomen, dat:
    - in beide gemeenten delen van het grondbeleid aan het college zijn overgedragen (deels taken die aan het college zijn geattribueerd conform art 160 gemeentewet (privaatrechtelijke zaken), deels gedelegeerd op basis van beleidsnotities);
    - de informatievoorziening aan de raad door het college wisselend wordt gewaardeerd.
- 2) Wettelijke kaders en beleid (paragraaf 3.2)
- Hoewel we geen specifiek onderzoek gedaan hebben naar de opvolging van de wettelijke kaders (Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), Wro, structuurvisie etc.), is onze indruk dat zij een belangrijke plaats in de uitvoering hebben gekregen;
  - In Medemblik is de nieuwe opzet van kaders en beleid in de NGB goed. Hoe de werking van dit beleid in de praktijk vorm krijgt, moet nog blijken. In de toekomst is het van belang dat de raad aandacht heeft voor de opvolging, en zich daarover bij specifieke beleidsstukken laat informeren;
  - In Opmeer is beperkt aanvullend eigen beleid (geen grondprijnsbeleid, geen exploitatieverordening, geen erfpachtbeleid etc.) gemaakt; er wordt vooral gesteund op de Wro en Bro (Besluit Ruimtelijke Ordening) met algemene uitgangspunten in de paragraaf grondbeleid. Hierbij zijn geen specifieke afspraken over de informatievoorziening. De raad heeft zelf geen aanvullend toetsingskader. Per geval worden hierover besluiten genomen.









### Suggesties

De quick scan heeft in eerste instantie een signalerende functie; is kaderstelling en sturing goed geregeld? Hierboven hebben we de belangrijkste uitkomsten samengevat. Hieronder doen we een aantal samenhangende suggesties.




1. Evalueer gezamenlijk de wijze van de rolverdeling tussen raad en college. Betrek hierbij het gebruik en de werking van de instrumenten (zie tabel 3.1) die voor de raad en het college beschikbaar zijn. Voor de gemeente Medemblik kan dat specifiek op basis van wat daarover is opgenomen in de NGB. Stel vast of de raad hiermee adequaat kan sturen en toezicht houden. Overweeg bijvoorbeeld of de raad, naast de vaststellende rol bij notities, ook een meer bepalende rol heeft bij keuzes van beleid die gericht zijn op de beleidsdoelstellingen.
2. Het is belangrijk de verantwoording van de manier waarop de kaders (grondbeleid) worden gebruikt, inzichtelijk te maken aan de raad. Daarbij is het van belang om:
  - o de wijze van verantwoording door het college aan de raad met elkaar inhoudelijk te bespreken, uitgaande van de mogelijke instrumenten zoals genoemd in tabel 3.1;
  - o de koppeling van grondbeleid aan verschillende programma's in de begroting duidelijker te maken: het SMART maken van deze doelen en het leggen van de verbinding met de grondexploitaties kan inzichtelijker;
  - o de invulling van de actieve informatievoorziening aan de raad mede hierop te richten.
3. Een standaard opzet voor de presentatie van voorstellen over grondexploitaties voor de raad, maakt het voor de raad makkelijker om te sturen en toezicht te houden. Belangrijke elementen in een dergelijke opzet zijn onder andere: koppeling aan gemeentelijke doelstellingen, afweging van de rol van de gemeente, financiële criteria, risico-inschatting en -beheersing, planning en uitvoering;
4. Dit kan ook bijdragen aan de helderheid (eenduidigheid) rondom besluitvorming en evaluatie: projecten kunnen op dezelfde manier behandeld worden en aandacht vooraf en achteraf voor alle relevante afwegingscriteria is gewaarborgd. Het gebruik van de uitgangspunten en criteria uit de NGB van Medemblik ligt hierbij voor de hand;
5. Een duidelijk integraal overzicht (procedureel, strategisch, financieel, uitvoeringsniveau) van alle grondexploitaties – in één oogopslag – ontbreekt. Zo'n overzicht kan zowel de raad, het college en de organisatie ondersteunen bij afwegingen ten aanzien van grondexploitaties. Onderstaande voorbeeldrapportage is gebaseerd op het handboek grondbeleid (Ten Have et al., 2010). Deze opzet voor de verschillende vormen van grondexploitaties, aangevuld met financiële parameters (prognoseresultaat, voorzieningen, etc.) aangepast aan de omvang van de gemeentelijke begroting, kan helpen een goed en beknopt overzicht te geven over de totale situatie.

# RKC Medemblik – Opmeer

Tabel 1.1 Voorbeeldrapportage grondexploitaties

Project	Contante waarde plansaldo (x € 1.000,-)	Looptijd	Programma			  
			# woningen	# m <sup>2</sup> kantoren	# m <sup>2</sup> bedrijven	
Project A	-8.036	2001- 2010	295			
Project B	-2.800	2001- 2010	132			
Project C	3.230	2001- 2011	380	108.500		
Project D	-3.297	2000-2012	420	131.502	24.000	
Project E	-952	2004-2018	111			

## Legenda

-  = Project verloopt volgens bestuurlijk vastgesteld plan (grondexploitatie en stedenbouwkundig plan)
-  = Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op één of meer onderdelen:
  - kosten/opbrengsten: afwijking < € xxx
  - plansaldo: afwijking < € xxx en/of < y%
  - programma: afwijking < z%
-  = Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op in ieder geval één van de onderdelen:
  - kosten/opbrengsten: afwijking > € xxx
  - plansaldo: afwijking > € xxx en/of > y%
  - programma: afwijking > z%

## Medemblik

- De toepassing van het afwegingskader dat in de NGB is genoemd, kan in voorstellen richting de raad duidelijk worden gehanteerd. Dit geeft de raad inzicht in de werking van het normenkader.
- In het raadsvoorstel bij de risicoscan is de suggestie gedaan om extra aandacht te geven aan een herbeoordeling van de marktvraag. Ons advies is dat de totale positie van het grondbedrijf in relatie tot deze herbeoordeling inzichtelijk gemaakt wordt aan de hand van enkele scenario's (bijv. rentewijzigingen, marktvraag). Van belang is dat de effecten op de reserve grondbeleid en de geprognosticeerde resultaten zichtbaar worden voor de komende jaren. Dan kunnen ook op totaalniveau de huidige algemene adviezen aangescherpt worden naar haar betekenis voor de grondposities en de gekozen strategische vormen.

## Opmeer

- Overweeg om meer aan de voorkant kaders te stellen zodat de informatievoorziening richting de raad een duidelijke structuur krijgt en de uitvoering ook gericht kan worden getoetst.
- Overweeg of het ook voor Opmeer in de toekomst zinvol is om te gaan werken met scenario's, zodat de raad aan het begin van nieuwe projecten meer inzicht krijgt in mogelijke financiële effecten.

## 2 Doel, probleemstelling en afbakening

Het **doel** van deze quick scan is een overzicht geven van de algemene ontwikkelingen en uitgangspunten van grondbeleid en de stand van zaken op kernpunten binnen de gemeenten Medemblik en Opmeer. De uitkomsten van de quick scan zijn gericht op ondersteuning en versterking van de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad bij grondbeleid en grondexploitaties.

### 2.1 Probleemstelling en kernvragen

De probleemstelling luidt: - gezien de rollen van de raad en het college - in hoeverre wordt voldaan aan de voorwaarden bij kaderstelling en controle door de raad van het grondbeleid? Deze quick scan gaat uit van het gezichtspunt van de raad: kan de raad haar rol en verantwoordelijkheden adequaat invullen? Dit betekent dat we eerst kijken naar de vormgeving van het proces. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over de informatievoorziening (frequentie, toegankelijkheid, verslaggeving) en de wijze van interactie (tijdigheid, transparantie, afspraken) tussen college en raad. Vanuit deze procesmatige voorwaarden moeten raadsleden hun rollen op het gebied van kaderstelling en toetsen/toezicht houden kunnen invullen. Vervolgens kijken we in deze quick scan als het ware over de schouder van het raadslid mee naar drie inhoudelijke invalshoeken van het grondbeleid: *strategisch*, *financieel* en *uitvoerend*.

- *Strategisch*: 'wat willen we bereiken?'.  
Het gaat hierbij om de effecten op realisatie van programma's, zoals ruimtelijke en economische ontwikkeling, onderwijs en jeugd, sport en cultuur en recreatie. Zijn deze relaties in het beleid verankerd?;
- *Financieel*: 'wat mag het kosten?'.  
Aandachtspunten zijn: de rapportage over grondbeleid in de begroting en jaarrekening, de verdere kaders voor investeringen, kosten en risico's, de overige financiële informatie en het inzicht dat gegeven wordt in bijvoorbeeld exploitatieresultaten, voorzieningen, de wijze van winstneming, actuele prognoses, de reserves en de risicoanalyse. Hierbij betrekken we het oordeel van de accountant. Wij geven zelf geen oordeel over bijvoorbeeld de jaarrekening.
- *Uitvoering*: 'hoe gaan we dat bereiken?'.  
Hierbij gaat het om de bijdrage aan voorzieningenniveau en infrastructuur, het behalen van taakstellingen voor woningbouw en de wijze van betrokkenheid van de gemeente (actief - faciliterend - participierend).

### 2.2 Afbakening en aanpak

De RKC kijkt voor deze quick scan vooral naar de procesmatige voorwaarden en de belangrijkste inhoudelijke aspecten van de grondexploitaties (zie 2.1). We concentreren ons hierbij op de betrokkenheid van de gemeenteraad. Wij kijken niet naar de interne organisatie, de betrokkenheid van verschillende externe partijen bij grondexploitaties of naar details van specifieke projecten. Evenmin kijken we naar de juistheid en volledigheid van financiële weergaven (dit ligt op het terrein van de accountant) of naar juridische contracten zoals met samenwerkingspartijen (dit ligt op het gebied van juristen).

De belangrijkste bronnen voor de quick scan zijn documenten en raadsstukken van Medemblik en Opmeer. Daarbij kijken we vooral naar de actualiteit en gaan niet ver terug in het verleden (focus op huidige raadsperiode). In aanvulling op de documentenstudie hebben we gesproken met dhr. S. de Lange en dhr. J. Kraak van de gemeente Medemblik en dhr. G.M. Klaver van de gemeente Opmeer.

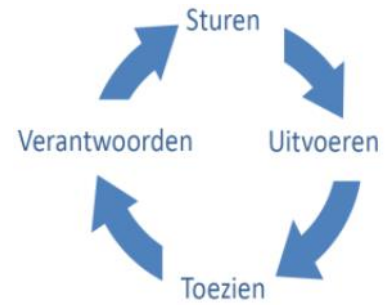
Daarnaast hebben we een korte enquête gehouden onder alle raadsleden van Medemblik en Opmeer (zie hoofdstuk 5). Doel van deze enquête: inventariseren van de beleving/indruk binnen de gemeenteraad van het gemeentelijk grondbeleid.

### 3 Rolverdeling, wettelijke kaders en normenkader

#### 3.1 Rollen en betrokkenheid van gemeenteraad en college

Hoewel de rolverdeling bij grondbeleid niet wettelijk is vastgelegd zijn er wel richtlijnen voor goed bestuur waar deze rollen aan de orde komen. Een belangrijk referentiepunt is de handleiding Government Governance (Ministerie van Financiën, 2000). De kern van governance is dat er een hechte samenhang moet zijn tussen sturen, uitvoeren, toezicht houden en verantwoorden. Dit is de beheerscyclus (figuur 3.1).

Duidelijke afspraken tussen raad en college zijn nodig om op een goede manier invulling te geven aan de eigen betrokkenheid bij goed bestuur op het gebied van grondbeleid (Ten Have *et al.*, 2010). Zowel voor de raad als voor het college zijn verschillende instrumenten beschikbaar om hier vorm en uitvoering aan te geven (tabel 3.1).



Figuur 3.1 De beheerscyclus

Tabel 3.1 Betekenis van instrumenten bij grondbeleid voor raad en college

Raad		
Verantwoordelijkheid	Instrument	Taken
Kaderstellen / Sturen	Programmabegroting Nota grondbeleid MPG (Meerjaren prognose grondbedrijf of meerjarenperspectief grondexploitaties) Financiële verordening Startnotities projecten Grondexploitatiebegroting/ verordening	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleidskaders (uitgangspunten) vaststellen</li> <li>• Kaders stellen voor informatievoorziening (tijdige en goede/gerichte informatie) en verantwoording – i.v.m. toezicht houden</li> <li>• Kaders voor financieel beleid, beheer en inrichting financiële organisatie</li> <li>• Bevoegd voor openen en vaststellen van grondexploitatiebegroting</li> <li>• Beschikbaar stellen van budget voor uitvoering van grondexploitatiebegroting</li> </ul>
Toetsen / Toezicht houden	Paragraaf grondbeleid (jaarrekening) Periodieke rapportage Startnotities/Wijzigingsnotities projecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Controle van uitvoering van het grondbeleid door het college op basis van vooraf gestelde kaders</li> </ul>
College		
Verantwoordelijkheid	Instrument	Taken
Verantwoorden	Paragraaf grondbeleid Nota grondbeleid Jaarrekening Nota Risicomanagement Controle door accountant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relatie van grondbeleid met gemeentelijke doelstellingen aangeven (link met verschillende beleidsnota's)</li> <li>• Rapporteren over gevoerde beleid</li> <li>• Vastleggen beleidsvoornemens komende periode</li> <li>• Inzicht geven in geactualiseerde grondexploitaties in relatie tot door de raad vastgestelde kaders</li> <li>• Financiële verantwoording</li> </ul>
Uitvoeren / Beheersen	MPG/Management rapportages Risicomanagement Exploitatieplannen Projectmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoering binnen de gestelde kaders</li> <li>• Realiseren van gemeentelijke doelen</li> <li>• Financieel beheer</li> </ul>

## 3.2 Wettelijke kaders en beleid

Voor grondbeleid is er *Europese regelgeving* waar gemeenten rekening mee moeten houden:

- Bijvoorbeeld aan- verkoop van gronden mag alleen plaatsvinden op basis van een onvoorwaardelijke biedprocedure of na taxatie door een onafhankelijke deskundige;
- Bij aanbesteding zijn er drempels en kaders voor de opdrachtverlening door de overheid.

