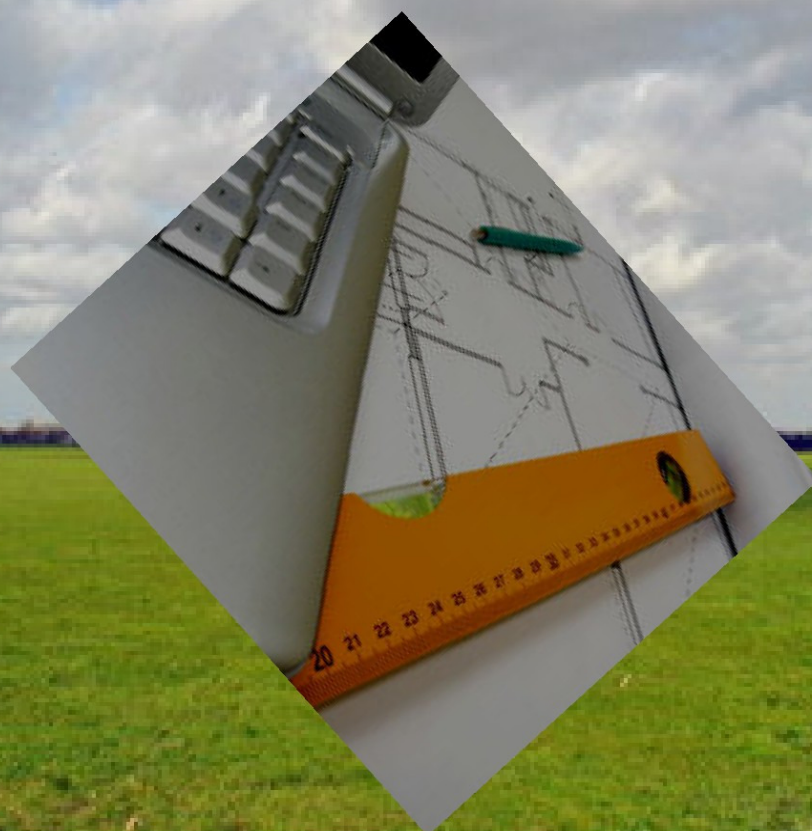


# Bouwgrond, grond voor bouw?



Een verkenning van  
het Grondbeleid van de  
gemeente Ten Boer  
over het tijdvak 2006 - 2010



Rekenkamercommissie Gemeente Ten Boer

maart 2011

# *“Bouwgrond, grond voor bouw?”*

Een verkenning van het grondbeleid van de gemeente Ten Boer  
(2006-2010)

## Inhoudsopgave

SAMENVATTING.....	3
1 INLEIDING.....	5
1.1 AANLEIDING.....	5
1.2 VRAAG.....	6
1.3 OPZET ONDERZOEK.....	6
2 BEOORDELINGSKADER.....	8
3 WOONVISIE 2009-2015.....	10
3.1 TERUGBLIK OP VERLEDEN: DE TRENDS.....	10
3.2 VERWACHTINGEN VOOR DE TOEKOMST.....	12
3.3 HOE REALISTISCH ZIJN DE DRIE SCENARIO'S?.....	12
3.4 VERGELIJKING SCENARIO'S MET BESCHIKBARE PROGNOSES.....	12
3.5 REGIOVISIE: DE BOUWRUIMTE.....	13
3.6 CONCLUSIE.....	14
4 PLANREALISATIE DIJKSHORN.....	15
4.1 WONINGEN IN DIJKSHORN.....	15
4.2 INFORMATIEVERSTREKKING AAN DE RAAD.....	16
4.3 CONCLUSIE.....	16
5 PLANONTWIKKELING WOLDWIJK.....	17
5.1 PERIODE 2006-2008.....	17
5.2 OORDEEL.....	18
5.3 PERIODE 2009-2010.....	19
5.4 OORDEEL.....	19
6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	20
6.1 CONCLUSIES.....	20
6.2 AANBEVELINGEN.....	22
7 REACTIE VAN HET COLLEGE.....	23
8 DUPLIEK REKENKAMERCOMMISSIE.....	27
BIJLAGE 1: LIJST GEÏNTERVIEWDE PERSONEN.....	28
BIJLAGE 2: BEVOLKINGSONTWIKKELING GEMEENTE TEN BOER.....	29
BIJLAGE 3: WONINGPRODUCTIE TEN BOER.....	33
BIJLAGE 4: FINANCIEEL RESULTAAT GEVOERD GRONDBELEID.....	34
BIJLAGE 5: ACHTERGROND INFORMATIE DIJKSHORN.....	35
BIJLAGE 6: TIJDSBALK WOLDWIJK.....	39
BIJLAGE 7: SAMENSTELLING VAN DE REKENKAMERCOMMISSIE.....	42

Rekenkamercommissie Ten Boer  
maart 2011

## Samenvatting

Is de kwaliteit van de informatieverstrekking van het college aan de raad over het grondbeleid toereikend? Zijn de vooronderstellingen die het college aan het grondbeleid ten grondslag legt realistisch? Dat zijn de vragen die de rekenkamercommissie in dit rapport beantwoordt.

Het antwoord op de eerste vraag is overwegend positief. Over het in exploitatie zijnde plan Dijkshorn wordt de raad sinds medio 2009 goed geïnformeerd. De exploitatieoverzichten voldoen aan de eisen die het BBV stelt. De raad wordt geïnformeerd dat er sprake is van verdichting, herverkaveling en vertraging in de uitvoering. Recent kreeg de raad informatie over de aanpak van het nog niet in exploitatie genomen plangebied Woldwijk. De rekenkamercommissie is van mening dat de risico's in dit laatst genoemde plangebied niet kleiner geworden zijn. Het voordeel van de betere informatieverstrekking is dat de raad straks niet meer kan zeggen dat hij de bui niet heeft zien aankomen. In dat opzicht heeft de motie die de raad op 12 november 2008 unaniem heeft aangenomen en die was gericht op een betere informatieverstrekking het gewenste gevolg gehad, namelijk betere informatievoorziening.

De rekenkamercommissie heeft ook gekeken hoe het college en de raad omgaan met informatie van vertrouwelijke aard waarbij financiële belangen van de gemeente in het geding zijn. De rekenkamercommissie vindt dat het college in de twee onderzochte situaties onvoldoende motiveert waarom vertrouwelijkheid en beslotenheid geboden is. Vervolgens schiet – naar het oordeel van de rekenkamercommissie – ook de raad in beide gevallen tekort. De raad dient zich namelijk uit te spreken over de vraag of de gevraagde vertrouwelijkheid en beslotenheid in acht moeten worden genomen. Dat laatste gebeurde niet.

Het antwoord op de tweede vraag is overwegend negatief. In de Woonvisie 2009-2015 die in het najaar van 2009 werd vastgesteld is sprake van wensdenken. De bouwruimte in de Regiovisie die slechts een mogelijkheid is, wordt gezien als een opdracht. Het college spreekt over een ambitie. De raad en het college rekenen met een hogere natuurlijke aanwas dan indertijd aannemelijk was. De raad en het college rekenen met een vestigingsoverschot, terwijl een vertrekoverschot realistischer is. De tegenvallende verkoopcijfers over 2009 en 2010 dragen ertoe bij dat ook het college meer afstand neemt van de beleidsambities.

De casus met betrekking tot de aankoop van de gronden in Woldwijk leert dat een actief grondbeleid in tijden van bevolkingskrimp en recessie risico's kent. Het recente voorstel om dit plangebied in exploitatie te nemen laat duidelijk zien dat voor financiële risico's een voorziening getroffen moet worden. Gemeenten met een beperkt eigen vermogen (zoals Ten Boer) kunnen zich in dat opzicht geen actief grondbeleid (meer) veroorloven.

Het antwoord op de tweede vraag is deels positief. In de Nota Grondbeleid heeft het gemeentebestuur een duidelijke visie op het grondbeleid geformuleerd.

Tenslotte constateert de rekenkamercommissie dat het gemeentebestuur sinds 2001 op loyale wijze uitvoering geeft aan haar taakstelling als schakelgemeente in de Regiovisie Groningen-Assen. Het gemeentebestuur moet er op kunnen vertrouwen dat het toekennen van bouwruimte een serieuze zaak is. Als toezichthouder op de gemeentelijke financiën komt aan het provinciebestuur van Groningen een bijzondere verantwoordelijkheid toe om bij het formuleren van bouwtaakstellingen rekening te houden met de financiële weerbaarheid van de betreffende gemeente.

Het voorgaande leidt tot de volgende aanbevelingen:

1. Hanteer de in de Regiovisie geboden bouwruimte als mogelijkheid, niet als doel.
2. Overweeg vaker faciliterend grondbeleid. Actief grondbeleid kent in de huidige omstandigheden (te) grote financiële risico's.
3. Richt het aanbod van kavels op de vraag vanuit de markt. Zo is er vraag naar huurwoningen.
4. Toets de raming van de woningbehoefte aan beleidsneutrale bevolkingsprognoses.
5. Wanneer het college informatie vertrouwelijk ter kennis brengt aan de raad, dan geeft het college daarvoor een argument.
6. Wanneer de raad de vertrouwelijke informatie die het college heeft aangeboden heeft bestudeerd, beslist de raad dat deze informatie vertrouwelijk blijft, dan wel dat deze vertrouwelijkheid wordt opgeheven.
7. De motie van 12 november 2008 blijft onverkort van kracht: de raadsleden blijven het college kritisch en opbouwend volgen bij de uitwerking en uitvoering van het grondbeleid.
8. Het gemeentebestuur treedt in overleg met het provinciebestuur van Groningen over de mogelijkheden die het provinciebestuur en/of de Regio Groningen-Assen hebben om (tijdelijke) voorzieningen te treffen bij het afdekken van eventuele risico's die zich bij de ontwikkeling van het plangebied Woldwijk op middenlange termijn kunnen voordoen.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In zijn vergadering van 12 november 2008 bespreekt de gemeenteraad het voorstel van het college om de exploitatieopzet van het Centrumplan Ten Boer aan te passen. Het college schrijft:

*“De exploitatie van het Centrumplan Ten Boer is in 2001 ter hand genomen. Inmiddels zijn we zeven jaar verder en staat driekwart van het Centrumplan er perfect bij. Een enorme prestatie, zeker als je kijkt wat er in de afgelopen zeven jaar allemaal heeft plaatsgevonden in termen van exploitatie. Aan inkomstenkant is er ruim 1,3 miljoen meer gerealiseerd dan geraamd (in 2001), met daar tegenover 2,1 miljoen meer aan lasten. Per saldo resteert er een exploitatietekort van bijna acht ton”.*<sup>1</sup>

Op deze laatste passage reageert de raad geschrokken. Tot medio 2008 laten de halfjaarlijkse exploitatieoverzichten voor het Centrumplan een positief saldo zien. Waar komt deze onverwachte tegenvaller vandaan?

Het college legt alle exploitatieoverzichten van 2001 tot 2008 achter elkaar. De onvoorziene tegenvallers hebben zich onder andere voorgedaan bij de verplaatsing van voetbalclub Omlandia uit het centrum en bij de geraamde kosten voor het laatste deel van het Centrumplan, cluster IV. Bij aannemers en projectontwikkelaars is er eind 2008 weinig animo om te investeren in dit laatste onderdeel van het Centrumplan. Verder stelt het college dat er in het begin wel degelijk aanbestedingsvoordelen werden geboekt:

*“met andere woorden: de voordelen (op de aanbestedingen in de eerste fase) zijn volledig meegenomen en er is te weinig rekening gehouden met mogelijk tegenvallende aanbestedingen. Dit (de tegenvallende aanbestedingen) zien we vooral naar voren komen bij de laatste aanbesteding voor Cluster III en de nog te maken kosten voor Cluster IV (het laatste deel).”*<sup>2</sup>

In reactie op deze verrassing dienen de collegepartijen een motie in.<sup>3</sup> In deze motie lezen wij het volgende:

- *“gelet op de zorgwekkende financiële situatie (...)*
- *overwegende dat (...) de raad niet goed op de hoogte was (...)*
- *is de raad van mening dat de verantwoording van de exploitatieplannen in het vervolg aan de volgende criteria moet voldoen:*
- *periodieke verantwoording van de verschillende exploitatieplannen (...)*
- *duidelijk leesbare en actuele overzichten van de belangrijkste uitgaven (...)*
- *grote projecten waar mogelijk knippen in kleinere deelprojecten met duidelijke plannings en taakstellingen (...)*
- *een duidelijke risico-inventarisatie met daarin ook een “slecht weer” scenario (...).”*

Deze motie “verantwoording grondexploitaties” wordt met algemene stemmen aanvaard.

---

<sup>1</sup> College van B&W, Exploitatie Centrumplan Ten Boer, 30 oktober 2008, p.3.

<sup>2</sup> Idem, p.2.

<sup>3</sup> Motie verantwoording grondexploitaties, aangenomen in de raadsvergadering 12-11-2008.