Belangrijke *wettelijke kaders* zijn:

- Volgens artikel 212 van de Gemeentewet stelt de raad bij verordening de uitgangspunten vast voor het financiële beleid en ook voor het financiële beheer en de financiële inrichting van de organisatie;
- Volgens de Gemeentewet artikel 160 is het college bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder aan- en verkopen van gronden, te besluiten. In artikel 169 staat wel dat het college verantwoording schuldig is aan de raad en specifiek in artikel 169.4 dat het college de raad vooraf inlichtingen moet geven 'over de uitoefening van bevoegdheden, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente'. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen';
- Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten, artikel 16: het BBV verplicht gemeenten bij de begroting en het jaarverslag een programmaplan/ - verantwoording op te stellen met een paragraaf over het grondbeleid. Het grondbeleid is zo geïntegreerd in de planning- en controlcyclus, waardoor er meer transparantie is;
- De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), inclusief de Grondexploitatiewet: hierin wordt de regiefunctie en de mogelijkheden voor kostenverhaal voor gemeenten geregeld. De Grondexploitatiewet hanteert drie toetsingscriteria voor het kostenverhaal:
  - a. er is profijt of nut van de kosten voor de locatie;
  - b. er bestaat een causaal verband tussen kosten en plan;
  - c. als meerdere locaties profijt hebben van bepaalde kosten, worden deze kosten naar rato verdeeld over de betrokken locaties;
- De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg): deze wet geeft gemeenten het recht van voorrang op de verwerving van onroerende zaken. Het voorkeursrecht betekent dat, na vestiging, eigenaren bij verkoop van gronden deze eerst aan de gemeente te koop aan moeten bieden;
- De Onteigeningswet: als grond niet gekocht kan worden, kan de gemeente - onder bepaalde voorwaarden en tegen schadeloosstelling - een onteigeningsprocedure inzetten.

Het wettelijk toetsingskader vanuit de *provincie* betreft vooral de structuurvisie. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 is vastgelegd dat de woningvraag zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd moet worden. Nieuwe bebouwing in het landelijk gebied wordt alleen toegestaan, wanneer het nut en de noodzaak daarvoor zijn aangetoond, en kan alleen als wordt gebouwd 'met behoud van kwaliteit en identiteit'.

Op gemeentelijk niveau kunnen er verschillende beleidsstukken zijn die betrekking hebben op het grondbeleid. Dit zijn bijvoorbeeld:

- Jaarrekening/Programmabegroting: verslag van en verantwoording over het grondbeleid in het verslagjaar en planning van ontwikkelingen in het komende jaar;
- Nota grondbeleid: hierin kan o.a. worden vastgelegd hoe de informatievoorziening naar de raad moet plaatsvinden. Ook kan deze nota ingaan op de specifieke vorm en uitwerking van het grondbeleid in relatie tot de programma's (o.a. verwerving, uitgifte, kostenverhaal, samenwerking);
- Vermogensbeheer: dit kan deel uit maken van een nota grondbeleid. Het geeft o.a. inzicht in de inrichting van vermogensbeheer bij ruimtelijke ontwikkelingen en gaat in op de samenhang tussen verschillende grondexploitaties, bestemmingsreserves en voorzieningen;
- Grondprijnsbeleid: de uitwerking van het omgaan met de prijs(-bepaling) van gronden kan zijn opgenomen in een nota grondbeleid of de paragraaf grondbeleid;
- Verkoop- en uitgiftebeleid kan deel uitmaken van een nota grondbeleid of de paragraaf grondbeleid;
- Erfpachtbeleid: hierin wordt geregeld hoe een gemeente omgaat met erfpacht. Van belang is zeggenschap te houden over de in erfpacht uitgegeven gronden en de evt. waardestijging ervan ten goede te laten komen aan de gemeenschap;

## RKC Medemblik – Opmeer

- Nota verbonden partijen: kan inzicht geven in publiek-private samenwerkingsconstructies ten aanzien van grondexploitaties (vaak onderdeel van de begroting).

### 3.3 Normenkader: proceskader en inhoudelijk kader

Omdat we in deze quick scan uitgaan van de rol van de raad zijn de begrippen sturen (kaderstelling) en toezien (toetsen) van de beheers cyclus (zie 3.1) vertrekpunt van ons normenkader. De taken uitvoeren en verantwoorden, waarvoor de verantwoordelijkheid vooral bij het college ligt, krijgen in deze quick scan aandacht voor zover er een relatie naar de raad is.

Voor de in paragraaf 2.1 genoemde invalshoeken voor de raad (strategisch, financieel, uitvoering), hebben we de kernvragen bepaald uitgaande van de wettelijke kaders en beleidsstukken (zie 3.2). Het totaal normenkader voor deze quick scan is conceptueel weergegeven in figuur 3.2.

<p><b>Kader procedureel</b></p> <p>Kernvraag: hoe wordt gewaarborgd dat er maatregelen zijn genomen die zorgen dat</p> <p>a) de raad adequaat kan sturen en</p> <p>b) de raad adequaat kan toezien</p> <p><b>Focus op:</b></p> <p>1) Sturen en Toezien</p> <p>2) Informatievoorziening</p> <p>3) Interactie tussen raad en college</p> <p>4) Instrumenten gebruik</p>				
<p><b>Kader strategisch</b></p> <p>Kernvraag: is strategisch grondbeleid afgestemd op wat de gemeente wil bereiken?</p> <p>Focus op:</p> <p>1) Structuurvisie</p> <p>2) Relatie met programma's</p> <p>3) Beleidsvoornemens</p>	<p><b>Kader financieel</b></p> <p>Kernvraag: blijven de investeringen, kosten en risico's binnen de afspraken?</p> <p>Focus op:</p> <p>1) Voldoen aan gemeentewet/ BBV</p> <p>2) Inzicht in financiële kernpunten</p> <p>3) Inzicht in economische risico's</p>	<p><b>Kader uitvoering</b></p> <p>Kernvraag: is de uitvoering conform de beleidskaders?</p> <p>Focus op:</p> <p>1) Vormgeving grondbeleid (Regiefunctie (Wro))</p> <p>2) Inzicht in uitvoering: evaluatie</p> <p>3) Realisatie taakstelling</p>		

Figuur 3.2 Normenkader quick scan grondbeleid

Op basis van dit normenkader hebben we voor de verschillende deekaders (procedureel, strategisch, financieel en uitvoering) de specifieke normen opgesteld. Deze normen zijn gebaseerd op professionele inzichten waaronder diverse handleidingen, publicaties van de NVRR en andere onderzoeken in relatie tot grondbeleid van andere rekenkamercommissies (m.n.

Rekenkamercommissie Gorinchem, 2010 en Rekenkamer Breda, 2013). We benadrukken hier nogmaals dat voor de gemeenteraad goede informatievoorziening essentieel is om haar rol bij alle onderdelen van het grondbeleid te kunnen uitoefenen. Daarom zijn de normen zoveel mogelijk gekoppeld aan de informatiebehoefte van de raad. Alle normen zijn opgenomen in bijlage 2. Bij de beoordeling van de normen maken we gebruik van de volgende drie signalen:

- + Documentstudie geeft aan dat hieraan lijkt te zijn voldaan.
- +/- Documentstudie geeft deels aan dat hieraan lijkt te zijn voldaan, deels dat er niet aan lijkt te zijn voldaan.
- Documentstudie geeft aan dat hieraan niet lijkt te zijn voldaan.

In de toelichting onder de tabellen is de argumentatie opgenomen. Wij hebben hierbij ook voor de toekomst belangrijke aandachtspunten opgenomen.

## 4 Kernpunten van grondbeleid: invulling lokale situatie

Nadat we eerst een algemeen overzicht geven van de grondexploitaties in Medemblik en Opmeer (paragraaf 4.1), volgt de invulling per onderdeel van het normenkader (zie bijlage 2). Per dekkader (procedureel, strategisch, financieel, uitvoering) en per norm geven we de beoordeling op basis van de informatie die we voor de quick scan hebben onderzocht.

### 4.1 Situatie in Medemblik en Opmeer - hoofdlijnen

Op een aantal hoofditens voor deze quick scan hebben we uit de beschikbare documenten de volgende informatie samengevat. Op deze wijze is in 1 oogopslag helder waar de grondexploitaties over gaan en wat de belangrijkste kenmerken zijn. De financiële informatie is per 31 december 2012 tenzij anders vermeld.

Indicator	Medemblik	Opmeer
Totaal grondoppervlakte gemeente	122 km <sup>2</sup>	42 km <sup>2</sup>
Eigen grond voor exploitaties (% van totaal)	69,5 ha (0,57%)	59 ha (1,4%)
Grondexploitaties buiten bestaand bebouwd gebied en geen goedgekeurd bestemmingsplan	35,6 ha (0,29%)	n.v.t.
Aantal inwoners (1 nov 2013)	43.301	11.385
Taakstelling regionale woonvisie 2009-2014	300 → 95	48-58
Geplande woningen 2014/2015/2016.	213/213/95	59/34/30
Boekwaarde gronden onder vaste activa	€ 14,1 mln	€ 1,0 mln
Boekwaarde gronden onder voorraden	€ 12,1 mln	€ 8,0 mln
minus voorziening = balanswaarde	€ 7,5 mln	
o.a. Boekwaarde grond buiten bestaand gebied en balanswaarde	€ 5,5 mln	€ 0
	€ 3,6 mln	
Reserve grondbeleid (per 31/12/2012)	€ 4,2 mln	€ 5,4 mln
Reserve grondbeleid prognose 31/12/2013	€ 3,9 mln	€ 5,3 mln
Reserve grondbeleid / boekwaarde grond	34%	67%
Norm Reserve grondbeleid / boekwaarde grond	20%	€ 0,5 mln
Prognose exploitatieresultaten van in exploitatie genomen gronden 31/12/2013	€ 3,9 mln	€ 7,9 mln
Aantal actieve eigen grondexploitaties	25 (3 PPS)	4 (2 PPS)
Aantal faciliterende grondexploitaties	18	11

Medemblik heeft vanuit het verleden nog grote voorraden. Een speciaal punt van aandacht zijn de gronden die buiten bestaand gebied volgens de provincie in principe niet bebouwd zouden mogen worden. In de jaarrekening 2012 zijn deze na berekening van de risicoscan van 4 april 2013 afgewaardeerd tot € 3,6 mln. Het resterend risico (mogelijke afwaardering naar agrarische waarde van € 1,8 miljoen) bedraagt daarom nog € 1,8 miljoen. De verwachting is dat van de prognose exploitatieresultaten er € 3,4 miljoen in 2013 verantwoord zal worden.

De eigen grond voor exploitaties in Opmeer bestaat voor 30 ha uit De Veken 4 en voor 20 ha uit Heerenweide. Daarnaast vindt de exploitatie van 22 ha van De Veken 3 plaats voor rekening en risico van CV De Veken 3, waarvan zo'n 20 ha gereed is. Hierin participeert Opmeer voor 50%. In de begroting 2014 zijn 4 gebieden voor exploitatie opgenomen: De Veken, Hoogwoud-Oost, Locatie Loos en Heerenweide.

## RKC Medemblik – Opmeer

Door het uitvoeren van deze projecten stijgen de boekwaarden en is de verwachting dat de reserve grondbeleid zal dalen tot 54% van de boekwaarde ultimo 2014. Dit is nog steeds boven de huidige gestelde norm van € 500.000. Overigens lijkt herbeoordeling van deze norm zinvol in relatie tot de omvang van de projecten. De gemeente heeft, zoals wij hebben vernomen, geen verliesgevende complexen zodat er geen voorzieningen op de balans aanwezig zijn. Voor De Veken 4, fase 1, is het bestemmingsplan in voorbereiding en zijn nog geen prognose resultaten benoemd. De exploitatie van De Veken 4 komt op termijn in handen van CV De Veken 4. Onder de faciliterende grondexploitaties zijn 10 kleine inbreilocaties opgenomen.

Voor een overzicht van de grondexploitaties van Medemblik en Opmeer zie bijlage 4.

### 4.2 Quick scan normenkader Kaderstellen/Sturen

Norm / Informatiebehoefte	Dit blijkt uit/zichtbaar in Medemblik (M)	Dit blijkt uit/zichtbaar in Opmeer (O)	Signaal	
			M	O
1 Er is sturing vanuit inhoudelijke doelen: a) vanuit de programma's b) op het gebied van woningbouw/ bedrijfsterreinen	In de Nota grondbeleid (NGB), en programmabegroting. Relaties zijn niet expliciet. In de Structuurvisie 2012-2020 en in de Woonvisie zijn doelen en kaders van de raad genoemd.	Sturing vindt plaats op basis van programmabegroting. De actuele structuurvisie Opmeer 2030 en de uitvoeringsparagraaf en Woonvisie 2005-2015 zijn hierin bepalend.	+/-	+/-
			+	+
2 De raad stuurt vanuit grondbeleid en aanvullend per afzonderlijke grondexploitatie	In de NGB zijn recent beleidsuitgangspunten vastgesteld. Via de risicoscan vindt sturing op voorzieningen plaats. Daarnaast stelt raad kaders per exploitatie vast.	Er is geen nota grondbeleid. De beleidsvoornemens, uitgangspunten en verantwoording zijn opgenomen in de paragraaf grondbeleid.	+	+/-
3 Er is duidelijkheid over invulling van de kaderstellende en controlerende rol	In de NGB (5.1) zijn raads-kaders /verantwoordings-elementen genoemd. Er is ruimte voor maatwerk.	Er is geen aparte beschrijving van de kaderstellende en controlerende rol van de raad voor grondexploitaties.	+/-	+/-
4 De informatievoorziening is a) met de raad afgestemd b) voldoende geoperationaliseerd	In de NGB is de wijze van informatievoorziening apart opgenomen. Belangrijkste instrumenten zijn: de jaarrekening, de begroting, de jaarlijkse risicoscan.	De informatievoorziening voor de raad is niet geëxpliciteerd. Centraal staat de paragraaf grondbeleid in programmabegroting en jaarrekening.	+	+/-
			+	+
5 Er is risicomanege-mentbeleid voor grondexploitaties	De uitkomsten worden verwoord in de jaarlijkse risicoscan Grondexploitaties, die met adviezen voorgelegd wordt aan de raad.	De resultaten van de exploitatieopzetten worden jaarlijks geactualiseerd en verwerkt in de paragraaf grondbeleid.	+	+

#### Toelichting norm 1

##### Medemblik

Deze doelstellingen worden geformuleerd in raads- en collegeprogramma's en in beleidsnota's. Een expliciete relatie met deze doelstellingen is in de NGB niet zichtbaar. In de programmabegroting is de relatie van programma's met grondbeleid beperkt tot programma 9 'Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting'. Hier gaat het voornamelijk om woningbouw. Relaties van grondbeleid met economische ontwikkeling, verkeer of recreatie zijn niet vermeld.

In de Structuurvisie is een doelstelling opgenomen van een woningbouwplanning van 2380 woningen tot 2030. In de Woonvisie 2012-2020 is dit vertaald naar 213 woningen per jaar (2011-2014) en 95 per jaar (na 2015). Naast een strategisch kader en strategische keuzes per thema is per locatie en per kern een visie gegeven over te ontwikkelen gebieden. Aangegeven is dat de woonvisie, gebaseerd op de regionale woonvisie uit 2010, na 5 jaar geactualiseerd wordt.



# RKC Medemblik – Opmeer

## Opmeer

De programmabegroting noemt specifiek de relatie met grondexploitatie bij programma's 2 (Openbare ruimte) en 4 (Volkshuisvesting en ruimtelijke en economische ontwikkeling). De paragraaf grondbeleid wijst op de relatie met de programma's ruimtelijke en economische ontwikkeling (programma 4), onderwijs (programma 5) en jeugd, sport en cultuur en recreatie (programma 6). De doelen vanuit de Woonvisie zijn: instandhouding van een kwalitatief en kwantitatief voldoende voorraad huurwoningen en nieuwbouw op basis van behoefte eigen bevolking en economisch aan gemeente verbonden personen.

## **Toelichting norm 2**

### Medemblik

De raad geeft conform de NGB de richting aan waarin het grondbeleid zich dient te bewegen door middel van het goedkeuren en vaststellen van beleidsnota's, plannen, voorstellen en kredietaanvragen. In 2013 heeft de raad de kaderstellende notities voor o.a. de Boogerd en Hiëronymus vastgesteld. In de risicoscan grondbeleid zijn adviezen gegeven hoe, vanuit een woonvisie, per kern om te gaan met de gronden en grondexploitaties. Deze adviezen gaan vooral in op het treffen van voorzieningen, maar ook over bijvoorbeeld het al dan niet verkopen van gronden, het in procedure nemen, planning etc.. Door het vaststellen van deze adviezen stuurt de raad ook in de afzonderlijke grondexploitaties. De vraag is wel of door deze verschillende stuurmomenten/methoden er wel voldoende integrale samenhang voor raadsleden wordt verkregen in relatie tot het sturen op de totale programmadoelen en de woonvisie?

### Opmeer

In de paragraaf grondbeleid zijn de uitgangspunten voor het grondbeleid opgenomen. Deze zijn zeer algemeen: het hoofdpunt is dat grondexploitaties sluitend moeten zijn. De raad kijkt wel naar individuele grondexploitaties, doordat belangrijke ontwikkelingen en concepten van overeenkomsten vooraf voorgelegd worden aan de betreffende commissie of de raad.

## **Toelichting norm 3**

### Medemblik

In hoofdstuk 5.1 van de NGB is uitgewerkt wat de rolverdeling is tussen raad en college.

*"Kaderstelling en richting aan het grondbeleid geeft de gemeenteraad door nota's en plannen vast te stellen."*

Hierbij heeft het college het initiatief bij het opstellen van de diverse plannen en nota's. Er zijn voor de relevante aspecten (grondprijsmethodiek en beleidsuitgangspunten) beleidskaders vastgesteld. Dit is vooral in de vorm van een afwegingskader waarmee het college tot een keuze komt. De RKC heeft, gezien de recente vaststelling, geen inzicht kunnen krijgen van de hantering van deze werkwijze in de praktijk.

Bij de NGB komt de vraag op in hoeverre de raad echt kaders en richting geeft, want bij diverse kaders is opgemerkt dat keuzes maatwerk zijn. Het is dus belangrijk dat bij de keuzes deze kaders ook zichtbaar gehanteerd worden. In 2011 is de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan bij wijziging van een bestemmingsplan gedelegeerd aan het college. Dit is gekoppeld aan de bevoegdheid van het college om een planologisch besluit te nemen. In de Structuurvisie zijn sturingsmomenten voor de raad ten aanzien van het uitvoeringsprogramma aangegeven. Als er geen (partiële) herziening speelt, is dit 1 keer per jaar.

### Opmeer

Er zijn algemene bepalingen over bijvoorbeeld begroting en verantwoording in de financiële verordening opgenomen. Daarnaast heeft de raad via doelen in het raadsprogramma 4 Volkshuisvesting en ruimtelijke en economische ontwikkeling opdracht gegeven aan het college. Bepaalde bevoegdheden (zoals grondprijzen, wijzigen van de exploitatieopzetten binnen gestelde kaders) zijn in handen van het college. Maar ons is niet gebleken dat er een specifieke afstemming of beschrijving van de kaderstellende en controlerende rol van de raad bij grondexploitaties is.

# RKC Medemblik – Opmeer

## **Toelichting norm 4**

### Medemblik

In de financiële verordening zijn geen afspraken opgenomen over hoe het college de raad informeert over grondbeleid. Dit is nu opgevangen door de NGB. In de risicoscan zijn de effecten (vooral op financieel gebied) van grondbeleid per grondexploitatie opgenomen. Ook is een meerjarig overzicht van de relevante reserves en voorzieningen opgenomen. Bij incidentele significante ontwikkelingen bepaalt het college hoe zij de raad informeert.

#### *Behandeling vertrouwelijke stukken:*

Voorafgaand aan de vaststelling wordt de opzet van een grondexploitatie beschikbaar gesteld aan de raad, waarbij ruimtelijke en financiële aspecten worden aangegeven. De gedetailleerde onderbouwing van die ruimtelijke en financiële aspecten van de grondexploitatie is een vertrouwelijke bijlage, die dus niet openbaar wordt gemaakt. De inhoudelijke behandeling van de gedetailleerde onderbouwing vindt plaats in een besloten forum. De bijlage is tevens ter inzage beschikbaar bij de griffie. De vaststelling van de grondexploitatie exclusief de gedetailleerde onderbouwing vindt plaats in de openbare raadsvergadering.

### Opmeer

Aan de raad worden er tussentijds voorstellen voorgelegd tot afwaardering/afstoot van bepaalde gronden. Daarnaast wordt voor bijvoorbeeld De Veken de raad jaarlijks over de resultaten geïnformeerd.

#### *Behandeling vertrouwelijke stukken:*

Jaarlijks wordt een vertrouwelijk overzicht van de voortgang van exploitaties in B&W besproken inclusief financiële details. Bij belangrijke contracten en ontwikkelingen wordt de raadscommissie BZV geïnformeerd. Daarnaast informeert het college het presidium als er problemen zijn binnen een exploitatie.

## **Toelichting norm 5**

### Medemblik

In de raadsvergadering van 25 april 2013 is de risicoscan grondbedrijf 1<sup>ste</sup> kwartaal 2013 besproken. Ook zijn kaders voor de voorraad gronden buiten bestaand bebouwd gebied vastgesteld, de risico's benoemd, en zijn voorzieningen voor de jaarrekening 2012 genoemd en vastgesteld. Door een presentatie is ingegaan op de demografische ontwikkelingen, de woonvisie, de risico's, de winstneming, de jaarrekening en de vooruitzichten voor 2013. Ook zijn de kaarten van de betreffende locaties getoond. In 2012 heeft dit proces ook plaatsgevonden voor de jaarrekening 2011.

### Opmeer

In het meerjarenbeleidsplan 2013 is aangegeven dat de risico-inventarisatie geactualiseerd is in het 1<sup>ste</sup> half jaar van 2012. In de nieuwe risico-top 3 is ook het risico van grondexploitaties (plancapaciteit versus opname-/ vraagcapaciteit; vraaguitval in het dure segment) opgenomen. Vermeld is dat in het 2<sup>de</sup> half jaar deze risico's zullen worden geanalyseerd en worden voorzien van beheersmaatregelen. Voor het project Heerenweide is dit gebeurd en zijn de risico's (vooral de hoogte van de grondprijzen en de aarzelende verkoop van de kavels) benoemd.

Op basis hiervan heeft het college voorstellen gedaan voor aanpassing van de kavelprijzen en om een aantal vrije kavels om te zetten naar geschakelde woningen voor starters. Deze voorstellen zijn besproken in de commissie bestuurlijke zaken op 20 februari 2014 (zie verder norm 5 financieel).

# RKC Medemblik – Opmeer

## 4.3 Quick scan normenkader Toezien en toetsen

Norm / Informatiebehoefte	Dit blijkt uit/zichtbaar in Medemblik (M)	Dit blijkt uit/zichtbaar in Opmeer (O)	Signaal		
			M	O	
6	Besluitvorming bestemmingsplannen / grondexploitaties worden getoetst a.d.h.v. het grondbeleid	In de recente NGB is dit in opzet beschreven. In 2012 heeft een heroverweging plaatsgevonden a.d.h.v. een toetsingskader voor locaties buiten "rode contour".	Zie ook norm 2 en 3. Er is geen (niet verplicht) exploitatieverordening aanwezig. De Wro/Bro werken als schaduwregelingen.	+/-	+/-
7	Er vinden op verzoek van de raad specifieke onderzoeken plaats	Er worden informatienota's op verzoek van en voor de raad gemaakt. Op verzoek van de raad in de commissies wordt extra informatie gegeven.	Van specifiek door de raad gevraagde onderzoeken is niet gebleken. Wel zijn er aan de raad onderzoeken beschikbaar gesteld.	+	+/-
8	Verschillen met de begroting worden in de raad besproken	In de jaarrekening 2012 zijn de verschillen op product 9050 Bouwgrondexploitaties toegelicht. Ook wordt er in Medemblik in Control (MIC) melding van gemaakt.	In de jaarrekening 2012 zijn in product 800 en 830 Bouwgrondexploitaties de verschillen toegelicht.	+	+
9	Signalen van de accountant aan de raad worden opgevolgd	Het verslag van bevindingen van Ernst & Young is in de raad besproken. De signalen zijn opgevolgd.	Deloitte heeft een aantal signalen gegeven in ML2012 en het accountantsverslag. Deze signalen zijn opgevolgd.	+	+
10	Werking van grondbeleids-instrumenten wordt geëvalueerd	De instrumenten worden niet structureel geëvalueerd. Er vinden wel deelevaluaties in beleidsstukken plaats.	Niet specifiek zichtbaar. Er wordt nu gesteund op (bij)sturing op basis van projecten.	+/-	-

### Toelichting norm 6

#### Medemblik

Opvallend is dat in de kaderstellende notitie ontwikkeling de Boogerd niet verwezen wordt naar de kaders van het dan vigerende grondbeleid van 2011. Wel wordt aangegeven dat het passend is in de grove kaders van de woonvisie en de structuurschets. Hoewel niet verder bij andere grondexploitaties is onderzocht, lijkt het dat niet expliciet getoetst is aan het oude grondbeleid. In de recente NGB zijn beleidsuitgangspunten qua opzet beschreven inclusief de criteria waaraan grondexploitaties getoetst worden. Het is dus nu wel van belang dat in de komende jaren, hier ook zichtbaar bij grondexploitaties naar de opvolging en invulling gekeken wordt.

#### Opmeer

Er is geen eigen toetsingskader. De Wro (afdeling 6.4) en Bro (afdeling 6.2) bieden een uitgebreide regeling, die de gemeente als schaduwregeling gebruikt. Daarnaast worden bij belangrijke ontwikkelingen (zoals Heerenweide en De Veken) de conceptovereenkomsten vooraf voorgelegd aan de raad.

### Toelichting norm 7

#### Medemblik

Veelal op verzoek van de raad, maar ook als toelichting bij raadsstukken worden er informatienota's gemaakt. We noemen bijvoorbeeld de informatienota over de braakliggende gronden in het grondbedrijf, op verzoek van de raad. Dit is inclusief extra informatie over de verkopen van het grondbedrijf. Verder worden vragen tijdens of na de commissievergadering beantwoord; de toelichtingen worden opgenomen in het verslag van de commissievergadering.

# RKC Medemblik – Opmeer

## Opmeer

Jaarlijks worden de ontwikkelingen in het grondbedrijf gerapporteerd in de paragraaf grondbeleid. In adviesnota's aan de raad wordt de raad ook geïnformeerd. Bijvoorbeeld de nota over de verwerving Lindengracht 22 in Opmeer. Hierin staat onder meer dat het presidium geconsulteerd is en dat het college nadere onderzoeken heeft gedaan op het te verwerven perceel. Het college stelt de raad hiermee in staat haar zienswijze te geven over zaken die voor de gemeente belangrijke gevolgen kunnen hebben.

## **Toelichting norm 8**

### Medemblik

Het negatieve resultaat op bouwgrondexploitaties van totaal € 3,3 mln is in detail uitgesplitst. Het belangrijke effect van € 2,4 mln is het aanpassen van de grondprijzen en het treffen van aanvullende voorzieningen op gronden. Hierover is de raad apart geïnformeerd door de risicoscan grondexploitatie. Verder wordt er in de rapportage Medemblik in Control (MIC) van juni 2013 melding gemaakt van een negatieve bijstelling van € 486.000 op het programma ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Hiervan heeft € 216.000 betrekking op het niet kunnen toerekenen van begrote uren medewerkers aan de grondexploitaties. In de MIC van december is hier nog een verwacht verlies van € 50.000 aan toegevoegd. De MIC's worden in de raad in totaliteit besproken. Het blijft van belang dat dit in de beoordeling van grondexploitaties voldoende aan de orde komt.

### Opmeer

Het negatieve resultaat op bouwgrondexploitaties van € 282.000 wordt voornamelijk veroorzaakt door het afwaarderen van gronden in Hoogwoud-Noord naar agrarische waarde. Dit is als afzonderlijk raadsvoorstel in de raad van 14 maart 2013 besproken.

## **Toelichting norm 9**

### Medemblik

In het verslag van Ernst & Young (2013) is aangegeven dat de risico's binnen het grondbedrijf adequaat in kaart zijn gebracht en er naar gehandeld is. Het signaal om jaarlijks kennis te nemen van de risico-inventarisatie is tot op heden opgevolgd.

### Opmeer

In de Managementletter interim-controle 2012 is melding gemaakt van het actualiseren van de grondexploitaties en de nieuwe notitie BBV die impact heeft op de balanswaardering. Deze aanbevelingen hebben aandacht gekregen. In het accountsverslag zijn drie opmerkingen gemaakt: 1) de financiële status van contractpartijen, 2) de waardering van NIEGG, en 3) het berekenen van de maximale grondwaarde van De Veken 4. Deze aspecten zijn opgevolgd.

## **Toelichting norm 10**

### Medemblik

Er heeft geen afzonderlijke totale evaluatie plaatsgevonden van de toepassing en werking van grondbeleidsinstrumenten. Sinds 2011 is er voor de nieuwe gemeente nieuw beleid. In de nieuwe gemeente Medemblik zijn de beleidsinstrumenten zoals onteigening en voorkeursrecht niet toegepast. Wel is in de nota actualiseren bestemmingsplannen van 2011 aandacht geschonken aan de beheersverordening als planologisch instrument, naast het gebruikelijke bestemmingsplan. Ook is de nieuwe NGB geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen. In de NGB zijn de grondbeleidsinstrumenten beschreven, zowel bij strategische aankopen, bij actief grondbeleid en bij faciliterend grondbeleid. Daarnaast zijn er evaluatieaspecten opgemerkt in de risicoscan ('bestemmingsplannen dienen flexibel van opzet te zijn'). Deze is echter gericht op een gezonde financiële huishouding en niet expliciet op het gebruik van grondbeleidsinstrumenten.

### Opmeer

Grondbeleid is gericht op het bereiken van maatschappelijke doelen. Belangrijk zijn ook het voldoen aan RO-richtlijnen en financiële uitvoerbaarheid. De organisatie en de raad sturen op afzonderlijke projecten. In de afgelopen raadsperiode is er niet specifiek een afzonderlijke evaluatie van grondbeleidsinstrumenten uitgevoerd.