## 1.2 Vraag

Twee jaar later kondigt de rekenkamercommissie, in de commissievergadering van 8 september 2010, aan onderzoek te gaan doen naar het grondbeleid in de periode 2006-2010. In het verlengde van de genoemde motie wil de rekenkamercommissie weten:

1. of de kwaliteit van de informatieverstrekking van het college aan de raad over het grondbeleid toereikend is, en
2. of de vooronderstellingen die het college aan het grondbeleid ten grondslag legt, realistisch zijn?

Gelet op de motie “verantwoording grondexploitaties” ligt het voor de hand de raadsperiode 2006-2010 te splitsen in twee perioden: de periode voorafgaand aan de motie (2006-2008), en de periode na het aanvaarden van de motie (2009-2010).<sup>4</sup>

Om de beide vragen naar de kwaliteit en het realisme van de informatieverstrekking aan de raad concreet te maken, heeft de rekenkamercommissie twee plangebieden onder de loep genomen: het sinds eind 2006 volop in ontwikkeling verkerende bestemmingsplan Dijkshorn<sup>5</sup> (zowel voor woningen als voor bedrijven) en het nog niet in exploitatie genomen plangebied Woldwijk<sup>6</sup>.

Het Centrumplan waarover bij het aanvaarden van de motie al zoveel te doen is geweest, is daarmee buiten haken geplaatst. Met het plan Dijkshorn dat in een afrondende fase verkeert en met het plan Woldwijk dat juist in een erg pril stadium verkeert, kan de rekenkamercommissie een betrekkelijk compleet beeld schetsen van het door uw gemeentebestuur gevoerde grondbeleid.<sup>7</sup>

## 1.3 Opzet onderzoek

Om beide vragen te beantwoorden heeft de rekenkamercommissie een beoordelingskader opgesteld dat wordt gevormd door vier normen (hoofdstuk 2). De rekenkamercommissie heeft gesproken met het gemeentebestuur (wethouder L. Stoel), (oud)raadsleden, medewerkers van RO/EZ, uw accountant en met enkele deskundigen van buiten (zie voor de gesprekspartners bijlage 1). Van alle zijden hebben we medewerking ontvangen. Daarnaast heeft de rekenkamercommissie bij de gemeente gegevens opgevraagd (vooral bij RO/EZ maar ook bij de raadsgriffie). Een deel van de gevraagde gegevens bleek niet leverbaar.

Vervolgens heeft de rekenkamercommissie deze gegevens bewerkt. In hoofdstuk 3 wordt gekeken of de in 2009 vastgestelde Woonvisie 2009-2015 realistisch is in het licht van neutrale prognoses die beschikbaar waren op het moment dat de Woonvisie werd vastgesteld. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe de raad over de ontwikkeling van het bestemmingsplan Dijkshorn wordt geïnformeerd.

---

<sup>4</sup> De beide perioden worden tevens gekenmerkt door een wisseling van collegeleden. Niet alleen treedt er in de tweede periode een nieuwe wethouder aan, de heer L. Stoel. Ook is er in deze tweede periode sprake van een nieuwe burgemeester en een nieuwe gemeentesecretaris.

<sup>5</sup> De huidige verwachting is dat de exploitatie van Dijkshorn zal doorlopen tot in 2014.

<sup>6</sup> De huidige verwachting is dat Woldwijk in 2018 in exploitatie zal gaan: College van B&W, Planvorming Woldwijk, 2-12-2010, blz 5 van de bijlage tentatieve haalbaarheidsberekening 2010 Woldwijk.

<sup>7</sup> Onder grondbeleid wordt verstaan: een doelgerichte overheidsinterventie in de grondmarkt. Door in de grondmarkt te interveniëren kan de overheid – in de meeste gevallen de gemeente – het bereiken van haar eigen doelstellingen veilig stellen. Het hele palet aan instrumenten dat een overheidsorgaan ter beschikking staat om ruimtelijke doelstellingen te realiseren, wordt grondbeleid genoemd. Het omvat zaken als verwerving van grond, grondexploitatie, kostenverhaal, voorkeursrecht, onteigening, grondprijnsbeleid, bevordering particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels), nacalculatie (winst nemen of verlies laten).

In hoofdstuk 5 beschrijven we – aan de hand van het plangebied Woldwijk – de gang van zaken bij de eerste fase van het grondbeleid: de aankoop van gronden. In dit hoofdstuk komen het gebruik van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de wijze waarop aan de raad vertrouwelijke informatie wordt aangeboden, aan de orde. De rekenkamercommissie beantwoordt ook voor dit exploitatieplan de vraag of uw raad goed werd geïnformeerd en of de veronderstellingen op basis waarvan de gronden werden aangekocht realistisch zijn. In hoofdstuk 6 keren we terug naar de centrale onderzoeksvraag en trekken we de conclusies. Hoofdstuk 7 bevat de aanbevelingen aan uw raad.

Een eerdere versie van dit rapport is voor ambtelijke commentaar (de feitencheck) en voor bestuurlijke wederhoor (repliek) voorgelegd aan het gemeentebestuur van Ten Boer.

## 2 Beoordelingskader

### **Norm 1: de raad moet voorzien worden van actueel inzicht in de (verwachte) exploitatie**

Om vast te stellen of de raad juist wordt geïnformeerd, baseert de rekenkamercommissie zich – behalve op de motie van 12 november 2008 - op bepalingen van het BBV.<sup>8</sup> Dit besluit richt zich op de inhoud van de begrotings- en verantwoordingsdocumenten die het college aan de raad ter vaststelling dient voor te leggen. In artikel 16 BBV staat dat in de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting door het college een visie moet worden ontwikkeld op het grondbeleid. In deze paragraaf moet worden uitgelegd welk soort beleid de gemeente voert: actief of faciliterend. Ook moeten de beleidsuitgangspunten worden geformuleerd met betrekking tot het onderkennen van risico's en het treffen van voorzieningen om deze risico's af te dekken.

In artikel 70 BBV staat welke uitvoeringsinformatie het gemeentebestuur aan de raad dient te sturen over de in exploitatie zijnde plannen. Per plangebied moet de boekwaarde aan het begin van het jaar en aan het eind van jaar worden verantwoord door een inzicht te geven in de vermeerderingen (de in dat jaar gemaakte kosten) en de verminderingen (de opbrengsten meestal door verkoop van kavels) tijdens dat uitvoeringsjaar. Verder dient elk jaar een herziene raming te worden gemaakt van de kosten (vermeerderingen) en opbrengsten (verminderingen) in de jaren tot aan het eind van de exploitatieperiode van het betreffende plan. Van belang is dat de geactualiseerde exploitatieopzet steeds een geactualiseerd eindresultaat laat zien. Dat geraamde eindresultaat dient positief dan wel neutraal te zijn. Daarmee zijn we aangekomen bij norm 2.

### **Norm 2: voor gesignaleerde risico's moet een voorziening worden getroffen**

Een tweede norm is dat de boekwaarde (de optelsom van gemaakte en nog te maken kosten) niet hoger mag zijn dan de nog te verwachten opbrengsten. Als het geraamde eindresultaat negatief is, doet zich een risico voor waarvoor het gemeentebestuur een voorziening moet treffen.

Indien de vermoedelijke boekwaarde de verwachte opbrengsten overschrijdt, moet er een voorziening (reservering) worden getroffen in relatie tot het verwachte tekort. Ook zal wanneer er een verlies wordt geraamd, het niet langer verantwoord zijn om nieuwe kosten (bijvoorbeeld renteverliezen, extra planuren) bij te schrijven bij de reeds aanwezige boekwaarde, behalve wanneer er verwacht mag worden dat de opbrengsten zich zullen verbeteren. Voor een goedkeurende verklaring van de accountant over de jaarrekening van de gemeente, is het van belang dat er voor de risico's die er in het grondbedrijf optreden een adequate voorziening in het vooruitzicht kan worden gesteld. Een voorziening kan worden gevonden in omvang van de vrije reserves waarover de gemeente kan beschikken.

### **Norm 3: veronderstellingen over de woningbehoefte moeten realistisch zijn**

Een derde norm is dat de geraamde opbrengsten in de toekomst berusten op realistische, toetsbare prognoses. Wanneer de veronderstellingen over de woningbehoefte realistisch zijn, dan neemt het vertrouwen toe dat geraamde opbrengsten zich ook werkelijk zullen voordoen. Er zijn verschillende planbureaus die beleidsneutrale toekomstvoorspellingen produceren, zoals ABF (Delft), CBS en het Planbureau voor de Leefomgeving. Naast veronderstellingen over de renteontwikkeling en de kostenontwikkeling is met name de voorspelling van de woningbehoefte van belang. Naarmate de tijdshorizon langer is, is het verstandig uit te gaan

---

<sup>8</sup> Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten.



van minder speculatieve scenario's. Indien duidelijk is dat de ramingen van de toekomstige opbrengsten zijn gebaseerd op onrealistische veronderstellingen, neemt de kans op een negatief resultaat toe.

**Norm 4: spelregels voor hanteren vertrouwelijke informatie moeten worden nageleefd**

De vierde norm waaraan de informatieverstrekking zal worden getoetst, betreft het vragen en in acht nemen van gepaste vertrouwelijkheid. Het is reëel dat het college aan de raad vraagt om vanwege bepaalde “economische of financiële belangen van de gemeente”<sup>9</sup> vertrouwelijkheid in acht te nemen. Wanneer de raadsleden deze vertrouwelijkheid strikt in acht nemen, maakt dit het voor de collegeleden mogelijk gevoelige informatie met de raadsleden te delen. Overigens besluiten de raadsleden zelf - krachtens artikel 45, lid 4, Gemeentewet - of zij de door het college gevraagde vertrouwelijkheid respecteren dan wel dat zij het besluit nemen deze vertrouwelijkheid op te heffen.

Zodra de vertrouwelijkheid wordt opgeheven, wordt het voor de raadsleden makkelijker te controleren of de door het college gegeven informatie realistisch is. Hier ligt een taak voor het college dat de vertrouwelijkheid oplegt om de argumenten te geven waarom vertrouwelijkheid geboden is.<sup>10</sup> Hier ligt ook een taak voor de raadsleden zelf. De complementaire norm is namelijk dat de raad na kennisname van de informatie zelf een besluit neemt waarin hij bepaalt de gevraagde vertrouwelijkheid te respecteren dan wel besluit deze vertrouwelijkheid op te heffen.

---

<sup>9</sup> Zie de relatieve weigeringsgrond van artikel 10, lid 2, onder b, Wet Openbaarheid van Bestuur.

<sup>10</sup> Zo kan het college de gronden (belangen) aangeven die de vertrouwelijkheid onderbouwen. Vaak wordt aangesloten bij de gronden van artikel 10 WOB.

### 3 Woonvisie 2009-2015

Het grondbeleid van de gemeente Ten Boer is vooral gericht op het voorzien in de vraag naar woonruimte van huishoudens en in het voorzien in de vraag naar bedrijventerrein van bedrijven. Uit de begrotingen en jaarrekeningen in de periode 2006-2010 komt niet naar voren dat het grondbeleid vooral gericht is op het leveren van een substantiële bijdrage aan de inkomstenkant van de begroting. Het gemeentebestuur heeft de actuele veronderstellingen met betrekking tot de woningbehoefte neergelegd in de Woonvisie 2009. De in deze Woonvisie geformuleerde veronderstellingen worden in deze paragraaf geconfronteerd met beleidsneutrale prognoses (zie de derde norm van het normenkader).

#### 3.1 Terugblik op verleden: de trends

In het eerste deel van de Woonvisie 2009 wordt een realistische schets gegeven van de recente ontwikkelingen. Aan dit deel ontleen we de onderstaande tabel 1.

Tabel 1 Bevolkingsontwikkeling per kern

	1992	2001	2007	Ontwikkeling sinds 1992	Ontwikkeling sinds 1992 in %
Kern Ten Boer	3.814	4.587	4.397	583	+15%
Ten Post (inclusief Lellens en Winneweer)	1.201	1.123	1.143	-58	-5%
Thesinge	634	609	605	-29	-5%
Garmerwolde	616	578	544	-72	-12%
Woltersum	376	371	364	-12	-3%
Sint Annen	217	197	196	-21	-10%
Gemeente als geheel	6.858	7.465	7.249	391	+6%

Bron: Woonvisie Ten Boer, 2009-2015, p.5

Van 1992 tot 2007 is de bevolking van de gemeente Ten Boer toegenomen met 391 personen. Gemiddeld is dit een groei van 26 personen per jaar. Dit komt overeen met een jaarlijks groeipercentage van 0,3 procent. Uit tabel 1 blijkt dat de hoofdkern Ten Boer groeit en de buitendorpen krimpen. De natuurlijke aanwas van de bevolking (geboorten minus sterfte) is positief. Het jaarlijkse geboorteoverschot is licht toegenomen van 43 per jaar (1990-1994) tot 48 per jaar (1995-1999). Daarna daalt het geboorteoverschot naar 44 per jaar (2000-2005).<sup>11</sup>

Uit de *Figuur 5, Migratiesaldo per leeftijd*, komt naar voren dat het migratiesaldo (vestigingen minus vertrek) van de gemeente Ten Boer negatief is. Aan het feit dat de gemeente Ten Boer al jaren kampt met een vertrekoverschot (vooral van jongeren, 15-24 jaar) wordt in de hoofdtekst van de Woonvisie weinig aandacht besteed.