# RKC Medemblik – Opmeer

## 4.4 Quick scan normenkader Strategie

Norm / Informatiebehoefte	Dit blijkt uit/zichtbaar in Medemblik (M)	Dit blijkt uit/zichtbaar in Opmeer (O)	Signaal	
			M	O
1 Er zijn door de raad strategische keuzes gemaakt voor de rol die de gemeente invult bij grondexploitaties	Nota grondbeleid (NGB). Paragraaf grondbeleid. Raadstukken gaan uit van één (voorkeurs-)optie.	Paragraaf grondbeleid beschrijft in de visie verschillende opties.	+/-	+/-
2 De voor- en nadelen van de vormen van grondbeleid zijn benoemd in raadstukken	In algemene zin benoemd in de NGB. Niet terug te vinden in raadstukken.	In algemene zin benoemd in de paragraaf grondbeleid. Bespreking in vertrouwelijke commissievergaderingen.	+/-	+/-
3 Er zijn aan de raad verschillende scenario's / beleidskeuzes gepresenteerd	Niet terug te vinden in raadsstukken.	Doet zich niet voor, gezien het beperkte aantal lopende projecten.	+/-	+/-
4 De gemeente heeft bij actief grondbeleid een helder beleid voor grondverwerving en gronduitgifte	<u>Grondverwerving</u> NGB. <u>Gronduitgifte</u> Paragraaf grondbeleid. NGB.	<u>Grondverwerving</u> Paragraaf grondbeleid. <u>Gronduitgifte</u> Beleid: Algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw gemeente Opmeer.	+	+
			+	+
5 Grondexploitaties zijn in lijn met de gemeentelijke en provinciale structuurvisies	Structuurvisie 2012-2022. NGB. Raadsvoorstellen: de Boogerd en Hiëronymus (2011 en 2013)	Structuurvisie Opmeer 2025. Paragraaf grondbeleid.	+	+

### Toelichting norm 1

#### Medemblik

In de NGB kiest de gemeente Medemblik voor *strategisch grondbeleid*. Dit houdt in dat per ontwikkeling een afweging wordt gemaakt tussen actief, publiek-private samenwerking (PPS) of faciliterend grondbeleid (zie bijlage 3). De keus hangt o.a. af van de grondposities, de mate waarin de gemeente de ontwikkeling wil sturen en van financiële aspecten. De NGB geeft aan dat de keuze voor een vorm van grondbeleid per ontwikkeling wordt bekeken. In een raadsvoorstel/collegevoorstel wordt tot nu toe vervolgens één (voorkeurs-)optie met een aantal argumenten voorgelegd aan de raad. Dit betekent dat de raad niet echt een afweging maakt tussen alternatieven.

#### Opmeer

In de paragraaf grondbeleid is aangegeven dat een actief grondbeleid gevoerd wordt, vanwege de mogelijkheid van actieve sturing aan de ruimtelijke ontwikkeling, volledig kostenverhaal, inclusief een bijdrage aan de infrastructuur en voorzieningenniveau van de gemeente. Ook bij faciliterend grondbeleid streeft de gemeente naar maximaal kostenverhaal. De gemeente geeft hierbij de voorkeur aan een anterieure overeenkomst. Als dat niet lukt, wordt ingezet op verhaal van kosten via een exploitatieplan. De keus voor de gemeentelijke rol in specifieke projecten is maatwerk (geen vastomlijnde criteria). De RKC is geen raadsvoorstellen tegengekomen, waarin een duidelijke strategische afweging wordt voorgelegd.

# RKC Medemblik – Opmeer

## Toelichting norm 2

### Medemblik

In de NGB zijn de verschillende opties naast elkaar gezet. Het uitgangspunt van de gemeente was 'actief grondbeleid', maar dit is met de recente vaststelling van de NGB gewijzigd in strategisch grondbeleid, waarbij de gemeente op verschillende manieren bij grondexploitaties betrokken kan zijn. De overwegingen hiervoor zijn in de nota toegelicht. In de nota wordt gemeld dat de huidige voorraad in de gemeente Medemblik het niet noodzakelijk maakt om op korte termijn nog strategisch te verwerven. Voor concrete grondexploitaties hebben wij in raadsvoorstellen geen afweging tussen mogelijke strategische keuzes gezien, waarbij de directe relatie zichtbaar wordt met de programmadoelstellingen of ruimtelijke visie.

In een concreet raadsvoorstel (ontwikkeling winkelcentrum de Boogerd), wordt als kader aan de raad voorgelegd: 'de gemeente neemt voor de realisering van de winkelvoorzieningen geen uitvoerende rol maar een regierol'. De onderbouwing hiervoor richting de raad blijkt niet duidelijk uit de stukken. Voorgesteld kader aan de raad is: de opzet van de plannen die de gemeente heeft gemaakt over te dragen aan een derde partij. Richting de raad worden geen voor- en nadelen van alternatieven gepresenteerd.

### Opmeer

In de paragraaf grondbeleid zijn vooral de voordelen van actief grondbeleid benoemd. Verder is aangegeven dat als er risico's bestaan op een niet sluitende exploitatie, samenwerking gezocht wordt met de marktsector. De voor- en nadelen van deze PPS-constructies zijn niet uitgewerkt. Ook is de afgelopen raadsperiode niet ingegaan op de verschillende soorten PPS-constructies (zie bijlage 3). Wij hebben begrepen dat dit rond het jaar 2000 heeft plaatsgevonden. In de paragraaf grondbeleid van de rekening staat dat de gemeente bepalend zal zijn op een aantal specifieke punten bij PPS-constructies. De voor- en nadelen van de mogelijkheid van passief grondbeleid zijn ook niet uitgewerkt. We beschikken niet over een raadsvoorstel waarin verschillende vormen van grondbeleid voor een concrete locatie aan de raad worden voorgelegd. De gebruikelijke werkwijze in Opmeer is, om voorafgaand aan het opstellen van een raadsvoorstel in een vertrouwelijke commissievergadering de mogelijkheden en risico's aan de raad voor te leggen en te bespreken.

## Toelichting norm 3

### Medemblik

Bij het opstellen/wijzigen van bestemmingsplannen worden vaste procedures gevolgd, waarbij de raad duidelijk zijn rol heeft. De nota Participatie bij ruimtelijke plannen (2012) geeft aan dat bij grote ruimtelijke ontwikkelingen scenario's aan de raad voorgelegd kunnen worden. Hierbij gaat het vooral over de ruimtelijke opties. Voor concrete grondexploitaties zijn we hiervan geen voorbeelden tegengekomen. In de kaderstellende notitie voor de voormalige Hiëronymusschool staat over de betrokkenheid van de raad: *'De raad zal naar verwachting begin 2014 worden betrokken bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het goedkeuren van een kredietvoorstel en/of de financiële gevolgen van een grondverkoop.'*

Niet duidelijk is wat de betrokkenheid van de raad is bij afweging van alternatieven en de bepaling van de rol die de gemeente inneemt.

### Opmeer

Het aantal lopende grondexploitaties in Opmeer is beperkt. Verschillende opties voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn aan bod geweest tijdens het opstellen van de Structuurvisie en verder bij uitwerking en actualisering van de bestemmingsplannen. De situatie van afweging tussen verschillende 'gelijktijdige' ontwikkelingen doet zich nu niet voor. Wij hebben begrepen, dat dergelijke afwegingen worden meegenomen bij de paragraaf grondbeleid.

## Toelichting norm 4

### Medemblik

De NGB bevat kaders voor actief grondbeleid en mogelijkheden daarbij voor de verwerving van gronden. Er wordt vermeld dat de huidige voorraad in de gemeente Medemblik het niet

## RKC Medemblik – Opmeer

noodzakelijk maakt om op korte termijn nog strategisch grond te verwerven. In het beleid is aangegeven dat gronduitgifte maatwerk is op basis van verschillende systematieken.

Bij de quick scan zijn we geen stukken tegengekomen, waarin voor een concrete situatie de raad hierbij wordt betrokken. Ook hebben we geen inzicht in hoe het maatwerk zich verhoudt tot de systematieken.

### Opmeer

De paragraaf grondbeleid geeft aan dat het vastgestelde ruimtelijke structuurplan als uitgangspunt geldt voor verwerving van grond. Daarbij gaat de voorkeur uit naar verwerving via goed overleg, zo nodig zal de gemeente gebruik maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Ontheffingswet.

De paragraaf grondbeleid geeft twee mogelijkheden om de prijs voor uitgifte van gronden te bepalen: residuele en comparatieve waarde methode. De werkelijke methode van uitgifte of onderbouwing hiervoor is hier niet vastgelegd.

### **Toelichting norm 5**

#### Medemblik

De Structuurvisie 2012-2022 van Medemblik is afgestemd met de provinciale structuurvisie. In de NGB wordt naar de structuurvisie verwezen als basis voor de ontwikkelingsrichting die Medemblik met het grondbeleid wil uitvoeren. De nota wijst ook op de betekenis van de structuurvisie als kaderstellend document voor het grondbeleid. In het raadsvoorstel voor het voorbereidingskrediet voor de Boogerd en Hiëronymus (2011) en in het raadsvoorstel 'Kaderstellende notitie ontwikkeling winkelcentrum de Boogerd' (april 2013) wordt specifiek vermeld dat deze ontwikkeling valt onder 'uitvoering structuurvisie'.

#### Opmeer

De Structuurvisie Opmeer 2025 is afgestemd met provinciaal beleid Structuurvisie Noord-Holland 2040. De paragraaf grondbeleid verwijst ook naar de structuurvisie als basis voor het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid en voor het gemeentelijk kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen. Recente ontwikkelingen in de gemeente, m.n. Heerenweide en (uitbreiding van) De Veken, pasten voor de opstelling van de provinciale Structuurvisie binnen het oorspronkelijke Streekplan Noord-Holland Noord van de provincie. Met de komst van de structuurvisie is het beleid op het gebied van bedrijventerreinen en uitbreiding van woningbouwlocaties aangescherpt; voor projecten waarvoor al goedkeuring was, is dit in de nieuwe Structuurvisie verwerkt. Voor de projecten Heerenweide en De Veken is tijdens de uitwerking van bestemmingsplannen overleg en afstemming met de provincie geweest (zie o.a. Bro, 2011; Bro 2012). Voor een deel van De Veken is er nog overleg met de provincie gaande.

# RKC Medemblik – Opmeer

## 4.5 Quick scan normenkader financieel

Norm / Informatiebehoefte	Dit blijkt uit/zichtbaar in Medemblik	Dit blijkt uit/zichtbaar in Opmeer	Signaal	
			M	O
1 De rapportage over grondbeleid in de Begroting en de jaarrekening voldoet aan de richtlijnen van de gemeentewet en BBV	Beoordeling door E&Y: de jaarrekening 2012 is ingericht conform het BBV en de door de raad vastgestelde wet- en regelgeving.	Beoordeling door Deloitte: in de accountantscontrole van de jaarrekening is gekeken naar onder meer naleving BBV en gemeentewet.	+	+
2 De raad heeft aanvullende kaders gesteld voor de investeringen, kosten en risico's	Dit gebeurt in de NGB, via de voorbereidingskredieten, de grondexploitaties en de Nota reserves en voorzieningen.	Er zijn alleen enkele algemene kaders gesteld in de paragraaf grondbeleid. Verder worden de grondexploitaties in de raad behandeld.	+	+/-
3 Financiële informatie over grondexploitaties is voldoende informatief en geeft overzicht	De informatie is vooral opgenomen in jaarrekening, begroting, MIC, de jaarlijkse risicoscan.	De informatie is opgenomen in de rekening en de begroting en vooral de paragraaf grondbeleid.	+	+
4 De raad heeft inzicht in: a) de uitgaven b) nog te maken kosten c) de rentekosten d) voorzieningen e) de reserve f) prognose resultaten	a) totaal in jaarrekening b) in exploitatieplannen (volgens NGB) c) niet/niet bij rentemutaties d) risicoscan / jaarrekening e) in de jaarrekening f) in risicoscan	a) totaal in jaarrekening b) in exploitatieplannen c) in raadsvoorstellen d) in de jaarrekening e) in jaarrekening f) in paragraaf grondbeleid	+/-	+
5 De gronden kunnen conform de grondexploitatie verkocht worden (beoogd moment / functie )	De risicoscan gaat hier vanuit een visie, uitvoerig per locatie op in, met een advies per locatie. Echter gezien grote voorraden blijft verkoop onzeker.	In de begroting 2014 is voor de grondvoorraden per 1 augustus 2012 de bestemming aangegeven. Ook voor Heerenweide en De Veken blijven onzekerheden bestaan.	+/-	+/-
6 Er is een duidelijke inschatting hoeveel geld de gemeente kwijt kan zijn (minder verdient) als het economisch slechter gaat	Voor gronden buiten bebouwd gebied is dit duidelijk. Voor de lopende exploitaties is slechts 1 geprognostiseerd resultaat gegeven. Er zijn geen scenario's uitgewerkt.	Voor gronden buiten bebouwd gebied is dit duidelijk. De overige exploitaties zijn op dit moment allemaal sluitend. Er zijn geen scenario's uitgewerkt.	+/-	+/-
7 Spelregels voor (budget voor) strategische grondaankopen bij actief grondbeleid zijn vastgelegd	Deze zijn opgenomen in de NGB. Er is geen budget voor strategische aankopen afgesproken. Wel worden er voorbereidingskredieten afgesproken.	Grond wordt alleen aangekocht als de raad er vooraf mee instemt. Er is geen budget voor strategische aankopen. In de raad komen de voorbereidingskredieten.	+	+/-

### Toelichting norm 1

Voor de beoordeling van deze norm zijn wij uitgegaan van de bevindingen van de accountant Ernst & Young (Medemblik) en Deloitte (Opmeer). Deze beoordeling heeft plaatsgevonden over het jaar 2012. Beide gemeenten hebben een goedkeurende verklaring ontvangen. Over 2013 zal de accountant afzonderlijk rapporteren.



# RKC Medemblik – Opmeer

## **Toelichting norm 2**

### Medemblik

In de NGB is vooral een kwalitatief financieel kader aangegeven: hierbij wordt per ontwikkeling bekeken wat de meest geschikte vorm van grondbeleid is. Hierbij zijn als criteria genoemd: het verwachte financiële resultaat en de bijbehorende risico's. Zij zijn dus niet vooraf kwantitatief ingevuld. In de Nota reserves en voorzieningen van 2011 is vastgesteld dat de reserve grondbeleid een minimale omvang heeft van 20% van de totale boekwaarde van de verschillende complexen. In het verslag van bevindingen van de accountant is aangegeven dat de minimale omvang van de reserve grondexploitatie € 1,5 miljoen (20% van € 7,5 miljoen) bedraagt. De werkelijke stand van de voorziening bedraagt € 3,7 miljoen (ultimo 2012), zodat aan deze norm voldaan wordt.

### Opmeer

De kaderstelling in de paragraaf grondbeleid is op hoofdlijnen: een financieel uitgangspunt is het realiseren van een sluitende exploitatie, waarin alle kosten voor het realiseren van het openbaar gebied worden verhaald op de grondopbrengst, inclusief een bijdrage in de infrastructuur. Waar risico's bestaan op een niet sluitende exploitatie wordt samenwerking gezocht met de marktsector. Overigens is ons medegedeeld dat momenteel alle exploitaties sluitend zijn. Daarnaast wordt verwezen naar de kaders van de Wro.

## **Toelichting norm 3**

### Medemblik

De informatie in jaarrekening, begroting en MIC's (waar ook veel andere informatie in staat) is vooral voor een aantal aspecten (boekwaarden, investeringen, voorzieningen, balanswaarden) per project en in totalen opgenomen. De nadere informatie over de voorzieningen en risico's is in de risicoscan opgenomen. Door de veelheid aan exploitaties en toelichtingen tussen allerlei andere jaarrekeninginformatie- en mogelijkheid de complexiteit van grondexploitaties- kan het wel lastig zijn om een totaal overzicht en inzicht te krijgen van de grondexploitaties. In de meerjarenraming 2014-2016 is de reserve bouwgrondexploitatie voor al deze jaren op een niveau van € 3,9 miljoen gezet. Wij hebben begrepen dat dit in deze presentatie gebruikelijk is, echter de reserve zal wel jaarlijks opnieuw bepaald worden. Een beleidsmatige toelichting hierop ontbreekt in dit stuk. Deze kan wel meegenomen worden in de scenario's (zie verder norm 6).

### Opmeer

In de jaarrekening is een totaal financieel overzicht van boekwaarden, voorzieningen en balanswaarden opgenomen van de eigen exploitaties. In de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening en de begroting is verhalend en historisch aangegeven wat de situatie is. Bij een aantal grondexploitaties is informatie over de (geprognostiseerde) resultaten opgenomen. In de exploitatieplannen zelf is in meer detail de financiële informatie opgenomen. In de meerjarenraming stijgt de reserve grondexploitatie geleidelijk naar € 4,2 miljoen ultimo 2016. Een beleidsmatige toelichting hierop ontbreekt. Deze kan wel meegenomen worden in de scenario's (zie verder norm 6).

## **Toelichting norm 4**

### Medemblik

In de nieuwe NGB staat dat de exploitatieplannen door de raad vastgesteld gaan worden. In de afgelopen raadsperiode hebben we recent de 2<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Zwaagdijk-Oost aangetroffen, welke is vastgesteld door de raad, zodat kostenverhaal kan plaatsvinden. De gemeente verwerkt actualisaties in de risicoscan grondbedrijf. Deze is vooral gericht op het treffen van voorzieningen. Een aantal details (boekwaarden/opbrengst) zijn per grondexploitatie opgenomen. Andere details (rente, te maken kosten) zijn hierin niet opgenomen. Wel zijn in de paragraaf grondbeleid de uitgangspunten voor de nog te maken kosten opgenomen, zonder totaalbedragen te noemen. Ook is kwantitatief aangegeven wat de geactiveerde rente is op totaalniveau. Er is geen inzicht gegeven wat het effect is voor de grondexploitaties als de rente stijgt. Er wordt dus grotendeels aan de norm voldaan, maar dit inzicht in de effecten van rentewijzigingen ontbreekt. Dit inzicht is wel van belang voor de raad.

# RKC Medemblik – Opmeer

## Opmeer

De informatie is verdeeld over diverse informatiebronnen. Informatie over boekwaarden en voorzieningen per exploitatie is opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben begrepen dat de oorspronkelijke exploitatieopzetten door de raad worden vastgesteld.

Vervolgens worden de actualisaties van de grondexploitaties door de paragraaf grondbeleid in de raad besproken. De specifieke details (rente, te maken kosten) zijn opgenomen in de raadsvoorstellen (bijvoorbeeld raadsvoorstel 22 maart 2012 over Heerenweide).

## **Toelichting norm 5**

### Medemblik

In 2012 heeft een heroverweging plaatsgevonden of strategisch verworven gronden wel/niet aangehouden moeten worden. Op basis van een toetsingskader is beleid geformuleerd voor locaties die buiten de rode contouren vallen. Dit betekende veelal afwaarderen en afstoten. Afwaardering heeft in de jaarrekening 2012 plaatsgevonden. Een aantal locaties zijn aangehouden voor woningbouw na 2018 (nodig voor behoefte van de kern).

In de Woonvisie 2012-2020 is aangegeven dat de planning een capaciteitsplanning is, die aangeeft wat de capaciteit is aan nieuwbouw op de aangegeven locaties. Als door marktontwikkelingen minder wordt gebouwd schuift het geheel door in de tijd. Het raads kader is de eigen woningbehoefte +20%. Dit alles betekent dat er nog diverse onzekerheden zijn of de grondexploitaties conform planning verlopen. In de jaarrekening is in de paragraaf grondbeleid ook aangegeven dat, vanwege het huidige grote verschil in vraag en aanbod een heroverweging van de extra 20% op zijn plaats is.

### Opmeer

Voor Heerenweide is het bestemmingsplan vastgesteld door de raad op 22 december 2011. De grex 6.5 van Heerenweide sloot, inclusief een renteverlies van € 1,9 miljoen, met een positief saldo per einddatum van € 2,5 miljoen. De realisatie zal echter afhankelijk zijn van - het aantrekken van - de woningmarkt. De exploitatieopzet is per 1 januari 2013 herzien met een positief eindresultaat van € 4,2 miljoen. De exploitatieopzet Heerenweide zal in het eerste kwartaal 2014 worden geactualiseerd. Deze actualisering heeft nog niet plaatsgevonden. De prognose zal beïnvloed worden door het realiseren van een aantal aanbestedingen en door het aanpassen en meer marktconform maken van de grondprijzen. Ons is meegedeeld dat het geprognosticeerde resultaat van de oorspronkelijke door de raad vastgestelde exploitatieopzet (december 2011) door deze aanpassingen niet in het geding zal komen. Bij De Veken is er, naast de huidige procedure inzake de afstemming met de provincie, onzekerheid over het uitgiftetempo.

## **Toelichting norm 6**

### Medemblik

In bijlage 2 van de risicoscan is berekend dat een verdere afwaardering van gronden buiten bebouwd gebied naar agrarische waarden een resterend risico heeft van € 1,8 miljoen. In de risicoscan is uitgegaan van een huidige inschatting per kern. Op basis van een vaste set van financiële parameters, zijn in de jaarrekening de boekwaarden, voorzieningen en prognose resultaten in totaliteit aangegeven. Het effect van een aanpassing van de marktvrage (nu eigen woningbehoefte plus 20%) is niet zichtbaar. Het effect op de geprognosticeerde winsten in de grondexploitaties bij een tegenvallende markt is daarom niet inzichtelijk, bijvoorbeeld door het vergelijken van een aantal (markt)scenario's. Ook kunnen indicaties gegeven worden van effecten bij wijziging van financiële parameters (hoogte grondprijzen, rentestanden, indexen, toerekening kosten).

### Opmeer

Alle niet in exploitatie genomen gronden, zoals Hoogwoud Noord, zijn opgenomen onder de materiële vaste activa en afgewaardeerd naar agrarische waarde. Er is dus geen restrisico. Het effect op de geprognosticeerde winsten in de grondexploitaties van Heerenweide en De Veken bij een tegenvallende markt is niet inzichtelijk, bijvoorbeeld door het maken van *worst case* scenario's. Overigens worden beide gebieden wel fasegewijs uitgegeven.

# RKC Medemblik – Opmeer

## Toelichting norm 7

### Medemblik

In de NGB zijn uitgangspunten voor verwerving van gronden opgenomen. De belangrijkste norm is dat de raad vooraf strategische grondaankopen bepaalt aan de hand van het risicoprofiel. Er kunnen situaties zijn, waarbij verantwoording achteraf de voorkeur verdient. Deze zijn verder niet beschreven.

### Opmeer

De spelregels zijn niet expliciet vastgesteld. Op dit moment is van beoogde aankopen geen sprake. In voorkomende gevallen wordt de raad een concreet voorstel voorgelegd (ontwerp-koopovereenkomst met budgetraming).

## 4.6 Quick scan normenkader uitvoering

Norm / Informatiebehoefte	Dit blijkt uit/zichtbaar in Medemblik	Dit blijkt uit/zichtbaar in Opmeer	Signaal	
			M	O
1 De raad heeft inzicht in hoe de gemeente werkt bij actief grondbeleid <sup>1</sup>	Nota grondbeleid (NGB): beschrijft algemene aanpak. Risicoscan (jaarlijks) geeft inzicht.	Paragraaf grondbeleid: toelichting algemene aanpak. Jaarlijkse rapportage bij begroting.	+	+
2 De raad heeft inzicht in hoe de gemeente werkt bij faciliterend grondbeleid <sup>1</sup>	NGB: beschrijft algemene aanpak. Risicoscan (jaarlijks) geeft inzicht.	Paragraaf grondbeleid: toelichting algemene aanpak. Jaarlijkse rapportage bij begroting.	+	+
3 De raad heeft inzicht in hoe de gemeente werkt met de PPS (publiek-private samenwerking) - constructies <sup>1</sup>	NGB: beschrijft algemene aanpak. Risicoscan (jaarlijks) geeft inzicht.	Paragraaf grondbeleid: toelichting algemene aanpak. Jaarlijkse rapportage bij begroting.	+	+
4 Er vindt integraal kostenverhaal plaats via de exploitatie-overeenkomsten	Structuurvisie 2012-2022. Paragraaf grondbeleid. NGB.	Structuurvisie 2025. Exploitatieovereenkomsten.	+	+
5 Er is een uitgifte- en selectiemechanisme voor de afnemers van gronden	NGB: overzicht van methoden van gronduitgifte.	Algemeen uitgiftebeleid voor woningbouw. Specifiek beleid voor Heerenweide.	+	+
6 De raad krijgt via (standaard) evaluatie van de uitvoering inzicht in het verloop van het project	Geen evaluatie achteraf. Jaarlijkse evaluatie via risicoscan.	Geen evaluatie achteraf. Jaarlijkse evaluatie in paragraaf grondbeleid.	+/-	+/-
7 De beleidsmatige taakstellingen (o.a. infrastructureel) van het grondbeleid worden gehaald	Jaarrekening. Programmabegroting. Medemblik in Control.	Programmabegroting: stedelijke vernieuwing bouwgrondexploitatie. Jaarrekening.	+/-	+/-

<sup>1</sup> Bijlage 3 geeft een overzicht van de verschillende vormen van grondbeleid

# RKC Medemblik – Opmeer

## **Toelichting norm 1 t/m 3 (deze normen zijn van belang in relatie tot norm 1 kader strategisch)**

### Medemblik

De NGB geeft een uitgebreide beschrijving van de visie van de gemeente op het strategisch grondbeleid en van de verschillende vormen van grondbeleid. Ook is er een overzicht van criteria die van invloed zijn op de keus voor de rol van de gemeente in een specifieke situatie. In de jaarlijkse risicoscan wordt er per project een beschouwing gegeven van de ontwikkelingen met daarbij waar mogelijk een advies voor de toekomst (bv. ten aanzien van ontwikkeling of financiën). De paragraaf verbonden partijen in de begroting geeft inzicht in het belang en het risico van de gemeente in PPS-constructie voor bedrijventerreinen.

De kaderstellende notitie voor de voormalige Hiëronymusschool (2013) geeft aan dat het project naar verwachting niet kostendekkend gemaakt kan worden vanwege de hoge boekwaarde van de grond. In deze notitie wordt een flexibele ontwikkeling voorgesteld, waar het gaat om de ruimtelijke invulling. De bedoeling is dat er onderzoek gedaan wordt naar een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)-project. Er zijn geen alternatieve opties voor de ontwikkeling genoemd. De uitkomsten van het onderzoek zijn nog niet in de raad geweest.

### Opmeer

De paragraaf grondbeleid beschrijft de algemene aanpak van de gemeente bij verschillende vormen van grondbeleid. De insteek van de gemeente bij specifieke grondexploitaties wordt altijd in een vertrouwelijke commissievergadering besproken en toegelicht. De verdeling van risico's en exploitatieresultaat worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, die met een raadsvoorstel naar de raad gaat. Samenwerkings- en exploitatieovereenkomsten gaan ook altijd naar de raad (bijvoorbeeld voor De Veken 3 en De Veken 4). Jaarlijks worden de actieve grondexploitaties herzien en worden de resultaten verwerkt in de jaarrekening. Tussentijdse terugkoppeling gebeurt alleen bij afwijking van de vastgestelde kaders; het college is bevoegd om actualisatie van exploitaties binnen de kaders af te handelen. De specifieke aanpak is maatwerk. Afronding van grondexploitaties loopt via de paragraaf grondbeleid. We vermelden nog dat inzake de postzegelbestemmingplannen er per 1 augustus 2013 particuliere bouwinitiatieven in voorbereiding waren voor het CPO-project De Weere en de locaties Koningspade 12 en 13.

## **Toelichting norm 4**

### Medemblik

De Structuurvisie 2012-2022 vormt de basis voor uitwerking van het kostenverhaal voor een project in een exploitatieovereenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente geeft de voorkeur aan een anterieure overeenkomst met private partijen (NGB). Als dat niet lukt, kan kostenverhaal via een exploitatieplan worden verzekerd. Daarvoor is een uitgewerkte exploitatieopzet met een overzicht van de kostenverdeling over exploitanten naar rato van opbrengsten vereist. In de afgelopen raadsperiode is het exploitatieplan van Zwaagdijk-Oost 2 keer herzien (in 2012 en in 2013). Door een actueel exploitatieplan blijven de mogelijkheden voor kostenverhaal gewaarborgd.

### Opmeer

In de Structuurvisie 2025 zijn de mogelijkheden voor kostenverhaal van voorzieningen binnen en buiten exploitatiegebieden uitgewerkt. Dit dient als basis bij uitwerking van kostenverhaal in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen. Voorbeelden van de uitwerking hiervan in exploitatieovereenkomsten betreffen: Terrein Appel Beton te Spanbroek (2011) en Uitbreiding De Veken 3 (2012).

## **Toelichting norm 5**

### Medemblik

De NGB geeft een overzicht van mogelijke methoden. Per geval zal een afweging gemaakt worden van de systematiek van gronduitgifte en/of selectie. Er is een duidelijke grondprijsmethodiek, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende gebruiksfuncties. Het vaststellen van grondprijzen is gedelegeerd aan het college. In de quick scan zijn we geen voorbeeld tegengekomen, waarin de gronduitgifte voor een concrete situatie is geregeld. De feitelijke uitvoering van het beleid hebben we daarom niet kunnen toetsen.