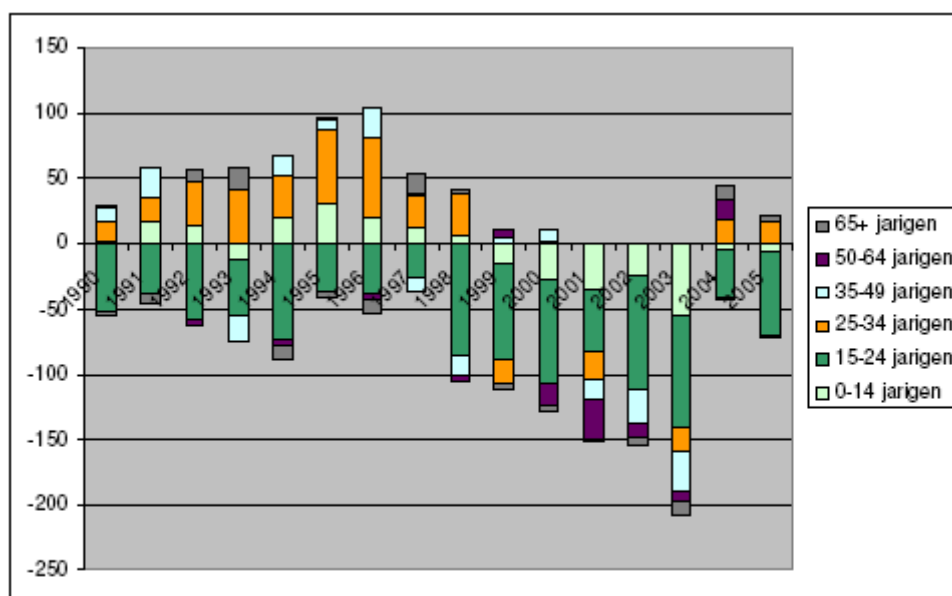
Het gemeentebestuur constateert dat de gemeente weinig huurwoningen telt.<sup>12</sup> Het percentage koopwoningen behoort met 83% tot het hoogste in de provincie Groningen (tabel 2). “*Van leegstand is geen sprake in het corporatiebestand. De gemiddelde wachttijd (voor een huurwoning) is theoretisch 2,4 jaar.*”<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Gemeente Ten Boer, Woonvisie Ten Boer: 2009-2015, augustus 2009, p.7.

<sup>12</sup> Woonvisie, p.12.

<sup>13</sup> Woonvisie, p.15.

In de periode 1990-2008 zijn er in de gemeente Ten Boer in totaal 663 woningen gebouwd, een gemiddelde van 35 nieuwe woningen per jaar. Daarmee is de jaarlijkse gemiddelde groei van de woonvoorraad 1%.<sup>14</sup>



Figuur 5 Migratiesaldo per leeftijd 1988-2006 (Bron: CBS)

Bron: Woonvisie, p.8

Op pagina 18 van de Woonvisie treffen we de volgende passage aan:

*“de economische crisis die eind 2008 wereldwijd is losgebarsten heeft ook voor de woningmarkt consequenties. Woningen staan langer te koop en de prijzen dalen licht. In de zomer van 2009 komen er voorzichtig weer positievere geluiden over de mondiale economie en ook over de landelijke woningmarkt. Wat de effecten van deze crisis op de langere termijn zijn is op dit moment ongewis. We volgen de ontwikkelingen nauwgezet.”*

Tabel 2 Woningenbestand naar eigendom

	Koop	Wierden en Borgen	Stichting Vitalis en Woonzorg Nederland	totaal woningen	%koop	%huur
Garmerwolde	185	30		215	86	14
Lellens	25			25	100	0
Sint Annen	60	4		64	94	6
Ten Boer	1.357	238	85	1.680	81	19
Ten Post	288	66		354	81	19
Thesinge	187	23		210	89	11
Winneweer	52			52	100	0
Woltersum	124	33		157	79	21
Gemeente als geheel	2.278	394	85	2.757	83	17

<sup>14</sup> Er is sprake van huishoudenverdunding.

### 3.2 Verwachtingen voor de toekomst

In de Woonvisie wordt eerst een trendmatige bevolkingsgroei geraamd – tussen 2007 en 2015 – van 189 personen (24 personen per jaar). Er wordt uitgegaan van een voortschrijdende verdunning van de omvang van een huishouden van 2,6 (in 2007) naar 2,5 (in 2015).

Om de woningbehoefte te ramen worden aan de raad drie scenario's aangeboden:

- **Scenario 1:** volgen van de trendmatige (in het verleden geconstateerde) bevolkingsgroei; geraamde jaarlijkse woningbehoefte: 26 nieuwe woningen per jaar.
- **Scenario 2:** er wordt bovendien vanuit gegaan dat er niet langer sprake zal zijn van het trendmatige vertrekoverschot; geraamde jaarlijkse woningbehoefte: 35 nieuwe woningen per jaar.
- **Scenario 3:** er wordt bovendien vanuit gegaan dat er voortaan sprake is van een vestigingsoverschot van 26 personen: geraamde jaarlijkse woningbehoefte: 45 nieuwe woningen per jaar.

### 3.3 Hoe realistisch zijn de drie scenario's?

Om het realiteitsgehalte van de drie scenario's te onderzoeken heeft de rekenkamercommissie de lange termijn prognoses van het Planbureau van de Leefomgeving en van het bureau ABF geraadpleegd.<sup>15</sup> Op ons verzoek zijn door de vakgroep demografie van de RuG prognoses gemaakt die specifiek betrekking hebben op de gemeente Ten Boer (zie bijlage 2).

- Een eerste conclusie is dat beide planbureaus verwachten dat de trendmatige natuurlijke groei – dus het saldo van geboorte en sterfte – een dalende tendens vertoont. De bevolking van Ten Boer wordt ouder. Daarmee nemen de sterftekansen toe en neemt het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd af: dus dalen ook de geboortekansen. Volgens het voorspelmodel Pearl is de natuurlijke aanwas nul in het jaar 2030. Volgens het voorspelmodel Primos is de trendmatige aanwas nul in het jaar 2025.
- Ten aanzien van het binnenlands migratiesaldo zijn de verwachtingen op de korte termijn (2010-2020) niet optimistisch. Volgens het voorspelmodel Pearl is er de komende vijftien jaar sprake van een vertrekoverschot. Pas in de periode na 2025 wordt een zeker vestigingsoverschot geraamd. Het voorspelmodel Primos is optimistischer. Tussen 2010 en 2015 wordt een klein vestigingsoverschot voorspeld. Maar daarna volgt er weer een dip: het geschetste beeld is dat van een schommeling rond de nullijn.

### 3.4 Vergelijking scenario's met beschikbare prognoses

In het eerste scenario wordt voor de periode tot 2015 aangenomen dat de natuurlijke bevolkingsaanwas positief blijft, net als in de periode 1992-2007. Is dat een realistische veronderstelling? De hiervoor weergegeven beleidsneutrale bevolkingsprognoses op basis van de modellen Pearl en Primos gaan uit van een geleidelijke daling van de natuurlijke aanwas.<sup>16</sup> Volgens deze modellen slaat de positieve natuurlijke aanwas in de periode 2025/2030 om in autonome krimp van de bevolking.<sup>17</sup> Een punt van kritiek is dat in de Woonvisie met geen woord wordt gerept over de negatieve tendentie in de omvang van de natuurlijke aanwas.

---

<sup>15</sup> Zie bijlage 2 voor een uitvoerige behandeling. Zowel de tabellen 5 en 6 met de kop natuurlijke groei als de tabel 7 met de kop binnenlands migratiesaldo.

<sup>16</sup> Zie bijlage 2, tabellen 5 en 6.

<sup>17</sup> Het aantal sterfgevallen overtreft dan het aantal geboorten.

In het tweede scenario wordt bovendien aangenomen dat het structurele vertrekoverschot (zie de figuur 5) in de toekomst verdwijnt. Voor deze aanname worden in de Woonvisie geen argumenten aangevoerd.

In het derde scenario wordt bovendien verondersteld dat het structurele vertrekoverschot (1992-2007) verandert in een vestigingsoverschot. In de Woonvisie zelf worden geen argumenten aangevoerd waarom deze omslag zou (kunnen) optreden. De beide neutrale prognosemodellen zijn op dit punt terughoudend. Het voorspelmodel Pearl voorspelt voor Ten Boer op de korte termijn tot 2015 een voortzetting van het vertrekoverschot. Het voorspelmodel Primos kent in de periode tot 2015 enkele jaren waarin er inderdaad sprake is van een klein vestigingsoverschot.<sup>18</sup>

Hoe valt het te begrijpen dat de raad en het college in het najaar van 2009 kiezen voor het scenario 3 terwijl dat toch het minst realistische scenario is? Bij de beoordeling van het realiteitsgehalte van de scenario's is de impact van de financiële en economische crisis niet meegerekend. Aangezien meer en meer het besef doordringt dat de crisis een structureel karakter kent zal dit mogelijk extra druk leggen op de huizenmarkt en de exploitatie van nieuwe ontwikkelingsplannen zoals in de gemeente ten Boer.

### **3.5 Regiovisie: de bouwruimte**

De toekomst berust niet alleen op autonome trends (demografie, conjunctuur, woningvraag) maar ook op beleid: ambitie, woningaanbod. Met de provincie Groningen heeft de gemeente Ten Boer afspraken in 2001 gemaakt dat de gemeente jaarlijks mag groeien met 45 woningen per jaar.<sup>19</sup> De gemeente wordt aangemerkt als schakelgemeente.<sup>20</sup> Er is de wens om de kern Ten Boer te laten groeien tot 5.000 inwoners. Deze wens correspondeert precies met de uitkomst van het meest optimistische scenario 3.

Naar het oordeel van de rekenkamercommissie hebben de raad en het college van de gemeente Ten Boer bij het omarmen van scenario 3 zich meer laten leiden door hun ambitie (hun idealisme) dan door hun nuchtere waardering van de feitelijke trends (hun realisme).

De rekenkamercommissie heeft veel waardering voor de terugblik op de trends (1992-2007) en waardeert het ook dat de toekomst in de Woonvisie wordt benaderd op basis van drie scenario's. De toekomst is onzeker. Het scenario-denken nodigt beleidsmakers – raad en college – uit te denken in termen van een zonnige toekomst (scenario 3) maar ook te denken in een meer realistische toekomst (scenario 1). De rekenkamercommissie merkt op dat er geen krimpscenario werd geschetst in de Woonvisie 2009-2015. Zo'n krimpscenario zou niet hebben misstaan, gelet op de problemen in buurgemeenten als Loppersum en Appingedam. Het is een gemiste kans dat raad en college het denken in scenario's niet hebben gebruikt om wat kritischer te kijken naar de feitelijke mogelijkheden om de beschikbare bouwruimte werkelijk te realiseren.

---

<sup>18</sup> Zie bijlage 2, tabel 7.

<sup>19</sup> Zie onder andere Woonvisie, p.24.

<sup>20</sup> Een schakel tussen Stad en Ommeland.

### 3.6 Conclusie

- Raad en college omarmen in 2009 het derde scenario dat wel overeenkomt met de beleidsambities (45 woningen per jaar) maar niet overeenkomt met realistische aannamen met betrekking tot natuurlijke aanwas en migratie.
- Raad en college gaan voor de periode 2009-2015 uit van een substantieel vestigingsoverschot, terwijl in de periode daarvoor sprake was van een structureel en substantieel vertrekoverschot en de neutrale prognoses geen indicatie geven voor een vestigingsoverschot.
- Raad en college gaan voor de periode 2009-2015 uit van een constante natuurlijke aanwas, terwijl de wel geconstateerde veroudering van de bevolking juist een daling van de natuurlijke aanwas met zich meebrengt.
- De Woonvisie 2009 is gebaseerd op wensdenken. De drie scenario's hebben in 2009 niet bijgedragen een meer genuanceerde benadering van de toekomst.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Inmiddels is hier verandering in gekomen. Recente ontwikkelingen bij de verkoop van kavels dwingen het gemeentebestuur om met meer realisme te kijken naar de eigen groei veronderstellingen. Deze realistische benadering komt bijvoorbeeld tot uiting in de recente raadsnota *Planvorming Woldwijk*, 2-12-2010.

## 4 Planrealisatie Dijkshorn

### 4.1 Woningen in Dijkshorn

In juni 2004 stelt de raad het bestemmingsplan en de exploitatieopzet voor de nieuwe wijk Dijkshorn vast.<sup>22</sup> Indertijd wordt uitgegaan van 133 woningen. Inmiddels wordt uitgegaan van 162 woningen. Er is dus sprake van verdichting. Deze verdichting is onder andere nodig om in te spelen op de vraag naar kleinere en goedkopere kavels.<sup>23</sup> In de oorspronkelijke planning werd uitgegaan van een complete realisatie van het plan eind 2010. Thans wordt uitgegaan van een realisatie eind 2014 dan wel 2018.<sup>24</sup> Er is dus sprake van vertraging.