## RKC Medemblik – Opmeer

### Opmeer

Naast het Algemene uitgiftebeleid is er voor de locatie Heerenweide een apart uitgiftebeleid opgesteld voor de uitgifte van de kavels (oktober 2012). Dit beschrijft de wijze van inschrijving, loting en toewijzing van kavels. Naast het Algemene uitgiftebeleid is er voor de locatie Heerenweide een apart uitgifte beleid opgesteld voor de uitgifte van de kavels (oktober 2012). Dit beschrijft de wijze van inschrijving, loting en toewijzing van kavels. Het beleid voor de verkoop van bedrijfskavels is op dit moment in herziening. In een informatienota aan de commissie BZV van 20 februari 2014 heeft het college haar besluit tot het verlagen van de grondprijzen toegelicht.

### **Toelichting norm 6**

#### Medemblik

Nu vindt een bepaalde mate van evaluatie, gericht op voorzieningen, door de risicoscan plaats. Er vindt niet standaard achteraf een evaluatie van projecten plaats. Overigens zijn in de afgelopen raadsperiode geen exploitaties afgerond. De NGB geeft aan dat het planproces binnen Medemblik door integraal en projectmatig werken verder verbeterd kan worden. Een duidelijke evaluatie na afronding van een project kan daarbij een belangrijke rol spelen. In het overzicht van projectmatig werken in de NGB is de beheer- en evaluatiefase voornamelijk op beheer gericht.

#### Opmeer

Na afronding wordt het verloop van een project niet standaard geëvalueerd. Een algemene evaluatie op hoofdlijnen is opgenomen in de paragraaf grondbeleid. Ook worden er jaarlijkse actualiseringen van de grondexploitaties gemaakt.

### **Toelichting norm 7**

#### Medemblik

De koppeling tussen programma's en grondbeleid is beperkt aangegeven in de programmabegroting (zie ook 4.3). In de programmabegroting ontbreekt een overzicht van de huidige situatie: 'Waar staan we nu?'. In de jaarrekening wordt wel een overzicht gegeven van wat de gemeente wilde bereiken en heeft bereikt. Inzicht in deze norm wordt in hoofdlijnen ingevuld door programma 9 van de jaarrekening. Hieruit blijkt dat niet alle prestatie-indicatoren worden gehaald (bijvoorbeeld het aantal te realiseren woningen is 104 i.p.v. het voornemen van 295). De risicoscan geeft verder inzicht in de voortgang van de projecten. De insteek daarvan is echter financieel en er is geen duidelijke relatie met beleidsmatige taakstellingen. Daarnaast worden in de MIC-rapportage van december 2013 ook aanpassingen in de planning van programma 9, Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, gemeld. De reden hiervoor zijn de verminderde activiteiten in het grondbedrijf, als gevolg van de huidige economische situatie.

#### Opmeer

De programmabegroting geeft goed inzicht in de voortgang en planning van projecten en ontwikkelingen. Er wordt in de begroting een duidelijk beeld gegeven van wat de gemeente wil bereiken uitgaande van de huidige situatie ('Waar staan we nu?'). De jaarrekening laat zien wat de gemeente heeft bereikt in relatie tot de voorgenomen doelen. Overigens is de relatie met grondbeleid/exploitaties niet overal specifiek aangegeven (zie 4.2 toelichting bij norm 1). Als aanpassing van de planning is vereist wordt dit aan de raad voorgelegd.

## 5 Uitkomsten enquête raadsleden

Om te inventariseren wat de beleving/indruk binnen de raden is van het gemeentelijk grondbeleid hebben we een enquête opgesteld, die aansluit op het normenkader. Deze enquêtes zijn door raadsleden ingevuld in de periode 21 januari tot 17 februari. Per deelvraag (procedureel, strategisch, financieel en uitvoering) zijn 2 of 3 aspecten voorgelegd. Gevraagd is hiervoor een score te geven volgens de onderstaande schaal:

Score	1	2	3	4	5
Betekenis	helemaal mee oneens	mee oneens	neutraal	mee eens	helemaal mee eens

Daarnaast was er ruimte voor toelichting of opmerkingen.

In Medemblik is de enquête ingevuld door 9 van de 27 raadsleden (33%). Vanuit Opmeer hebben 7 van de 15 raadsleden de enquête teruggestuurd (47%). De reacties waren afkomstig van raadsleden die in verschillende raadscommissies zitting hebben. Op basis van de totale respons is het niet mogelijk om resultaten te analyseren per commissie.

De enquêteresultaten leveren niet een absoluut waardeoordeel op over het gemeentelijk beleid. Wel geven de uitkomsten een indruk van de bevindingen binnen de gemeenteraden. De uitkomsten van de enquête zijn in onderstaande tabel samengevat, uitgaande van waarderingen op een schaal van 1 tot 5 (zie hierboven).

Tabel 5.1 Samenvatting uitkomsten enquête

Vragen enquête		Respons*	
		M	O
1	In onze gemeente heeft de raad voldoende ruimte om wat betreft het grondbeleid:		
	... te sturen	2,6 (1 – 4)	3,4 (1 – 5)
	... toezicht te houden	2,9 (1 – 4)	3,6 (2 – 5)
2	Het grondbeleid in onze gemeente is goed afgestemd op onze gemeentelijke:		
	... ruimtelijke visie/beleid	2,6 (2 – 3)	3,9 (3 – 5)
	... programmadoelstellingen	2,4 (2 – 3)	3,9 (3 – 5)
3	Financiële informatie over het grondbeleid is voor de raad:		
	... tijdig en begrijpelijk	3,0 (2 – 4)	3,7 (3 – 5)
	... volledig/voldoet aan behoefte	3,2 (2 – 4)	3,7 (2 – 5)
4	De raad wordt goed geïnformeerd over de uitvoering van grondbeleid/-exploitaties:		
	... voorafgaand aan projecten	2,9 (2 – 4)	3,3 (2 – 5)
	... tussentijds	2,8 (2 – 4)	3,3 (3 – 4)
	... bij afronding	3,1 (2 – 5)	3,6 (2 – 5)

\* Toelichting: x (y – z) met x = gemiddelde score, y = minimum score, z = maximum score

# RKC Medemblik – Opmeer

## Bespreking van de uitkomsten

We constateren dat de antwoorden tussen raadsleden binnen een gemeente nogal uiteen lopen. Dit hangt niet duidelijk samen met de commissie waarin de raadsleden zitting hebben. In beiden gemeenten is de meest positieve beoordeling weliswaar (hoogste gemiddelde score) afkomstig van een raadslid uit de commissie die zich met ruimtelijke zaken bezig houdt. Maar anderzijds komt het in beide gemeenten ook voor dat raadsleden die zitting hebben in deze commissie soms de minimum score geven.

Hierna volgt een korte toelichting op elk van de gestelde vragen. Daarbij zijn ook de opmerkingen van de raadsleden meegenomen.

### 1. Procedureel

Medemblik: in Medemblik wordt de ruimte voor de raad om te sturen lager gewaardeerd dan de ruimte om toezicht te houden. Er is opgemerkt dat er (te) veel aan het college is gedelegeerd, er voldongen feiten zijn en dat de raad beperkt ruimte krijgt om te sturen en toezicht te houden. Wel is opgemerkt, dat er wordt gewerkt aan het transparanter maken van het grondbeleid.

Opmeer: in Opmeer wordt de ruimte voor de raad om te sturen lager gewaardeerd dan de ruimte om toezicht te houden. Raadsleden hebben de indruk dat het college veel bevoegdheden heeft. De informatievoorziening wordt wisselend gewaardeerd: 'het college houdt veel in eigen hand; de wethouder geeft informatie indien nodig; het college communiceert transparant.'

### 2. Strategisch

Medemblik: de strategische afstemming tussen het grondbeleid en het gemeentelijk beleid wordt in Medemblik neutraal tot negatief beoordeeld. Er is aangegeven dat het beleid beperkt is en dat de visie (ook van de raad zelf) niet duidelijk is, behalve een algemene visie op lange termijn van streven naar groei (*werk/wonen*). Ook is aangegeven dat een duidelijk overzicht van het bouwprogramma ontbreekt (noot RKC: bij het feitenonderzoek is gebleken dat er wel een planning van te bouwen woningen per kern is opgenomen in de Woonvisie). Wel wordt aangegeven, dat er een duidelijke reactie is geweest op de economische situatie (afboeken van de waarde van grond/grondverkoop).

Opmeer: de strategische afstemming tussen het grondbeleid en het gemeentelijk beleid wordt in Opmeer neutraal tot zeer positief beoordeeld. Er is opgemerkt dat programmadoelstellingen en grondbeleid worden aangepast aan de economische situatie, m.n. afwaardering van gronden (Hoogwoud), en dat gronden in eigendom aan sluiten op (toekomstige) ontwikkellocaties.

### 3. Financieel

Medemblik: wat betreft de financiële informatie over het grondbeleid is het oordeel van de raadsleden in Medemblik gemiddeld neutraal. De informatievoorziening vindt vooral plaats in reguliere stukken, zoals de voorjaarsnota en de begroting. Soms krijgt het college een verzoek om financiële informatie. De tevredenheid over de informatievoorziening varieert: 'op verzoek informatie geleverd, redelijk leesbaar; informatie niet duidelijk.'

Opmeer: in Opmeer is de beoordeling van de financiële informatievoorziening neutraal tot zeer positief. De reguliere stukken zoals programmabegroting en jaarverslag zijn het belangrijkste voor het leveren van financiële informatie. Indien nodig praat het college tussentijds de raad bij.

### 4. Uitvoering

Medemblik: De informatievoorziening over de uitvoering van projecten wordt in Medemblik positiever beoordeeld bij afronding van projecten, dan bij aanvang en tijdens uitvoering ervan. De toelichting vooraf over annames wordt gewaardeerd, daarna loopt de informatievoorziening terug. De wens is naar voren gebracht om de raad tussentijds meer te betrekken, door bijvoorbeeld fasering van het beschikbaar stellen van kredieten. De actieve informatievoorziening door college/portefeuillehouder wordt soms als onvoldoende/te laat aangemerkt. Er is tijdens de afgelopen periode niet sprake geweest van afronding van projecten in Medemblik. Mogelijk heeft de positieve waardering betrekking op de risicoscan.

## RKC Medemblik – Opmeer

Opmeer: de informatievoorziening over de uitvoering van projecten wordt in Opmeer positiever beoordeeld bij afronding van projecten, dan bij aanvang en tijdens uitvoering ervan. Er is opgemerkt dat er vooral toelichting achteraf plaatsvindt en dat alternatieven eigenlijk niet aan de raad worden voorgelegd.

### **Algemene opmerkingen en suggesties**

De raadsleden hebben de volgende suggesties meegegeven:

#### Medemblik:

- het grondbeleid actiever (blijven) koppelen aan de veranderende marktvrage;
- via het kernenbeleid meer inzicht krijgen in de behoefte aan bouwgrond;
- de raad meer betrekken bij het totaalplan, de ontwikkelingen zoals soorten woningen, het bouwrijp maken en de wijze van aanbesteden
- aandacht voor mogelijkheden voor particulieren.

De wens is verder om de raad meer te betrekken, door het verstrekken van méér informatie aan de voorkant (dan kan de raad beter kaderstellen) en tussentijds.

#### Opmeer:

een actievere opstelling van het college, niet in de uitvoering maar in de afstemming vooraf, is genoemd als mogelijkheid om de raad meer vooraf te betrekken bij de afweging van alternatieven.



## Bijlage 1 Verantwoording en documentatie

De “Notitie korte onderzoeksopzet quick scan grondbeleid”, zoals we die in december 2013 naar de beide gemeenteraden ter informatie hebben gestuurd, is de basis geweest voor dit onderzoek.

### Externe bronnen

1. Commissie BBV (2012). Notitie grondexploitatie (bijgesteld).
2. Gemeentewet artikel 160 en 169.
3. Gemeentewet artikel 212.
4. Have, F. ten, Killeen, R., Kuijck, F. van en Jaspers, R. (2010). Gemeente Governance Grond(ig) beleid. Grondexploitaties en grondbedrijven grondig bekeken. Industry Lokaal Bestuur Deloitte.
5. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Handreiking grondbeleid voor raadsleden.
6. Ministerie van Financiën (2000). Handleiding Government Governance, een instrument ter toetsing van de governance bij de rijksoverheid.
7. NVRR (2013). Nieuwsbrief: Rekenkameronderzoek naar grondbeleid en grondexploitaties (9 april 2013).
8. Provincie Noord-Holland (2011). Structuurvisie Noord-Holland 2040.
9. Rekenkamercommissie Gorinchem (2010). De rol van de raad bij grondbeleid en grondexploitaties.
10. Rekenkamer Breda (2013). Bredaas Grondbeleid, Een onderzoek naar de informatievoorziening aan de raad, de grondexploitaties en de ruimtelijke programmering van de Gemeente Breda.
11. VNG (2013), Raadgever grondbeleid.

### Gemeente Medemblik

1. Begroting 2014 en Meerjarenraming 2015-2017.
2. B&W besluit (2 aug. 2011). Onderwerp: Actualisering bestemmingsplannen.
3. Ernst & Young (2013). Gemeente Medemblik, Verslag van bevindingen, Controle jaarrekening 2012.
4. Gemeente Medemblik (2013). Begroting 2014 en Meerjarenraming 2015-2017.
5. Gemeente Medemblik, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, taakveld Grondzaken (2013). Nota Grondbeleid 2014.
6. Gemeente Medemblik (2013). Financiële rapportage Medemblik in Control periode 10-2013.
7. Gemeente Medemblik (2012). Participatie bij ruimtelijke plannen.
8. Gemeente Medemblik (2012). Woonvisie Medemblik 2012-2020, Beleidsnota volkshuisvesting.
9. Grondbedrijfsfunctie gemeente Medemblik (januari 2011).
10. HzA stedenbouw & landschap (2013). Structuurvisie 2012-2022. Gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland.'
11. Informatienota Raad (30 oktober 2012). Ontwerpbestemmingsplan '6 woningen Molenweg Andijk' (IVR-12-01149).
12. Informatienota Raad (1 oktober 2013). Ontwikkeling winkelcentrum De Boogerd te Wognum (IVR-13-01963).
13. Informatienota Raad (8 november 2013). Informatie over de braakliggende gronden in het grondbedrijf (IVR-13-02081).
14. Jaarstukken 2012, gemeente Medemblik.
15. Nota actualiseren bestemmingsplannen, (2 augustus 2011). (IV-11-00745)
16. Kaderstellende notitie: Voormalige Hiëronymusschool (2013). Kerkstraat, Wognum.
17. Raadsbesluit (13 oktober 2011) en collegevoorstel (14 juni 2011). Onderwerp: Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de Boogerd en Hiëronymus in de kern Wognum.
18. Raadsbesluit (13 december 2012). Onderwerp: 1e herziening exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost. (met bijlage: 1e Herziening Exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost)
19. Raadsbesluit (4 juli 2013) en collegevoorstel (21 mei 2013). Onderwerp: Kaderstellende notitie voor de ontwikkeling van het complex van de voormalige Hiëronymusschool aan de Kerkstraat te Wognum.
20. Raadsbesluit (25 april 2013) en collegevoorstel (19 februari 2013). Onderwerp: risicoscan grondbedrijf 1e kwartaal 2013. Inclusief: a) bijlage 1: risicoscan grondbedrijf op goede gronden

## RKC Medemblik – Opmeer

(2013), b) bijlage 2: Overzicht grondexploitatiecomplexen buiten bestaand gebied en nog geen goedgekeurd bestemmingsplan, c) bijlage 3: Overzicht financiële consequenties voorstellen risicoscan Grondbedrijf.