Ten opzichte van het oorspronkelijke plan zullen er nu wat meer huurwoningen worden gebouwd (van 8 naar 20). Echter, we moeten beseffen dat deze woningen door de woningcorporatie nog niet zijn opgeleverd. Tot op heden kent het planresultaat een plus. Op dit moment nog drie ton.<sup>25</sup> Bij de verkoop van de kavels wordt een ABC-overeenkomst gesloten.

Tabel 3: Plan Dijkshorn: voortschrijdende planning 1

Plandeel	Oorspronkelijk plan, 2004	Januari 2007	Oktober 2010	Vershil
1A	16	20	20	+4
1B	28	40	43	+15
2	42	46	52	+10
3	47	47	47	-
Totaal	133	153	162	+29

Bron: RO/EZ, oktober 2010

Tabel 4: Plan Dijkshorn: voortschrijdende planning 2

Woningtype	Oorspronkelijk plan, 2004	Januari 2007	Oktober 2010	Vershil
Huur	8	16	20	+8
Halfvrijstaand	58	94	77	+19
Vrijstaand	63	39	64	+1
Woning/kantoor	4	4	1	-3
Totaal	133	153	162	+29

Bron: RO/EZ, oktober 2010

<sup>22</sup> In bijlage 5 wordt een overzicht gegeven van de informatie zoals de raadsleden die krijgen.

<sup>23</sup> Daarnaast is sprake van een zekere herverkaveling. Deze herverkaveling heeft een gunstige uitwerking op het exploitatieresultaat.

<sup>24</sup> Recent wordt gesproken over een mogelijke uitloop tot 2018. *Planvorming Woldwijk*, 2-12-2010, p.4.

<sup>25</sup> Uw accountant merkt op dat door planeconoom "rekening is gehouden met een opbrengst voor het transferium ad € 375.000,-. Wij hebben begrepen dat aan deze verkoop geen concrete afspraken ten grondslag liggen. In het slechtste scenario kunnen de opbrengsten niet worden gerealiseerd wat mogelijk kan leiden tot een verslechtering van het resultaat. Dit risico is in de herziene grondexploitatieopzet ook verantwoord." Ernst & Young, Attentiepunt raad: Grondexploitatie, 2010, p.10.

Tabel 5: Plan Dijkshorn: realisatie

Plandeel	Oktober 2010 kavels	Verkocht 10-2010	Nog in voorraad
1A	20	20	0
1B	43	37	6
2	52	38	14
3	47	0	47
Totaal	162	95	67

Bron: RO/EZ, oktober 2010

#### 4.2 Informatieverstrekking aan de raad

In de periode 2006-2008 werden de raadsleden over de ontwikkelingen in het plan Dijkshorn voornamelijk geïnformeerd via de paragraaf grondbeleid in de begroting en rekening. Verder ontvingen de raadsleden de zogeheten Staat P. De gegevens in de Staat P<sup>26</sup> voldoen – oppervlakkig gezien - aan de eisen van artikel 70 BBV. De tekstuele toelichting is zeer beknopt en technisch. In de Staat P is het kopje risico's opgenomen. Onder dat kopje staat dat er geen risico's te melden zijn.

In de periode 2009-2010 verbetert de halfjaarlijkse verslaglegging.<sup>27</sup> De wijze waarop de gegevens worden gepresenteerd en toegelicht, voldoet naar het oordeel van de rekenkamercommissie zonder meer aan de eisen van het BBV. Risico's worden realistisch benoemd. Aan de raadsleden wordt de informatie geboden zoals die ook beschikbaar is voor het college.

In een gesprek met vier (voormalige) raadsleden is expliciet de vraag voorgelegd om de informatie die deze raadsleden kregen in de periode 2006-2008 te vergelijken met de informatie die wordt verkregen in de periode 2009-2010. De geraadpleegde raadsleden zijn unaniem van mening dat de informatie verbeterd is en dat er meer informatie wordt gegeven op strategisch niveau: dat risico's en resultaten nu duidelijk worden toegelicht.

Aan de raadsleden is ook de vraag voorgelegd of deze zichtbare verbetering van de informatievoorziening op het conto moet worden geschreven van de professionaliteit van de dienst RO/EZ<sup>28</sup> of dat de verbetering op het conto kwam van de motie van 12 november 2008. Naar het oordeel van de raadsleden spelen beide factoren een rol. De raadsleden stellen dat aandacht die zij aan het grondbeleid hebben besteed, ertoe heeft bijgedragen dat RO/EZ de informatievoorziening sterk verbeterd heeft.

#### 4.3 Conclusie

- De informatieverstrekking met betrekking tot het plan Dijkshorn is in periode 2009-2010 sterk verbeterd en voldoet aan de eisen van het BBV.
- In het plan Dijkshorn is sprake van verdichting. Hierover wordt de raad geïnformeerd.
- In het plan Dijkshorn is sprake van een aanzienlijke vertraging. Hierover wordt de raad geïnformeerd.

<sup>26</sup> Beoordeeld werd de Staat P Dijkshorn per 1-7-2009, TB 09.2072766.

<sup>27</sup> Bestudeerd werden de rapportage TB 09.1919025 en TB 10.2233967.

<sup>28</sup> Bijvoorbeeld het kunnen beschikken over een eigen planeconoom. Maar ook het kunnen raadplegen van diverse relevante deskundigen.



## 5 Planontwikkeling Woldwijk

De belangrijkste beslissingen met betrekking tot de ontwikkeling van het toekomstige uitbreidingsplan Woldwijk hebben plaatsgevonden in het eerste deel van de raadsperiode: dus in de periode 2006-2008.

In een eerdere raadsperiode was al in de structuurvisie 2001 opgenomen dat na de voltooiing van Dijkshorn verdere uitbreiding van de kern Ten Boer zou plaatsvinden in het gebied ten noorden van Dijkshorn: Woldwijk.

### 5.1 Periode 2006-2008

In 2006 voert de gemeente onderhandelingen met de erven van de boerderij aan de Wolddijk 7. Deze onderhandelingen lopen niet erg voorspoedig, zoals de wethouder later aan de raad zal laten weten.<sup>29</sup> Voor de 38 hectare grond en de boerderij heeft de gemeente in de voorlopige exploitatieopzet in 2006 maximaal een bedrag gereserveerd van 4,6 miljoen euro. Het streven is gericht op een lager aankoopbedrag. In het vroege najaar van 2006 wordt het gemeentebestuur – mogelijk door een grondmakelaar - geïnformeerd dat de erven waarmee de gemeente onderhandelingen voert ook contacten hebben gezocht met andere potentiële kopers.

Het gemeentebestuur reageert snel en haalt het instrumentarium van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten uit de kast. Om het voorkeursrecht te vestigen moet de raad een besluit nemen. De besluitvorming vindt plaats op 29 november 2006: een besloten vergadering. De erven zullen nadat zij op de hoogte zijn gebracht van de vestiging van het voorkeursrecht zienswijzen inbrengen tegen dit raadsbesluit. Later worden er tegen de afwijzing van deze zienswijzen door de erven bezwaren ingebracht. Tijdens de hoorzitting zeggen de erven dat de gemeente Ten Boer geen marktconforme prijs kan betalen. De erven stellen dat de vestiging van het voorkeursrecht de ontwikkeling van hun agrarische bedrijf belemmert.

Ondertussen heeft een grondmakelaar er voor gezorgd dat de erven de gronden en opstallen twee dagen voor de vestiging van het voorkeursrecht hebben verkocht aan een grondmakelaar die opereert onder de vlag van BV Epeideuro. Het bedrag waarvoor de erven de gronden hebben verkocht bedraagt 5 miljoen euro. Een paar ton meer dan waarvoor de gemeente het zou willen aankopen. De grondmakelaar stapt met de verworven gronden naar een projectontwikkelaar die deze gronden eventueel wel wil ontwikkelen. Omdat er op de gronden inmiddels een voorkeursrecht is gevestigd, moeten de gronden en opstallen eerst worden aangeboden aan de gemeente Ten Boer. Een en ander leidt tot grote tijdsdruk. Geadviseerd door deskundigen van RO/EZ zal het gemeentebestuur op 24 april 2007 besluiten de gronden aan te kopen voor een bedrag van iets meer dan 7 miljoen euro. Om praktische redenen worden de gronden in eerste instantie aangekocht door de gemeente Groningen en aan het eind van 2007 door de gemeente Groningen doorgeleverd aan de gemeente Ten Boer.

Kort voordat de transactie bij een notaris in Groningen plaatsvindt, worden de raadsleden in een besloten vergadering door het college van B&W geïnformeerd. In deze bijeenkomst dringen leden van de oppositie erop aan dat er meer tijd wordt genomen, dat het uitgangspunt van actief grondbeleid nog eens onder de loep wordt genomen, en dat de raadsleden meer

---

<sup>29</sup> Zie voor een compleet overzicht van de besluitvorming bijlage 6; daarin staan ook de verwijzingen naar de brondocumenten.

informatie krijgen over de aankooprijzen en het realiteitsgehalte van de onderliggende exploitatieopzet. De meerderheid van de raad volgt het college en gaat er vanuit dat uitstel van de grondaankoop niet acceptabel is en dat een actief grondbeleid waarbij de gemeente de regie heeft en ook het volle financiële risico draagt, de voorkeur verdient.

Najaar 2010 heeft de rekenkamercommissie gesproken met vier (voormalige) raadsleden die bij deze besluitvorming betrokken waren. Achteraf stellen deze raadsleden: *“we stonden met de rug tegen de muur”*; *”het college stelde dat er geen risico’s waren”*. *“Er werd besloten op basis van emotie en niet op basis van informatie.”* *“Ons vertrouwen in het college was groot.”* *“De tijdsdruk was hoog er was geen gelegenheid om nadere informatie in te winnen.”*

Aan het eind van 2007<sup>30</sup> moet de raad nog een besluit nemen waarmee de financiering van deze grondtransactie wordt mogelijk gemaakt.<sup>31</sup> In deze vergadering stelt de toenmalige wethouder dat:

- *“er geen onredelijke prijs is betaald”*
- *“er snel beslissingen genomen moesten worden”*
- *“de exploitatie is afgedekt en dit op geen enkele wijze zal leiden tot problemen voor de begroting”*
- *“de meerderheid van de raad het college in deze visie heeft gesteund”*

Tabel 6: Boekwaardeontwikkeling Woldwijk

	Voorlopige exploitatieopzet 2006	April 2007	Ultimo 2009
Prijs voor gronden (38 ha) en opstallen (boerderij)	€ 4,6 miljoen	€ 7,1 miljoen	€ 8,5 miljoen
Kostprijs per vierkante meter	€ 11,60	€ 17,87	€ 21,40

Bron: zie bijlage 6

## 5.2 Oordeel

Over de aankoop van de gronden in het plangebied Woldwijk wil de rekenkamercommissie enkele conclusies trekken.

- Een actief grondbeleid brengt voor de gemeente risico’s met zich mee. Sinds 2007 moet de gemeente elk jaar rente betalen over de lening waarmee de grondaankoop werd gefinancierd.
- De vestiging van het voorkeursrecht is niet effectief geweest. Het vestigen van een voorkeursrecht is – volgens de wetgever - gericht op het voorkomen van prijsopdrijving. De tijdige vestiging van het voorkeursrecht zelf is niet gelukt. De erven hebben hun eigendom twee dagen eerder doorverkocht aan een grondmakelaar. Het doel van dit instrument wordt niet gehaald. Want zes maanden later worden de betreffende gronden door de gemeente Groningen – in opdracht van de gemeenten Ten Boer - aangekocht voor een prijs die twee miljoen euro hoger ligt dan de prijs waarvoor de grondmakelaar de gronden heeft gekocht. De gemeente meende niet meer terug te kunnen en heeft op deze

<sup>30</sup> Zie: de besluitenlijst raadsvergadering 19 december 2007, onder punt 14, en: raadsnota Woldwijk, 4 december 2007.

<sup>31</sup> De grond moet nog van de gemeente Groningen worden gekocht.

manier mogelijk meegewerkt aan een prijsopdrijving die zij juist met de vestiging van het voorkeursrecht had willen voorkomen.