21. Raadsbesluit (25 april 2013) en collegevoorstel (5 maart 2013). IVR-13-01438, Onderwerp: Kaderstellende notitie ontwikkeling winkelcentrum de Boogerd.
22. Raadsbesluit (12 december 2013). Onderwerp: 2e Herziening exploitatieplan Zwaagdijk-Oost. (met bijlage: 2e Herziening Exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost)
23. Raadsbesluit (6 maart 2014) en collegevoorstel (3 december 2013). Onderwerp: Nota Grondbeleid 2014.
24. Rapportage Medemblik In Control (MIC) periode 3,5-2013 (IVR-13-01552), raadsvergadering 6 juni 2013.
25. Risicoscan grondexploitaties en voorstellen voor maatregelen. Collegevoorstel (2012).

### Gemeente Opmeer

1. Algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw gemeente Opmeer (oktober 2012).
2. Bro (2011). Bestemmingsplan Heerenweide 2011. Gemeente Opmeer.
3. Bro (2012). Bestemmingsplan De Veecken. Gemeente Opmeer.
4. B&W besluit (30 okt. 2012). Onderwerp: Verkoop kavels Heerenweide (fase 1A).
5. B&W besluit (1 okt. 2013). Onderwerp: jaarrekeningen 2012 en managementverslagen 2012 van De Veken BV, De Veken 3CV en De Veken 4 CV.
6. BügelHajema (2011). Structuurvisie Opmeer 2025.
7. Deloitte (2013a). Gemeente Opmeer: Managementletter interim-controle 2012.
8. Deloitte (2013b). Verslag van bevindingen controle jaarstukken 2012.
9. DTZ Zadelhoff (2011). Taxatierapport 'Heerenweide', A.C. de Graafweg, Opmeer.
10. Exploitatieovereenkomst Bestemmingsplan "Terrein Appel Beton te Spanbroek" (2011).
11. Exploitatieovereenkomst Uitbreiding De Veken 3, CV – gemeente Opmeer (2012).
12. Informatienotitie aan de commissie BZV, gronduitgifte Heerenweide fase 1, 20 februari 2014.
13. Jaarstukken 2012, gemeente Opmeer.
14. Managementverslag (incl. jaarrekening 2012 De Veken 3 C.V.). Industrieterrein De Veken 3 C.V. Opmeer.
15. Managementverslag (incl. jaarrekening 2012 De Veken 4 C.V.). Industrieterrein De Veken 4 C.V. Opmeer.
16. Nota reserves en voorzieningen 2013, Gemeente Opmeer (2013).
17. Programmabegroting 2013, 8 november 2012.
18. Programmabegroting 2014.
19. Raadsvoorstel – Adviesnota en Raadsbesluit (22 maart 2012). Onderwerp: Krediet, financiering en inbreng gronden Heerenweide.
20. Raadsvoorstel – Adviesnota en Raadsbesluit (14 maart 2013). Onderwerp: Afwaardering gronden Hoogwood-Noord.
21. Strategisch voorraadbeleidsplan, rapport gemeentelijk woningbedrijf Opmeer, juli 2013, BMC Interlink
22. Uitgiftebeleid kavels Heerenweide (oktober 2012).
23. Verordening 212: Financiële Beheersverordening Gemeente Opmeer (2012).

### Websites

Kenniscentrum Grondbeleid:  
[www.gemeentelijkgrondbeleid.nl](http://www.gemeentelijkgrondbeleid.nl)

Rijksoverheid  
[www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/grondbeleid](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/grondbeleid)  
[www.minbzk.nl/actueel/publicaties](http://www.minbzk.nl/actueel/publicaties)  
[www.binnenlandsbestuur.nl](http://www.binnenlandsbestuur.nl)

Overig  
[www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu)

## Bijlage 2 Normenkader quick scan

### Kader procedureel

Kernvraag: hoe wordt gewaarborgd dat er maatregelen zijn genomen die zorgen dat

- a) de raad adequaat kan sturen en
- b) de raad adequaat kan toezien

De normen zijn:

- 1 Er is sturing vanuit inhoudelijke doelen (En koppeling ruimtelijke en financiële doelstellingen)
- 2 De raad stuurt vanuit grondbeleid en per afzonderlijke grondexploitatie
- 3 Er is duidelijkheid over invulling van de kaderstellende en controlerende rol
- 4 De informatievoorziening (adequaate, tijdig, frequent) over grondexploitaties is voldoende geoperationaliseerd. (Er is duidelijk wanneer er afwijkingen per project zijn van vastgestelde plannen en er zijn periodieke rapportages van de prestaties en effecten van grondbeleid. Er zijn afspraken over hoe het college de raad informeert over bijvoorbeeld t.a.v. frequentie van informatievoorziening over voortgang en financiën).
- 5 Er is risicomanagement-beleid voor grondexploitaties
- 6 Besluitvorming bestemmingsplannen/grondexploitaties worden getoetst a.d.h.v. grondbeleid
- 7 Er vinden op verzoek van de raad specifieke onderzoeken plaats
- 8 Verschillen met de begroting worden in de raad besproken
- 9 Signalen van de accountant aan de raad worden opgevolgd
- 10 Werking van grondbeleidsinstrumenten wordt geëvalueerd

### Kader strategisch

Kernvraag: is strategisch grondbeleid afgestemd op wat de gemeente wil bereiken?

De normen zijn:

- 1 Er zijn door de raad strategische keuzes gemaakt voor de rol die de gemeente invult bij grondexploitaties
- 2 De voor- en nadelen van de vormen van grondbeleid zijn benoemd in raadstukken
- 3 Er zijn aan de raad verschillende scenario's/beleidskeuzes gepresenteerd. (Om een goede afweging mogelijk te maken tussen verschillende invullingen van grondexploitaties (locaties, doorlooptijd, kosten))
- 4 De gemeente heeft bij actief grondbeleid een helder beleid voor grondverwerving en gronduitgifte
- 5 Grondexploitaties zijn in lijn met de gemeentelijke en provinciale structuurvisies

### Kader financieel

Kernvraag: blijven de investeringen, kosten en risico's binnen de afspraken?

De normen zijn:

- 1 De rapportage over grondbeleid in de Begroting en de jaarrekening voldoet aan de richtlijnen van de Gemeentewet en BBV
- 2 De raad heeft aanvullende kaders gesteld voor de investeringen, kosten en risico's
- 3 Financiële informatie over grondexploitaties is voldoende informatief en geeft overzicht
- 4 De raad heeft (zowel op totaal niveau als op niveau van de grondexploitatie) inzicht in:
  - a) de uitgaven wat de gemeente heeft uitgegeven en wat terugverdiend moet worden
  - b) nog te maken kosten
  - c) de rentekosten (ook indien gronden een jaar later verkocht worden)
  - d) voorzieningen
  - e) de reserve (wat de gemeente opzij heeft gezet voor de grondexploitaties versus de financiële risico's)
  - f) prognose resultaten
- 5 De gronden kunnen conform de grondexploitatie verkocht worden (beoogd moment / functie ).
- 6 Er is een duidelijke inschatting hoeveel geld de gemeente kwijt kan zijn als het economisch slechter gaat
- 7 Spelregels voor budget voor strategische grondaankopen bij actief grondbeleid zijn vastgelegd.

### Kader uitvoering

Kernvraag: is de uitvoering conform de beleidskaders?

De normen zijn:

- 1 De raad heeft inzicht in hoe de gemeente werkt bij actief grondbeleid
- 2 De raad heeft inzicht in hoe de gemeente werkt bij faciliterend grondbeleid
- 3 De raad heeft inzicht in hoe de gemeente werkt met de PPS constructies
- 4 Er vindt integraal kostenverhaal (o.a. voor infrastructuur, nuts, inrichting openbare ruimte) plaats via de exploitatieovereenkomsten met partijen
- 5 Er is een uitgifte- en selectiemechanisme voor de afnemers van gronden
- 6 De raad krijgt via evaluatie van de uitvoering inzicht in het verloop van het project
- 7 De beleidsmatige taakstellingen (o.a. infrastructureel) van het grondbeleid worden gehaald

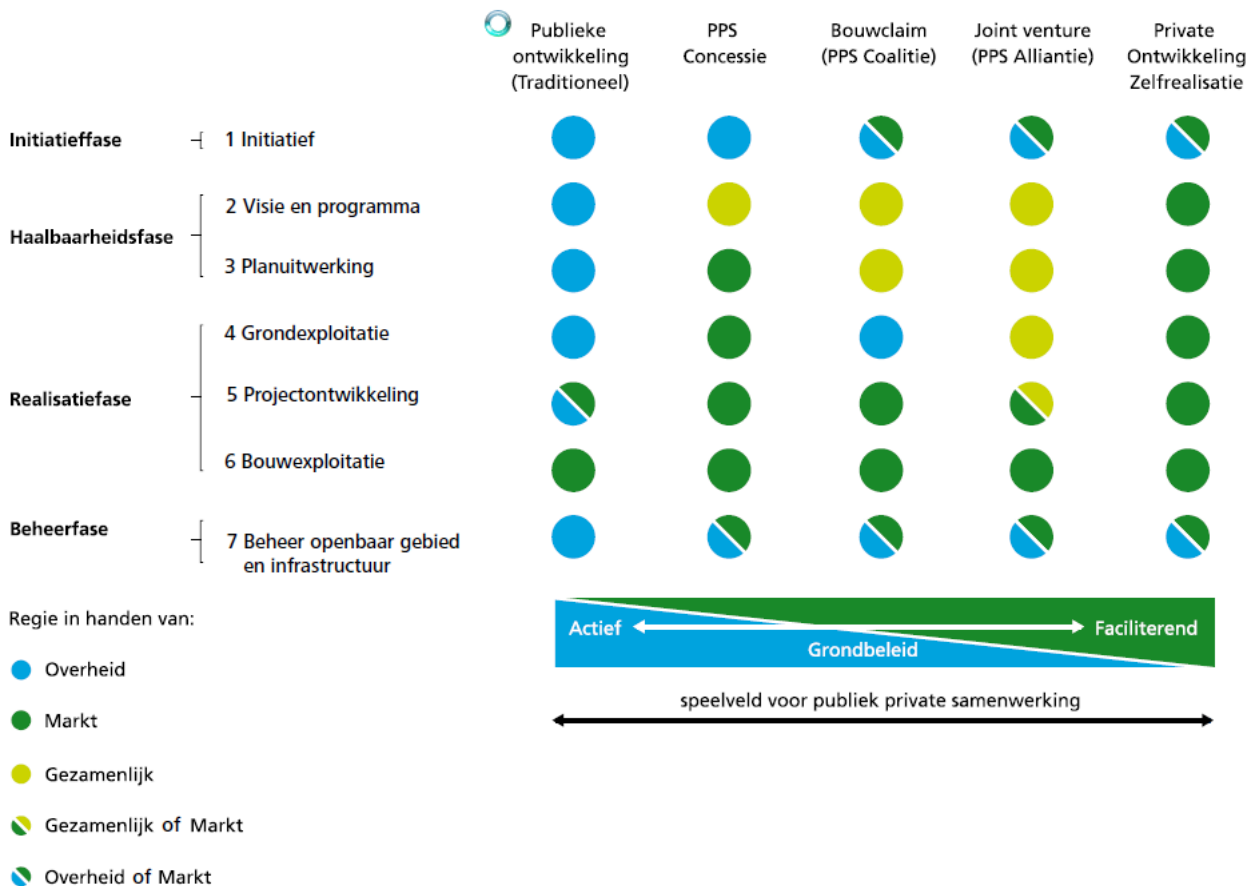
### Bijlage 3 Fasen en strategische vormen van grondbeleid

Ruimtelijke projecten doorlopen diverse planfasen, ieder met een andere rol voor de raad en het college. Voor de raad is het van belang te weten wanneer en op welke wijze zij besluitvorming neemt over ruimtelijke projecten, op basis van welke informatie en welke activiteiten in welke fase thuishoren. In het volgende overzicht is per fase de hoofdlijn voor sturing en verantwoording opgenomen (Ten Have *et al.*, 2010).

	Initiatief	Haalbaarheid	Realisatie	Beheer
<b>Doel van de fase</b>	Projectvoorstel	Planuitwerking	Uitvoering	Continuïteit
<b>Uitgangspunten</b>	Nota's/ beleidsstukken	Startdocument	Plan	Openbare ruimte/ infrastructuur
<b>Eindproduct</b>	Startdocument	Ontwerp	Openbare ruimte / infrastructuur	Beheer
<b>Budgettair kader</b>	Vorbereidingskrediet / budget verwerving	Vorbereidingskrediet / budget verwerving	Grondexploitatie	Begroting
<b>Bestuurlijke besluitvorming</b>	Raad (gedelegeerd aan college)	Raad (gedelegeerd aan college)	Raad (gedelegeerd aan college)	College

Figuur 1 Sturing en verantwoording per planfase

Bovenstaande figuur geldt vooral indien gekozen is voor actief grondbeleid (publieke ontwikkeling). In de volgende figuur is te zien welke partij in een bepaalde (sub)fase in de gebiedsontwikkeling de verantwoordelijkheid voor het project draagt. Anders gezegd: voor wiens rekening en risico –de gemeente of de private partij- de betreffende fase wordt uitgevoerd.



Figuur 2: Vormen van grondbeleid

## RKC Medemblik – Opmeer

De gemeente bepaalt in haar strategie onder meer het gebruik van de verschillende vormen van grondbeleid. De volgende hoofdvormen zijn mogelijk:

- actief grondbeleid (voor eigen rekening en risico gronden bouwrijp maken en verkopen);
- samenwerking met marktpartijen (PPS: publiek-private samenwerking); hierbij zijn 3 mengvormen mogelijk
- faciliterend grondbeleid (gemeente koopt geen grond in, maar stuurt door kaders en bestemmingsplannen).

Het is belangrijk dat de gemeente een afgewogen keuze maakt voor de verschillende vormen van grondbeleid. Volgens (Ten Have *et al.*, 2010) geldt daarbij het volgende:

*“Te makkelijk en te snel kiest een gemeente voor actief grondbeleid vanuit het idee dat daarmee meer sturing mogelijk is. Los van de vraag of dat wel zo is (juist door de nieuwe Grondexploitatiewet zijn er ook bij faciliterend grondbeleid veel beïnvloedingsmogelijkheden), zijn er andere aspecten die een rol moeten spelen in de afweging. De gemeente moet per locatie een keuze maken uit de mogelijkheden die er bestaan bij grondbeleid. Hierbij wordt gekeken naar de grote lijn – is de gemeente in zijn algemeenheid een actieve of een faciliterende speler – alsmede naar de rol bij een onderscheiden ontwikkeling. Zo kan een gemeente in z'n algemeenheid kiezen voor een actief grondbeleid, maar in een specifiek geval voor een faciliterende rol. Zelfs op één locatie kan een gemeente per deellocatie verschillende strategieën kiezen.*

*Alvorens te besluiten, moet de gemeente een afwegingskader vormen. Hierin komen aspecten aan de orde als:*

- *Wat wil de gemeente bereiken; mate van gewenste betrokkenheid bij het eindresultaat?*
- *Wat kan de gemeente aan (zowel in financieel als organisatorisch opzicht); welke ervaring heeft de gemeente?*
- *Hoeveel risico mag/kan de gemeente lopen (mede in relatie tot het weerstandsvermogen)?*
- *Over welke grondposities beschikt de gemeente, of over welke posities zou de gemeente kunnen beschikken (gezien het verwervingsbeleid)?”*

De volgende figuur laat een afweging zien van een dergelijk afwegingskader op de aspecten risico, regie en effect voor de gemeentelijke organisatie. De invulling van de beoordeling is slechts illustratief bedoeld (Bron: Gemeente Governance Grondig beleid). Deze vorm kan ondersteunen bij het inzichtelijk maken aan de raad van de te maken keuze.

Vorm	Toelichting			Indicatieve beoordeling		
	Risico	Regie	Org.	Risico	Regie	Org.
Coalitie	Gemeente t.a.v. de grondexploitatie (bouwrijp maken). Private partij t.a.v. bouwexploitatie	Gemeente	Beperkte deling van kennis en kunde			
Alliantie	Gemeente en private partij	Gemeente en private partij	Optimaal gebruik maken van publieke en private kennis en kunde			
Concessie	Private partij t.a.v. grondexploitatie en bouwexploitatie	Gemeente beperkt zich tot het stellen van randvoorwaarden, registreren aanbesteding, faciliteren uitvoering en toetsen van de dienstverlening.	Beperkte deling van publieke en private kennis door gescheiden verantwoordelijkheden. Professioneel opdrachtgeverschap is vereist.			
Kostenverhaal via anterieure overeenkomst	Private partij t.a.v. grond- en bouwexploitatie. Gemeente t.a.v. meerkosten na kostenverhaal (deal = deal)	Private partij, de gemeente beperkt zich tot het stellen van randvoorwaarden.	Gemeentelijke belangen bundelen t.b.v. onderhandelingen.			
Publiekrechtelijk kostenverhaal	Private partij t.a.v. grond- en bouwexploitatie. Gemeente t.a.v. meerkosten na kostenverhaal (deal = deal)	Private partij, de gemeente beperkt zich tot het stellen van randvoorwaarden.	Competenties bij gemeente zelf.			

Figuur 3 Afwegingskader vormen van grondbeleid.

Overheid  
 Markt

## Bijlage 4 Overzicht van de grondexploitaties

Tabel 1. Overzicht plannen gemeente Medemblik (Bron: Nota grondbeleid 2014)

Eigen beheer				Projectontwikkelaars			
In exploitatie		In voorbereiding /procedure		In exploitatie		In voorbereiding /procedure	
<b>Woningbouw</b>				<b>Woningbouw</b>			
Papenveer-Noord Hauwert		Nieuwe Veld Abbekerk		Mantelhof te Andijk		Vlaar Benningbroek	
Tuinstraat-West Hauwert		DEK-terrein te Medemblik;		Fruittuinen te Andijk		Burgemeester Schoutenstraat Medemblik	
Ganzenweyd Nibbixwoud		Weeshuis te Medemblik;		Singershof te Andijk		De Eendragt te Wognum	
Kluiten-Zuid Opperdoes		Tripkouw-Oost II en III te Midwoud;		Piet Kistemakerstraat te Andijk			
Molenwei-Zuid Sijbekarspel		De Tegel te Wervershoof;		Simon Koopmanstraat te Wervershoof			
Kreeklanden II Wognum		Centrumplan Andijk		Hoek Dirk Bijvoetweg/Onderdijk			
Bangert-Zuid Andijk		De Linten te Andijk		Waterpark te Medemblik			
Ganker Nibbixwoud		Bloesemgaerde Noord Wognum		Schepenwijk te Medemblik			
Bloesemgaerde Wognum PPS		Roskam Abbekerk		Biblio Graaf Florisplein Medemblik			
Centrum-Westrandplan Wervershoof PPS		BoogerdWognum		De Gracht te Wervershoof			
De Schuitvaerder Onderdijk PPS		Hieronymus Wognum					
<b>Bedrijventerrein</b>				<b>Bedrijventerrein</b>			
Overspoor Wognum; fase I		Overspoor Oost 2 <sup>e</sup> fase te Wognum		Unda Maris I te Medemblik afronding		Unda Maris II te Medemblik	
Oost Andijk				WFO/ABC te Zwaagdijk		Tuinstraat te Benningbroek	
				Zuid Andijk			

Tabel 2. Overzicht plannen gemeente Opmeer (Bron: Begroting 2014, paragraaf grondbeleid)

Plan	Netto Restcapaciteit 1 aug. 13	2013	2014	2015	2016	2017
Heerenweide	ca. 371	25	30	30	30	30
Hoogwoud-Noord	p.m.	p.m.				
<b>Inbreilocaties (ISV)</b>						
Appel Beton Opmeer	9	2	5	4		
Driestedenweg 28	4					
Locatie Breestraat 7/ 't Bon	1					
Centrum Hoogwoud	p.m					
CPO De Weere	14		14			
Koningspade 12 en 13 *	+2	2				
Van Roozendaalstr. 19/21f *	+3		3			
Graaf Floristraat *	+7		7			
Waterkant 32 (kop parkeerterrein Deen)	4					
Brandweerkazerne Spanbroek*	0	4				
* toename na sloop						
<b>Bedrijventerreinen</b>						
De Veken 3 (de Veken 3 CV)	1,9 ha	0,5	0,5	0,4	0,4	
De Veken 3 uitbreiding	4,6 ha	1,6	0,5	1	0,5	0,5
De Veken 4	5,4 ha netto					
Locatie 't Bon kantoren	0,15 ha	0,05	0,05	0,05		

Kolommen 2013 - 2016 bevatten ramingen van het uitgiftetempo.


Bovenstaand wordt een overzicht gegeven van de bouwgrondcapaciteit van de gemeente Opmeer, c.q. de stand van zaken waar de gemeente samenwerkt met een private partij.

## Bijlage 5 Bestuurlijk wederhoor

Bestuurlijk wederhoor gemeente Medemblik



Rekenkamercommissie Medemblik - Opmeer  
De heer H.G. Wokke  
Diamantplein 9  
1625 RR HOORN

Uw kenmerk  
Uw brief van  
Zaaknummer Z-14-42107  
Documentnummer PU-14-52738  
Bijlage(n)   
Telefoonnummer 0229 856000  
Verzonden 12 MEI 2014

Behandelend ambtenaar Jos Kraak  
Onderwerp Definitief rapport voor bestuurlijke wederhoor

Geachte heer Wokke,

Met deze brief reageren wij op het rapport "Quick scan Grondbeleid in Medemblik en Opmeer 2013 / 2014", dat u ons op 11 april 2014 heeft toegezonden. Dit rapport is behandeld in onze collegevergadering van 29 april 2014.


In de eerste plaats spreken wij onze waardering uit voor het door u uitgevoerde onderzoek. Daarbij bent u "grondig" te werk gegaan.


In uw rapport wordt voorgesteld om het rapport te bespreken in de vakcommissie Ruimte. Daarbij is onder meer van belang dat de raad aangeeft welke signalen in de kaderstelling op procedureel, strategisch, financieel en uitvoeringsniveau vooral voor onze gemeente van belang zijn. Daarnaast adviseert u aan de raad om aan te geven welke verbeteringen in de informatievoorziening gewenst zijn. Deze suggestie nemen wij graag over, omdat wij graag in gesprek willen gaan met de raad over dit onderwerp.

In het kader van de bestuurlijke wederhoor hebben wij verder geen opmerkingen bij het rapport. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Medemblik,  
De secretaris,

De burgemeester,

  
W. Slob

  
F.R. Streng



Bestuurlijk wederhoor gemeente Opmeer



## Rekenkamercommissie Medemblik-Opmeer

t.a.v. de heer H. Wokke, voorzitter

Postbus 45

1687 ZG WOGNUM

Ons Kenmerk



14.0005963

Datum

6 mei 2014

Afdeling

Grondgebiedzaken

### Onderwerp: Bestuurlijke reactie Quick scan Grondbeleid in Medemblik en Opmeer

Geachte rekenkamercommissie,

Op 11 april 2014 ontvingen wij per mail uw definitieve concept rapportage over de uitgevoerde Quick scan op het grondbeleid in de gemeenten Medemblik en Opmeer. U heeft ons verzocht op deze rapportage een bestuurlijke reactie te geven. Met deze brief doen wij u onze reactie toekomen.

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van het conceptrapport en met name van de conclusies en aanbevelingen. Doel van de Rekenkamercommissie(RKC ) is de nieuwe gemeenteraden te informeren en handvatten te geven om hun kaderstellende en controlerende taak bij grondexploitaties (nog) beter in te vullen.

Door middel van de paragraaf Grondbeleid, de programmabegroting, jaarlijkse actualisering van de grondexploitaties en het vroegtijdig betrekken van de gemeenteraad bij nieuwe ontwikkelingen beogen wij de raad hiertoe ook te faciliteren. Wij constateren met genoegen dat dat ook in uw rapportage is onderkend en dat uit de gehouden enquête onder de raadsleden blijkt dat hierover ook tevredenheid bestaat.

#### Onze reactie:

Wij nemen uw voorstel over om via de commissie Bestuurlijke Zaken en Verantwoording/presidium met de raad in overleg te gaan over welke signalen in de kaderstelling op strategisch-, financieel -, procedureel -en uitvoeringsniveau voor de raad van belang zijn en hoe wij de informatievoorziening daar nog beter op kunnen afstemmen. Wij zullen deze gelegenheid te baat nemen om de raad gelijktijdig te informeren over de op dit moment in Opmeer in uitvoering zijnde projecten en de bijbehorende grondexploitaties.

Wij danken u voor uw rapportage.



## RKC Medemblik – Opmeer

### Vragen

Hebt u vragen, dan kunt u contact opnemen met G.M. Klaver, telefoon 0226 – 363 383 of via email [gmklover@opmeer.nl](mailto:gmklover@opmeer.nl).

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Opmeer,



M.A.S. Winder  
Gemeentesecretaris



G.J.A.M. Nijpels  
Burgemeester gemeente Opmeer

## **Bijlage 6 Nawoord RKC op bestuurlijk wederhoor**

De RKC heeft de nota van bevindingen voorgelegd voor ambtelijk wederhoor en besproken met de betrokken contactpersonen. De reacties op de weergave en volledigheid van de feiten zijn verwerkt. Vervolgens is het concept eindrapport toegezonden aan de colleges van B&W voor bestuurlijk hoor en wederhoor. De brieven van beide colleges zijn opgenomen in bijlage 5.

De RKC wil haar dank uitspreken aan de ambtenaren en colleges voor deze reacties. Wij zijn blij met de aankondiging vanuit Medemblik en Opmeer om hierover met de raad in overleg te gaan.

### **Algemeen**

In dit rapport constateren we dat veel zaken goed op orde zijn. Daarnaast stellen we vast dat de kwaliteit van de kaderstelling door de raad en de daarbij behorende informatieverschaffing richting de raad op een aantal onderdelen verbeterd kan worden.

De RKC ziet in de bestuurlijke reacties van de colleges van Medemblik en Opmeer de herkenning dat de analyse en aanbevelingen belangrijk zijn om 'grondig' te bespreken in eerst de (vak-) commissies en vervolgens in de raad. Dit is belangrijk voor de kaderstellende rol en voor de sturing op de ontwikkeling van grondexploitaties. Dit betekent ook dat, indien verbeteringen gewenst zijn, de commissies en vervolgens de raden zich concreet uitspreken welke suggesties wel en welke niet opgevolgd zullen worden.

### **Reactie gemeente Medemblik**

Voor de discussie met de gemeenteraad verwijzen wij specifiek naar de belangrijkste uitkomsten van Medemblik in paragraaf 1.3 en onze beschouwing en suggesties in paragraaf 1.5.

Het college geeft in haar brief aan dat het van belang is dat de raad aangeeft welke signalen in de kaderstelling zij van belang acht. In ons rapport (paragraaf 1.5) hebben wij opgemerkt dat het hierbij voor de raad zinvol is om inzicht te krijgen in de toepassing van het afwegingskader in de NGB en de uitwerking van de markt vraag naar de betekenis voor alle grondexploitaties. Heldere afspraken over de manier om dit inzicht te verbeteren (bijvoorbeeld in raadsvoorstellen, in een integraal overzicht van grondexploitaties of in exploitatieopzetten) zijn volgens de RKC wenselijk.

### **Reactie gemeente Opmeer**

Voor de discussie met de gemeenteraad verwijzen wij specifiek naar de belangrijkste uitkomsten van Opmeer in paragraaf 1.4 en onze beschouwing en suggesties in paragraaf 1.5.

Het college geeft in haar bestuurlijke reactie aan, dat bij de bespreking van dit rapport de raad ook geïnformeerd zal worden over de projecten en grondexploitaties die op dit moment actueel zijn. Dit kan zeker helpen om de nieuwe raad op de hoogte te brengen van het grondbeleid. Wij willen de raad adviseren om juist ook los van de huidige projecten (op iets meer afstand) vanuit het belang van kaderstelling bij grondbeleid het gesprek aan te gaan. We verwijzen hiervoor bijvoorbeeld naar de normen in paragraaf 4.2 en 4.3.

### **Afsluitend**

Wij wensen de (nieuwe) raadsleden, het college en de ambtelijke organisatie vruchtbare gesprekken toe, om gezamenlijk te komen tot verbeteringen van de sturing en controle van het grondbeleid. Wij adviseren om bij de jaarlijkse actualisaties van de grondexploitaties ook eventuele afspraken over te realiseren verbeteringen te evalueren.

De leden van de Rekenkamercommissie,

Henk Wokke (voorzitter)  
Karin Cornet  
Nelleke Domburg