- Het hanteren van de vertrouwensregel heeft in deze episode niet gunstig gewerkt. Terecht had de raadsvergadering van 29 november 2006 een besloten karakter. Maar deze beslotenheid kon niet verhinderen dat de erven twee dagen eerder een koopovereenkomst hadden gesloten. In de besloten raadsvergadering van 24 april 2007 was er ook sprake van vertrouwelijke informatie. De raadsleden gingen akkoord met het vertrouwelijke karakter. Externe deskundigen werden niet geraadpleegd. De – achteraf aantrekkelijke – optie om de gronden niet te kopen, kreeg weinig tot geen aandacht. Wanneer de tijdsdruk lager was geweest en wanneer de raadsleden de gelegenheid zouden hebben gehad om externe deskundigen te consulteren, zou wellicht een beslissing genomen zijn die ook op de langere termijn meer aanvaardbaar zou zijn gevonden. Maar dit is een speculatie. Hoe het ook zij, de rekenkamercommissie constateert dat het vragen om een vertrouwelijke behandeling van informatie door het college en het beslissen door de raad of die vertrouwelijkheid ook in acht moet worden genomen, weinig aandacht gekregen hebben.

### **5.3 Periode 2009-2010**

Aanvankelijk ontvangt de raad weinig informatie van het college over de verdere ontwikkelingen in het plangebied Woldwijk. Wel zal uw accountant tot twee keer toe opmerkingen maken over de wijze waarop de nog niet in exploitatie genomen gronden in de vermogensbalans zijn verwerkt. Ook vraagt de audit-commissie aan de accountant om begin 2010 als speciaal aandachtspunt onderzoek te doen naar het grondbedrijf.

Buiten de beschouwde periode – op 15 december 2010 – wordt aan de raad door het college een voorstel gedaan om tot een marktconforme exploitatie van Woldwijk te komen. Hoewel dit voorstel buiten de periode valt die de rekenkamercommissie in haar onderzoek wil betrekken, meent de rekenkamercommissie wel dat het nieuwe college duidelijk bereid is om openhartig informatie met de raad te delen. De raad weet anno 2011 dat ook bij een verkleinde planopzet er een verlies moet worden afgeboekt van 1 miljoen euro. Verder weet de raad dat een grondvoorraad van 17 hectare wordt doorgeschoven naar een verdere toekomst. Deze realistische benadering is te verkiezen boven de praktijk in de voorgaande raadsperiode waarin – zonder dat de raad werd geïnformeerd over de prijs per vierkante meter – door het college werd gesteld dat de aankoopprijs realistisch was en dat er bij het tot exploitatie brengen van het plangebied Woldwijk geen risico's zouden optreden voor de begroting.

### **5.4 Oordeel**

- De exploitatierisico's in het plangebied Woldwijk zijn in de recente periode zeker niet afgenomen, veeleer gegroeid.
- De raad wordt in de huidige collegeperiode (2010-2014) beter geïnformeerd over de waardeontwikkeling in dit plangebied dan in de vorige collegeperiode.

## 6 Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusies

Dit rapport is gericht op twee vragen: is de kwaliteit van de informatieverstrekking aan de raad over het grondbeleid toereikend? En: zijn de vooronderstellingen die het college aan het grondbeleid ten grondslag legt realistisch?

Het antwoord op de eerste vraag is overwegend positief. Over het in exploitatie zijnde plan Dijkshorn wordt de raad sinds medio 2009 goed geïnformeerd. De exploitatieoverzichten voldoen aan de eisen die het BBV stelt. De raad wordt geïnformeerd dat er sprake is van verdichting, verkaveling en vertraging. Recent kreeg de raad ook informatie over de aanpak van het nog niet in exploitatie genomen plangebied Woldwijk. De rekenkamercommissie is van mening dat de risico's in dit laatst genoemde plangebied niet kleiner geworden zijn. Het voordeel van de betere informatieverstrekking is dat de raad straks niet meer kan zeggen dat de raad de bui niet heeft zien aankomen. In dat opzicht heeft de motie van 12 november 2008 die was gericht op een betere informatieverstrekking inderdaad de gewenste gevolgen gehad.

Ten aanzien van de informatievoorziening heeft de rekenkamercommissie ook gekeken naar de manier waarop het college en de raad omgaan met informatie van vertrouwelijke aard waarbij financiële belangen van de gemeente in het geding zijn. De rekenkamercommissie vindt dat het college onvoldoende motiveert waarom een bepaalde vorm van vertrouwelijkheid en beslotenheid geboden is. Vervolgens schiet – naar het oordeel van de rekenkamercommissie – ook de raad tekort. De raad dient zich uit te spreken over de vraag of de gevraagde vertrouwelijkheid en beslotenheid ook in acht moet worden genomen. Dat laatste gebeurt niet.

Het antwoord op de tweede vraag is overwegend negatief. In de Woonvisie 2009-2015 die in het najaar van 2009 werd vastgesteld is sprake van wensdenken. De bouwruimte die slechts een mogelijkheid is, wordt gezien als een opdracht. De raad en het college rekenen met een hogere natuurlijke aanwas dan aannemelijk is. De raad en het college rekenen met een vestigingsoverschot, terwijl een vertrekoverschot realistischer is. De tegenvallende verkoopcijfers over 2009 en 2010 hebben er overigens wel toe bijgedragen dat het geloof van het gemeentebestuur in de eigen prognoses afneemt. De casus met betrekking tot de aankoop van de gronden in Woldwijk leert dat een actief grondbeleid in tijden van krimp en recessie zeker niet zonder risico is. Het recente voorstel om dit plangebied in exploitatie te nemen laat duidelijk zien dat voor financiële risico's een voorziening getroffen moet worden. Gemeenten met een beperkt eigen vermogen kunnen zich in dat opzicht weinig risico's veroorloven.

Het antwoord op de tweede vraag is voor een deel ook positief. In de Nota Grondbeleid heeft het gemeentebestuur een duidelijke visie op het grondbeleid geformuleerd. Het recente voorstel met betrekking tot de exploitatie van Woldwijk getuigt van een realistische benadering.

Uit het onderzoek blijkt dat het hanteren van het instrument “vestigen voorkeursrecht” niet eenvoudig is. De rekenkamercommissie heeft in hoofdstuk 5 geconstateerd dat het vestigen van het voorkeursrecht in november 2006 niet effectief is geweest.

Tenslotte constateert de rekenkamercommissie dat het gemeentebestuur sinds 2001 op loyale wijze uitvoering geeft aan haar taakstelling als schakelgemeente in de Regiovisie Groningen-

Assen. Het gemeentebestuur moet er op kunnen vertrouwen dat het toekennen van bouwruimte een serieuze zaak is. Als toezichthouder op de gemeentelijke financiën komt aan het provinciebestuur van Groningen een bijzondere verantwoordelijkheid toe om bij het formuleren van bouwtaakstellingen rekening te houden met de financiële weerbaarheid van de betreffende gemeente. Indien een gemeente in aanmerking komt voor een artikel 12 status in het kader van de Financiële Verhoudingswet zal de Minister van BZK de provincie om advies vragen. Bij zo'n advies dient het provinciebestuur de zogeheten IFLO-norm te hanteren. Deze norm schrijft voor dat tegenover de boekwaarde van het grondbedrijf een vrije reserve dient te staan ter grootte van 10% van die boekwaarde. Zodra het plangebied Woldwijk in het grondbedrijf wordt verwerkt, wordt niet langer voldaan aan deze IFLO-norm.<sup>32</sup> Het gemeentebestuur heeft het plangebied Woldwijk in zijn structuurvisie van 2001 op de kaart gezet om zo tegemoet te komen aan de door de toenmalige gedeputeerde van ruimtelijke ordening geschetste ontwikkelingstaak.<sup>33</sup> Hoe op dit moment de verantwoordelijkheden tussen rijk, provincie en gemeenten precies verdeeld zijn, is na de kabinetswisseling niet helemaal duidelijk. Van belang is wel dat het recente regeerakkoord stelt dat *“de provincie een actieve rol heeft bij de oplossing van bestuurlijke en financiële knelpunten.”*<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Vergelijk bijlage 4, tabel 2, kolom 5, voor een verkenning.

<sup>33</sup> Raadsverslagen van 27-juni-2001 (onderwerp structuurvisie), van 10 april 2003 (onderwerp regiovisie) en 2 december 2003 (onderwerp regiovisie).

<sup>34</sup> Regeerakkoord VVD-CDA, Vrijheid en verantwoordelijkheid, Den Haag, 2010, p.7.

## **6.2 Aanbevelingen**

1. Hanteer de in de Regiovisie geboden bouwruimte als een mogelijkheid, niet als een doel.
2. Overweeg faciliterend grondbeleid. Actief grondbeleid kent financiële risico's. Is het financiële weerstandsvermogen van de gemeente kleiner dan 10% van de boekwaarde van het grondbedrijf, dan is er geen ruimte (meer) voor actief grondbeleid.
3. Richt het aanbod van kavels op de vraag vanuit de markt. Zo is er vraag naar huurwoningen.
4. Toets de raming van de woningbehoefte aan beleidsneutrale bevolkingsprognoses.
5. Wanneer het college informatie vertrouwelijk ter kennis brengt aan de raad, dan geeft het college daarvoor een argument.
6. Wanneer de raad de vertrouwelijke informatie die het college heeft aangeboden heeft bestudeerd, beslist de raad dat deze informatie vertrouwelijk blijft, dan wel dat deze vertrouwelijkheid wordt opgeheven.
7. De motie van 12 november 2008 blijft van kracht: de raadsleden blijven het college kritisch en opbouwend volgen bij de uitwerking van het grondbeleid.
8. Het gemeentebestuur treedt in overleg met het provinciebestuur van Groningen over de mogelijkheden die het provinciebestuur en/of de Regio Groningen-Assen hebben om (tijdelijke) voorzieningen te treffen bij het afdekken van eventuele risico's die zich bij de ontwikkeling van het plangebied Woldwijk op middenlange termijn kunnen voordoen.

## 7 Reactie van het college

Het college kan zich op hoofdlijnen vinden in de onderzoeksresultaten, vastgelegd in het onderhavige rapport. Wij herkennen de omslag die is gemaakt in het tijdsbestek dat het onderzoek beslaat. Niet alleen de door u aangehaalde motie is aanleiding tot die aanpassing maar ook is er sprake van een volledig nieuw college, een nieuwe gemeentesecretaris en een nieuwe beleidsregisseur Ruimte. Daarnaast is de markt grondig gewijzigd onder invloed van de economische crisis die in de periode daaraan voorafgaand niet voorspeld had kunnen worden. Met de wetenschap van nu.... Kortom, de situatie is nu een geheel andere dan in de periode 2006 tot 2009.

Het verheugt ons dat u constateert dat ons college op een transparante en economisch verantwoorde wijze omgaat met grondexploitaties. Zoals u aangeeft, gaat het daarbij om het realistisch rapporteren, het in kaart brengen van de risico's en het baseren van de planning op recente ontwikkelingen zoals de vertraging in de woningbouw. Wij zullen deze handelswijze ook in de toekomst blijven hanteren en daarbij alert blijven inspelen op ontwikkelingen op ook dit beleidsterrein. U heeft hiervan in noot 21 en op blz. 19 al een voorbeeld gegeven door aan te geven dat ons college de raad een marktconforme exploitatie van Woldwijk aan wil bieden.

De meeste aanbevelingen zoals u die heeft geformuleerd hanteren wij ook nu al en kunnen wij om die reden onderschrijven. Wel hebben wij nog behoefte om op een aantal zaken nader in te gaan en van repliek te voorzien. Het gaat dan om de volgende issues.

Blz. 6: opzet onderzoek:

U schrijft:

*In hoofdstuk 3 wordt gekeken of de in 2009 vastgestelde Woonvisie 2009-2015 realistisch is in het licht van neutrale prognoses die beschikbaar waren op het moment dat de Woonvisie werd vastgesteld.*

Uit de gebruikte externe informatie waarnaar u in hoofdstuk 3 verwijst blijkt niet dat deze informatie ook al tijdens het opstellen van de woonvisie beschikbaar was. Naar onze mening was dat inderdaad niet aan de orde en kan de destijds opgestelde woonvisie geen omissie worden toegerekend. Daarenboven blijkt dat prognoses altijd leiden tot discussies welke prognose het dichtst bij de waarheid ligt en welke methodiek de best mogelijke is. Immers, u gebruikt prognoses van de Rijksuniversiteit Groningen die een negatieve groei prognosticeert. Dezelfde rijksuniversiteit heeft voor de regio Groningen- Assen ook onderzoeken uitgevoerd waarbij er juist groeimogelijkheden worden voorspeld van het aantal woningen in Ten Boer. Bovendien is er sprake van een recent CBS onderzoek en de krimprapportage van de SER die beide eveneens groei voor Ten Boer aangeven.

Blz. 8 Norm 2

Hier is de volgende tekst opgenomen:

*Ook zal wanneer er een verlies wordt geraamd, het niet langer verantwoord zijn om nieuwe kosten (bijvoorbeeld renteverliezen, extra planuren) bij te schrijven bij de reeds aanwezige boekwaarde, behalve wanneer er verwacht mag worden dat de opbrengsten zich zullen verbeteren.*

Wij zijn het eens met de norm dat er bij een te voorzien negatief resultaat een voorziening moet worden getroffen. Echter, de hierboven aangegeven aanvulling dat nieuwe kosten niet toegerekend mogen worden aan de exploitatie, onderschrijven wij niet. Dit is voor ons geen norm. Wij boeken altijd nieuwe kosten op het betreffende project, ook als die een negatief resultaat heeft. In die gevallen moeten wij de voorziening in gelijke mate laten stijgen.

### Hoofdstuk 3 Woonvisie

U schrijft daar ondermeer over:

*Naar het oordeel van de rekenkamercommissie hebben de raad en het college van de gemeente Ten Boer bij het omarmen van scenario 3 zich meer laten leiden door hun ambitie (hun idealisme) dan door hun nuchtere waardering van de feitelijke trends (hun realisme).*

*De Woonvisie 2009 is gebaseerd op wensdenken. De drie scenario's hebben in 2009 niet bijgedragen een meer genuanceerde benadering van de toekomst.*

En uw conclusie daarover luidt:

*Hanteer de in de Regiovisie geboden bouwruimte als een mogelijkheid, niet als een doel.*

Naar onze mening, die bovendien wordt gedeeld door de regiovisie Groningen Assen, komt scenario 3 (p 12) volledig overeen met de regionale afspraken die begin 2008 zijn gemaakt. Destijds zijn de aantallen op basis van een geactualiseerde prognose van ABF voor de regio met zo'n 25% verminderd.

In de meest recente prognose geldt voor Ten Boer een huishoudensgroei van 407 tot 2020. Dit komt overeen met 40 woningen per jaar. Dit aantal blijft ook voor de regio het uitgangspunt. In de woningbouwafspraken die de stuurgroep op 14 maart gaat vaststellen is meegenomen dat er goed wordt gemonitord op de feitelijke ontwikkeling, zodat indien nodig tijdig kan worden bijgestuurd.

Dat er minder gebouwd wordt is derhalve niet het gevolg van niet deugende prognoses, maar van drastisch gewijzigde marktomstandigheden. Dit krijgt in de rapportage naar onze mening te weinig aandacht.

Het is daarnaast ons inziens goed om onderscheid te maken tussen de woonvisie enerzijds en het grondbeleid anderzijds. De woonvisie is namelijk iets geheel anders dan het grondbeleid.

Uw tweede onderzoeksvraag luidt:

*Of de vooronderstellingen die het college aan het grondbeleid ten grondslag legt, realistisch zijn?*

Wij hebben in de woonvisie onze ambitie / visie neergelegd om het dorp Ten Boer te laten groeien naar een inwoneraantal van 5.000 inwoners. Dit is derhalve een ambitiesdocument en geen sturingsinstrument. In deze ambitie hebben wij ons mede gesteund geacht door de geboden ruimte in de regiovisie Groningen Assen. Ook de provincie Groningen heeft in het ProvinciaalOmgevingsPlan (POP) ons bouwruimte voor 550 woningen voor de komende twaalf jaar gegeven. Overigens waren de gronden van Woldwijk al in ons bezit voordat de woonvisie werd vastgesteld.

Het grondbeleid wordt geconcretiseerd in exploitatieplannen. In de concrete uitbreidingsplannen hebben wij een planning aangehouden die veel realistischer is dan de ambitie in de woonvisie. Bovendien worden de exploitatieplannen jaarlijks geactualiseerd en ook ter besluitvorming aan de raad aangeboden.



Samenvattend delen wij dus uw conclusie dat wij in de woonvisie onze ambitie hebben neergelegd en blijven wij van mening dat dit een goede zaak is. Wij verschillen echter met u van mening dat wij ons door die ambitie blind hebben laten leiden. Immers, in het grondbeleid en derhalve in de concrete uitbreidingsplanning heeft ons college de aantallen te bouwen woningen zo realistisch mogelijk geraamd.

Blz. 13 Woonvisie 2009-2015

*De rekenkamercommissie merkt op dat er geen krimpscenario werd geschetst in de Woonvisie 2009-2015. Zo'n krimpscenario zou niet hebben misstaan, gelet op de problemen in buurgemeenten als Loppersum en Appingedam*

Naar onze mening is Ten Boer niet te vergelijken met Loppersum en Appingedam. Ten Boer valt binnen de regiovisie en heeft daar een schakelfunctie. Bovendien grenst onze gemeente aan de stad Groningen die de komende jaren nog groei kan laten zien. De kern Ten boer blijft een forenzenfunctie bekleden voor de stad. Uit onderzoeken blijkt dat als het in Groningen regent, het in Ten Boer drupt.

Blz. 16 planrealisatie Dijkshorn:

*Aan de raadsleden is ook de vraag voorgelegd of deze zichtbare verbetering van de informatievoorziening op het conto moet worden geschreven van de professionaliteit van de dienst RO/EZ of dat de verbetering op het conto kwam van de motie van 12 november 2008.*

Naar onze stellige mening is er veel meer gebeurd dan alleen maar de motie en input van ROEZ. Ons college en met name de portefeuillehouder, samen met de beleidsregisseur Ruimte, sturen nadrukkelijker op dit onderwerp dan voorheen. Hierdoor is onze opdrachtverstrekking aan ROEZ versterkt en ontstaat dientengevolge andersoortige aandacht voor dit onderwerp.

Blz. 17 planontwikkeling Woldwijk:

*Geadviseerd door deskundigen van RO/EZ zal het gemeentebestuur op 24 april 2007 besluiten de gronden aan te kopen voor een bedrag van iets meer dan 7 miljoen euro.*

Op zich is dit juist. Echter, het gemeentelijk apparaat adviseert ons altijd bij welk besluit dan ook en is het de verantwoordelijkheid van ons college besluiten te nemen. Het lijkt ons dan ook overbodig om alleen bij dit besluit het ambtelijk apparaat te noemen. Wij zijn het dus niet eens met de strekking van uw zin in bovenstaand citaat. Wat ons betreft, had de zin kunnen luiden:

*Het gemeentebestuur zal op 24 april 2007 besluiten de gronden aan te kopen voor een bedrag van iets meer dan 7 miljoen euro.*

Blz. 21 Toezicht provincie en IFLO-norm

Als reactie op het in het rapport gestelde, informeren wij u als volgt. In de overleggen die wij de afgelopen jaren met de provincie hebben gehad (o.a. met gedeputeerde R. Slager) is Woldwijk expliciet aan de orde gekomen. Risico's zijn in die overleggen benoemd en niet aan de aandacht van de provincie ontgaan. Ook is de 10% norm volgens ons alleen aan de orde als er sprake is van een artikel 12 aanvraag. In die situatie verkeren wij niet. U schrijft dat gemeenten die wel onder de werking van artikel 12 vallen, 10% van de boekwaarde mogen/moeten onderbrengen in een reserve. Hier mag de gemeente niet aankomen en het ministerie mag hier in het kader van artikel 12 niet op korten. Wij zijn de mening toegedaan dat 10% niet meer is dan een indicatie.

Blz. 22 de aanbevelingen:

Tot slot voegen wij onze reactie toe aan uw aanbevelingen.

Nr. 1: Wij delen uw mening en werken conform het gestelde.

Nr.2: De 10%-norm zouden wij niet willen aanbevelen. Dan wordt er voorbij gegaan aan wat uw rekenkamer voorstaat: goed onderbouwd en doordacht beleid dat ergens op gestoeld is. Het is veel meer dan de norm van 10%. Wat de keuze voor actief of faciliterend grondbeleid betreft, zijn wij de mening toegedaan dat geen van beide opties op dit moment of op middellange termijn zich substantieel zal aandienen.

Nr. 3: Wij delen uw mening en werken conform het gestelde.

Nr. 4: Wij delen uw mening en werken conform het gestelde.

Nr. 5: Wij delen uw mening en werken conform het gestelde.

Nr. 6: Dit is voor behouden aan de raad, niet aan ons college.

Nr. 7: zie nr. 6

Nr. 8: Wij delen uw mening en werken conform het gestelde, ondermeer door diverse overleggen in regioverband / portefeuillehouderoverleg.

## 8 Dupliek rekenkamercommissie

De rekenkamer leest dat het college “de meeste aanbevelingen (...) ook nu al volgt en om die reden kan onderschrijven”. Aanbeveling 4 luidt: toets de eigen beleidsambities aan beleidsneutrale bevolkingsprognoses, bijvoorbeeld die van het Planbureau voor de Leefomgeving. De strekking is: “stel geen al te ambitieuze doelen”. Vandaar de aanbeveling 1 om de ruimte die de Regiovisie biedt niet te zien als opgelegd doel, maar slechts als mogelijkheid. Naarmate de nieuwe Woonvisie meer zal worden gebaseerd op realistische prognoses, zal in de toekomst minder noodzaak zijn de exploitatieopzet van thans Dijkshorn (en straks Woldwijk) jaarlijks bij te stellen.

Aanbeveling 8 strekt verder dan het voeren van periodiek overleg met GS: “elkaar goed informeren”. De rekenkamercommissie neemt de huidige marktsituatie en de IFLO-norm serieus en verwacht dat het moeilijk zal worden binnen de gemeentelijke vermogenspositie voldoende dekking te vinden voor de risico’s die zich de komende jaren in het grondbedrijf zullen voordoen. Deze problemen moet het gemeentebestuur een stap voor zijn. Vandaar de oproep dat het nieuwe provinciebestuur met zijn provinciale reserves garant gaat staan voor risico’s die zich in de toekomst (zouden) kunnen voordoen in het grondbedrijf van Ten Boer. Dit is een innovatieve maatregel die past in het huidige regeerakkoord waarin provincies worden opgeroepen een rol te spelen bij het oplossen van de financiële knelpunten die zich thans voordoen op lokaal niveau.

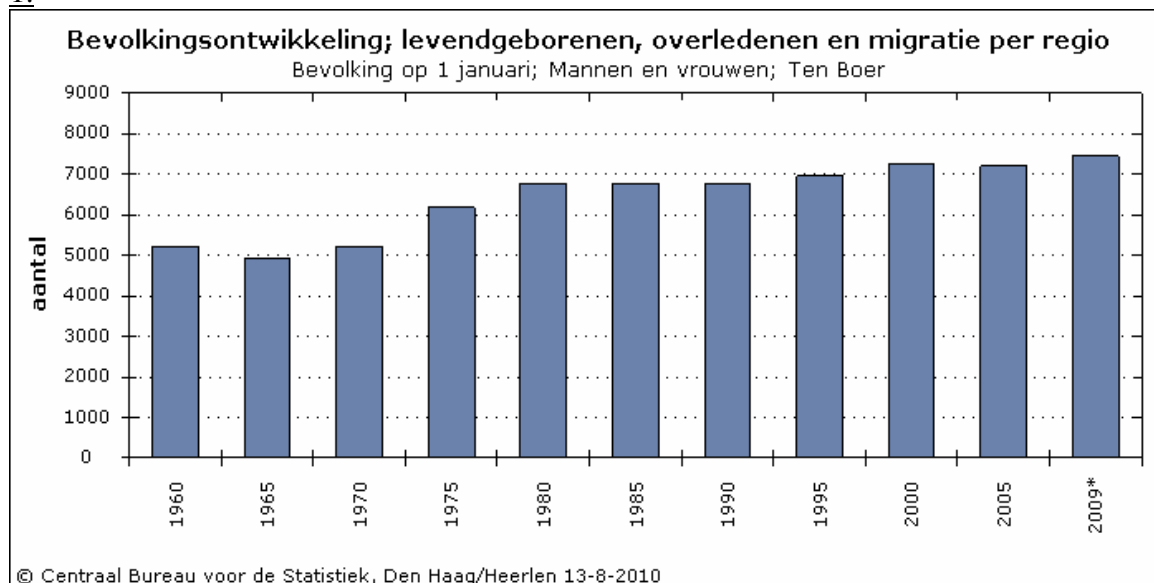
Overigens wijst de rekenkamercommissie de raad met nadruk op aanbeveling twee. Na het dure lesgeld dat inmiddels moest worden betaald, ligt een duidelijke voorkeur voor faciliterend grondbeleid zonder meer voor de hand.

## **Bijlage 1: Lijst geïnterviewde personen**

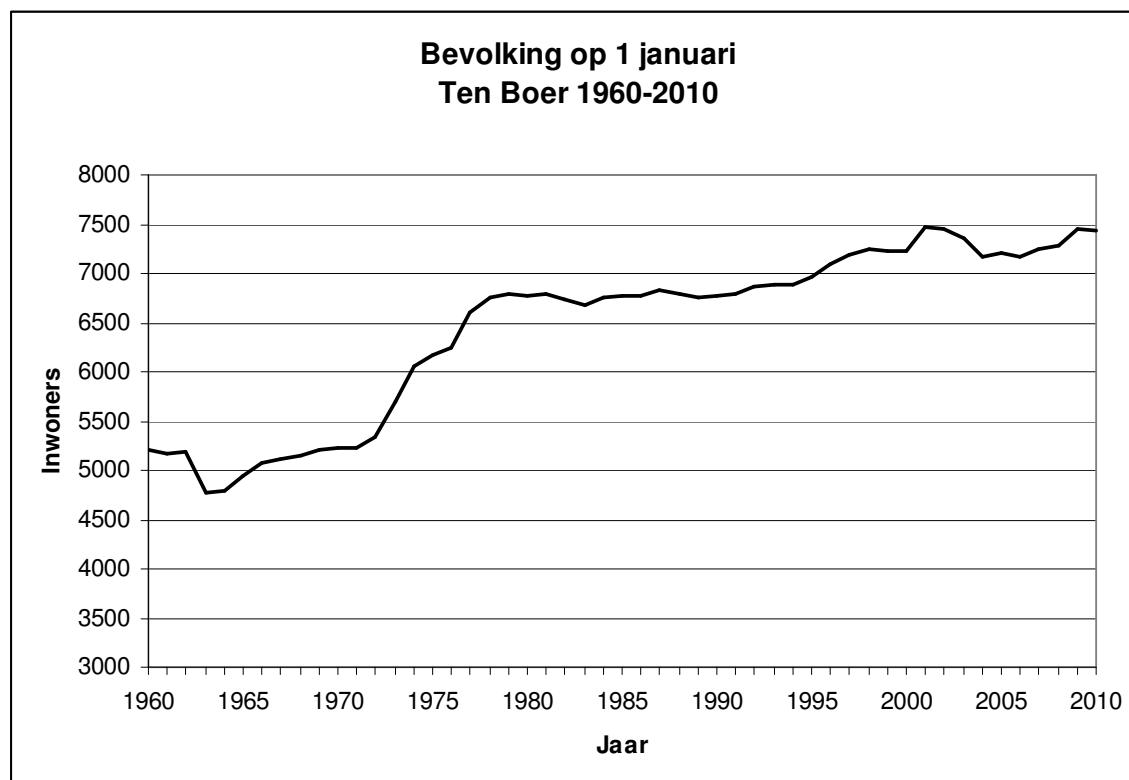
A. Bolhuis	voormalig raadslid
R.H. Bouman	accountant Ernst & Young
Mevr.A. Deen	planeconoom RO/EZ
H. Elshof	medewerker vakgroep demografie RuG
G. Heiminge	voormalig gemeentesecretaris
A. Jager	voormalig raadslid
J.A. Kingma	beleidsregisseur ruimte
C.J. Muller	projectleider RO/EZ
T. Penninga	voormalig raadslid
R.F. Stayen	raadslid
L. Stoel	wethouder RO en financiën
L. van Wissen	hoogleraar demografie RuG

## Bijlage 2: Bevolkingsontwikkeling gemeente Ten Boer

1.



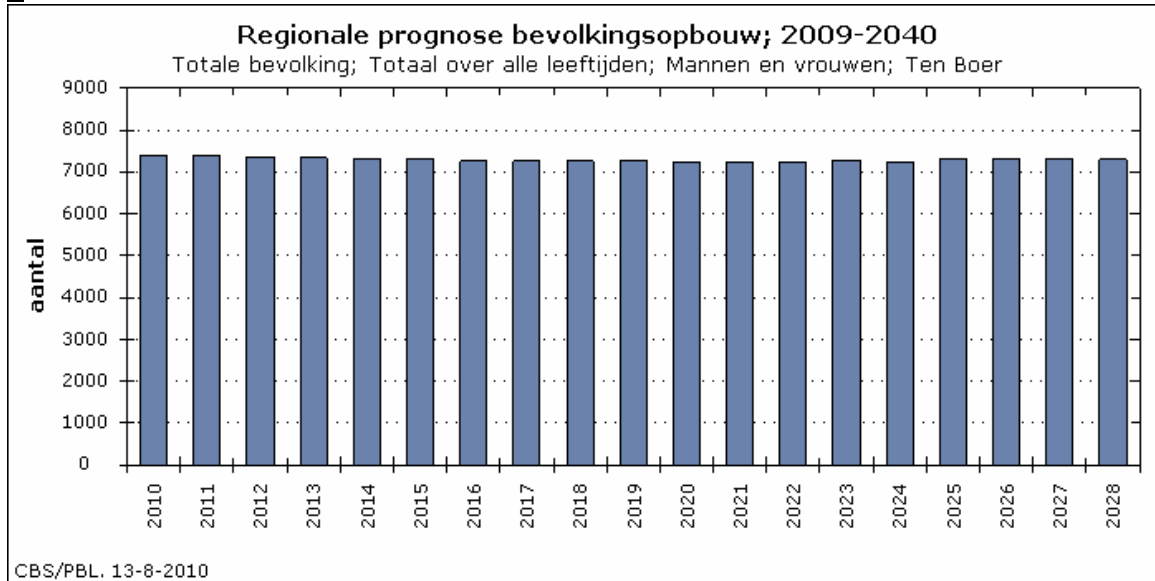
2.



De eerste twee tabellen zijn gebaseerd op realisatiecijfers zoals geleverd door het CBS.

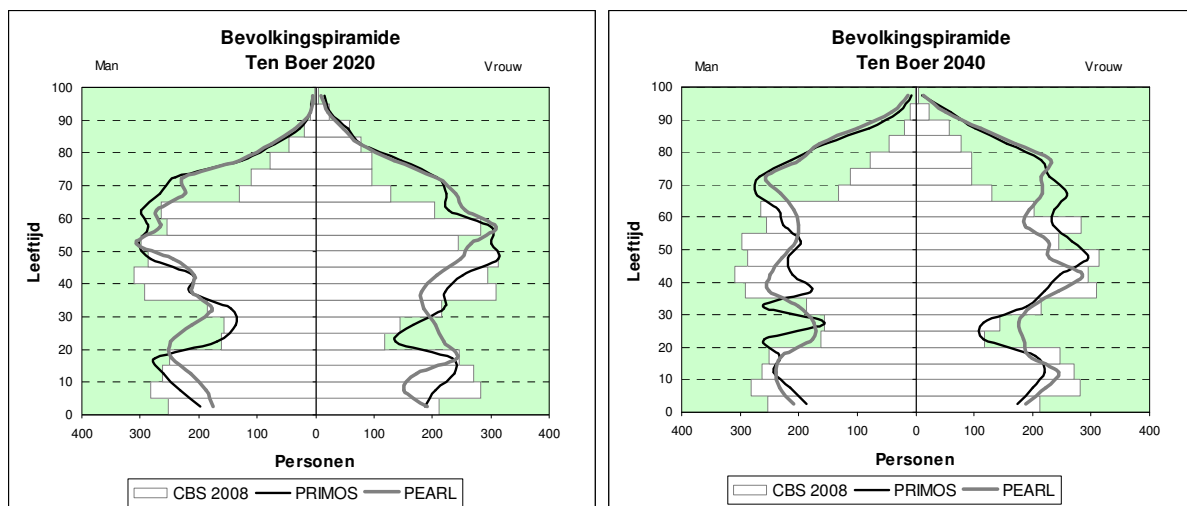
Aan begin van deze eeuw groeit de bevolking van Ten Boer snel. Dit is het gevolg van de opening van het AZC. Daarna loopt de bevolking van Ten Boer snel weer terug. Dit is het gevolg van de sluiting van het AZC. In 2010 is de bevolking weer op het peil van 2000: maar nu zonder AZC.

3



Volgens de prognose van het CBS (tabel 3) blijft de bevolking van de gemeente Ten Boer de komende 25 jaar stabiel: geen groei, maar ook geen krimp.

4.



De bevolkingspiramide voor 2020 en 2040 (tabel 4) laat zien dat er sprake is van aanzienlijke vergrijzing: er komen ten opzichte van de situatie in 2008 meer 65-plussers. Verder is er sprake van ontgroening: er zijn minder jongeren onder de twintig jaar. De prognosemodellen van de planbureaus (Primos en Pearl) verwachten een beperkte groei van de leeftijdsgroep tussen de twintig en dertig jaar.<sup>35</sup>

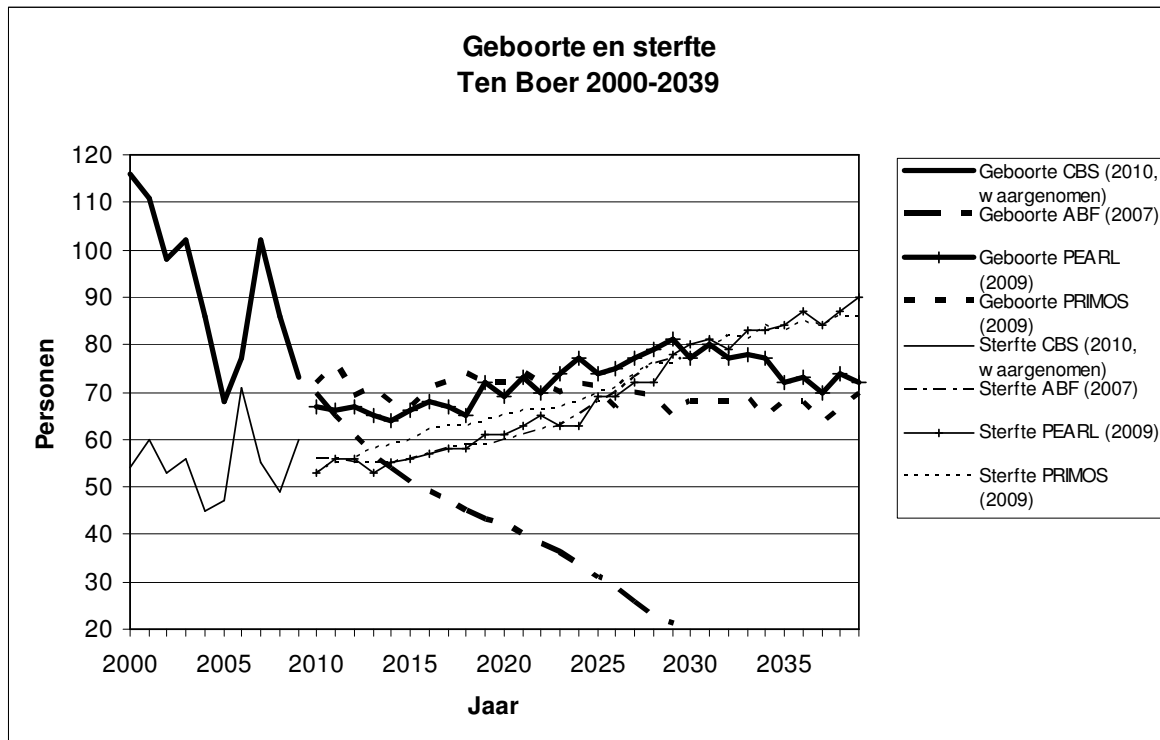
Deze leeftijdsopbouw werkt door in de cijfers met betrekking tot de verwachtingen met betrekking tot sterfte en geboorte (tabel 5). De vergrijzing van de babyboomgeneratie leidt tot een verwachte toename van de sterfte, vooral op de langere termijn.

Volgens de beide prognosemodellen zal het aantal jaarlijkse geboorten de komende jaren rond de 70 personen schommelen. Ten aanzien van de sterfte ramen beide prognosemodellen een (forse) stijging.

<sup>35</sup> Het prognosemodel Primos is in beheer van het Delftse bureau ABF. Dit is ook het bureau dat in de arm wordt genomen door de Regio Groningen-Assen. Het voorspelmodel Pearl is in beheer van het Planbureau voor de Leefomgeving.

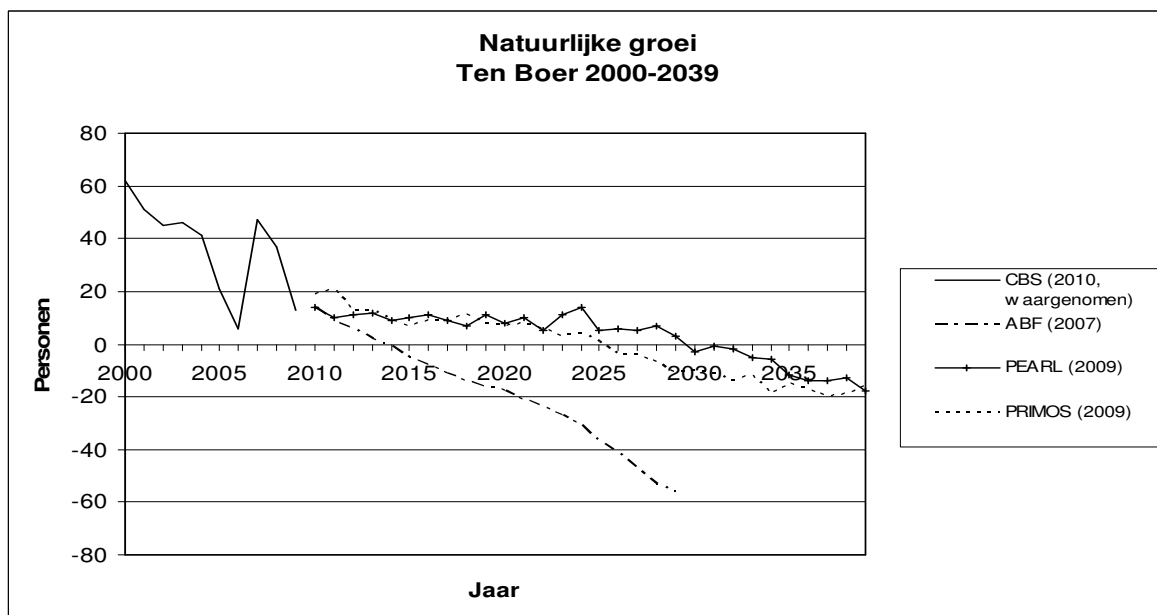
Aan het eind van de periode (2030) is de sterfte bij beide bureaus groter dan de geboorte. Vanaf dat moment is de natuurlijke aanwas dus negatief: krimp.

5



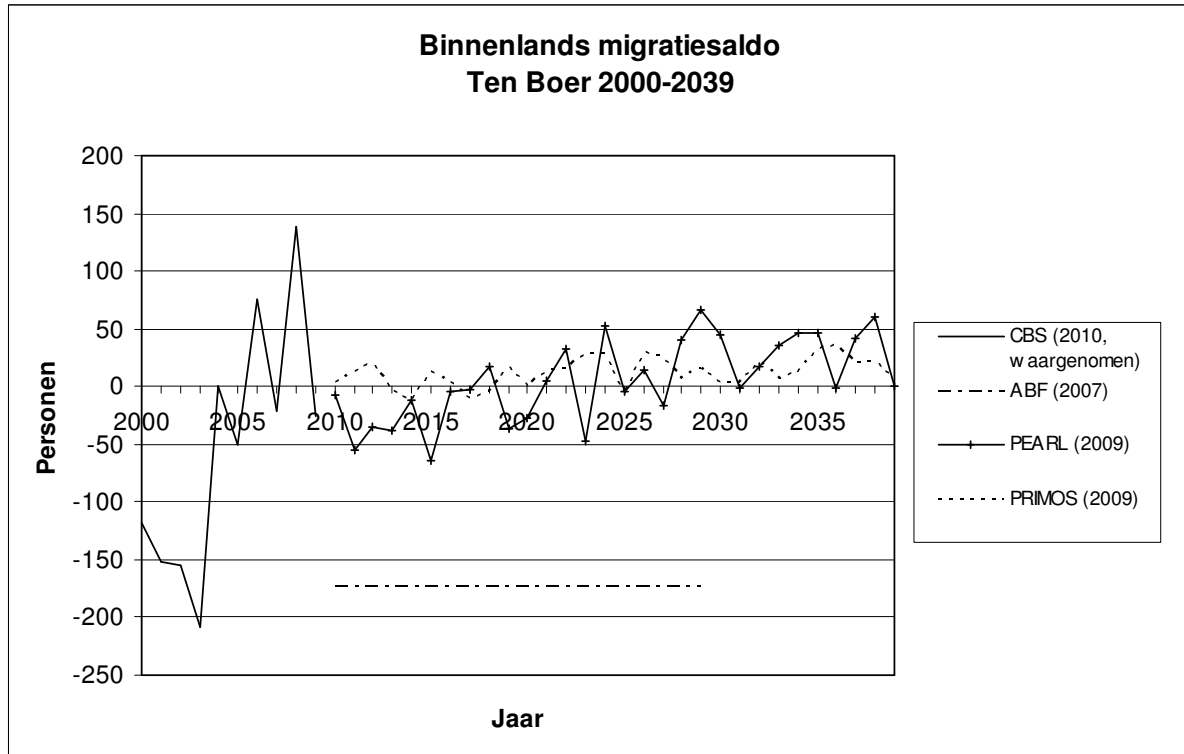
Volgens het model Primos is de natuurlijke aanwas in Ten Boer vanaf 2025 negatief (tabel 6). Volgens het model Pearl ligt dit omslagpunt in 2030. Op de korte termijn – die het meest relevant is voor een toetsing van de Woonvisie 2009 – wordt een natuurlijke aanwas geraamd door de beide bureau's die overigens aanmerkelijk lager is dan 20 personen.

6



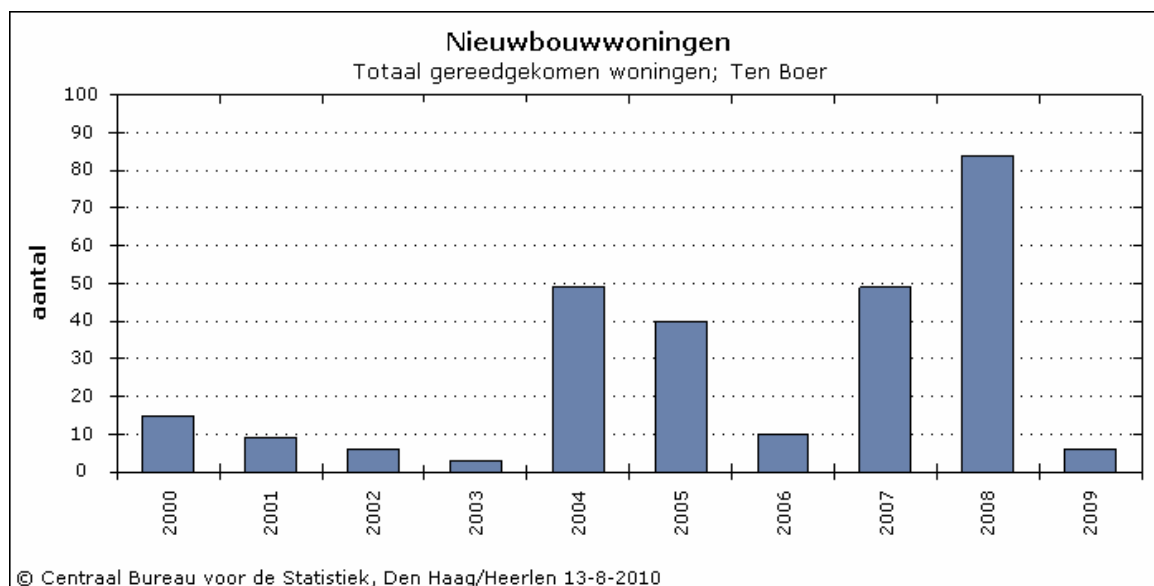
Naast de natuurlijke aanwas (of krimp) wordt de bevolkingsontwikkeling beïnvloed door de migratie (tabel 7). De binnenlandse migratie was aan het begin van deze eeuw nogal negatief door de sluiting van het AZC. Op de korte termijn (tot 2015) verwacht het voorspelmodel Pearl dat er sprake zal blijven van een vertrekoverschot. Het voorspelmodel Primos is iets positiever en verwacht een vestigingsoverschot van enkele tientallen personen per jaar.

7





### Bijlage 3: Woningproductie Ten Boer



De afgelopen 10 jaar werden er gemiddeld 27 woningen gebouwd. De piek in 2008 (vooral appartementen in het centrumplan) moet worden gekwalificeerd als een uitbijter.

	Nieuwbouw	Sloop
Gem. 2000-2006	19	3
2007	49	0
2008	84	1
2009	6	0
Gem. 2007-2009	46	0

Bron: Nieuwbouw en sloop, provincie Groningen, brief d.d. 12-10-2010.

#### Bijlage 4: Financieel resultaat gevoerd grondbeleid

Bron	Naar de situatie op	Resultaat grondbedrijf
Accountantsverklaring 2004	December 2004	+ € 1.021.000,-
Jaarrekening 2004	Juli 2004	+ € 984.856,-
	Januari 2005	+ € 723.837,-
Jaarrekening 2005	Juli 2005	+ € 705.231,-
	Januari 2006	+ € 609.620,-
Jaarrekening 2006	Juli 2006	+ € 542.889,-
	Januari 2007	+ € 514.580,-
Programmabegroting 2008	Januari 2007	+ € 315.170,-
	Juli 2007	+ € 275.138,-
Programmabegroting 2009	Januari 2008	+ € 410.148,-
Programmabegroting 2010	Juli 2009	- € 421.000,-
Jaarrekening 2009	Mei 2010	- € 667.357,-
Programmabegroting 2011, p.77	April 2010	- € 392.000,-

Gemeente Ten Boer, begroting en rekening

Jaartal	Boekwaarde Bougrond (in exploitatie)	Reserves	Voorziening verliesgevende exploitatieplannen	Reserves als percentage boekwaarde
2004 ult.	5,9 milj	1,2 milj	-,-	20%
2005 ult.	6,5 milj	1,5 milj	-,-	23%
2006 ult.	6,0 milj	1,4 milj	1 ton	23%
2007 ult.	12 milj	1,6 milj	2 ton	13%
2008 ult.	11 milj	6,4 ton	8 ton	6%
2009 ult.	11 milj	3,6 milj	7 ton	33%
2010 primo	11 milj	2 milj	9 ton	18%
2011 primo.	-,-	2 milj.	7 ton	

Gemeente Ten Boer Balans Jaarrekening betreffende jaar

## Bijlage 5: Achtergrond informatie Dijkshorn

Tekst:

Tijdstip	Document	tekstfragment
Augustus 2005	Begroting 2006 p. 80	<p>Het bestemmingsplan Dijkshorn omvat de volgende onderdelen: bedrijventerrein 3,2 ha, woningbouw ca. 130 woningen, wonen met kantoor aan huis, transferium, rondweg met rotonde als aansluiting op provinciale weg N360</p> <p>De planning was dat begin 2005 kon worden begonnen met de uitgifte van kavels van het bedrijventerrein en fase 1 van de woningbouw. De provincie heeft het bestemmingsplan Dijkshorn goedgekeurd, echter tegen dit besluit is beroep aangetekend bij de Raad van State. Dit heeft vertraging in de planning van de uitgifte van bouwkavels tot gevolg, hetgeen het geraamde eindsaldo negatief beïnvloedt. Inmiddels heeft de Raad van State het beroepsschrift ongegrond verklaard. Dit betekent dat het plan kan worden uitgevoerd. Dit is in de exploitatie verwerkt. In 2010 zou het bestemmingsplan afgesloten kunnen worden. Het gebied op het toekomstige bedrijventerrein waar archeologische waarden zijn aangetroffen is planologisch beschermd, hetgeen inhoudt dat er op deze plek niet mag worden gebouwd. In de exploitatie van het plan is hier mee rekening gehouden. De ontwikkeling van het transferium is afhankelijk van de uitkomst van de studie naar herkomsttransferia in het kader van de Regiovisie die naar verwachting in 2006 is afgerond.</p> <p>Een negatieve ontwikkeling is de eis van het Waterschap dat er aan een zijde van de hoofdwatergangen een obstakelvrij maaipad ter breedte van vijf meter moet blijven, waardoor de grondopbrengst lager is; het eindsaldo wordt daarentegen weer positief beïnvloed doordat door het vereiste profiel van het waterschap een aantal eerder geplande kademuren niet meer uitgevoerd hoeft te worden</p>
Mei 2006	Jaarrekening 2005, p.84	<p>De Raad van State heeft in augustus 2005 de bezwaren tegen het bestemmingsplan Dijkshorn ongegrond verklaard. Dat betekent dat in september 2005 de aanbesteding is geweest, zodat in oktober 2005 is gestart met het bouwrijp maken. Oplevering is gepland <u>in het najaar 2006</u>. De verkoop van het bedrijventerrein is gestart. Evenals de ontwikkeling van het oude AZC-terrein. <u>Daarnaast zijn zes woningen in fase 1a verkocht. Voor de realisatie van 20 tot 30 woningen in fase 1b zijn drie projectontwikkelaars uitgenodigd om een plan in te dienen.</u> Inmiddels is de keuze gemaakt om met een partij verder te praten. In 2006 zal de planontwikkeling worden afgerond. Het aantal huurwoningen in het plan is verhoogd van 8 naar 16 woningen. Dit heeft te maken met het inbrengen van een percentage van 10-15% sociale woningbouw in een plan ten behoeve van het mogelijk maken van huurwoningen door een woningcorporatie. Vooralsnog is uitgegaan van een grondprijs zoals afgesproken in het <u>woonplan (€40,- per vierkante meter)</u>. Wat betreft de aansluiting op de N360 gaf de provincie in 2005 te kennen dat zij niet langer kon instemmen met de rotonde op de N360 ondanks eerder gemaakte afspraken en ondanks een goedkeuring van het bestemmingsplan. Dit betrof zowel de rotonde op zich als de lokatie en de financiering. Over dit standpunt is vervolgens uitvoerig overleg gevoerd met de provincie, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het</p>

		<p>compromis dat in 2006 een <u>BDU-subsidie door de gemeente zal worden aangevraagd met als uitgangspunt dat de kosten voor de rotonde voor 50% voor rekening komen van de gemeente Ten Boer.</u> Dit is in de exploitatie verwerkt. De ontwikkeling van het transferium is afhankelijk van de uitkomst van de studie naar herkomsttransferia in het kader van de Regiovisie, die naar verwachting in 2006 is afgerond. Tot slot is het gelukt om de post onvoorzien ondanks bovenstaande ontwikkelingen ongemoeid te laten. In 2010 zou het bestemmingsplan afgesloten kunnen zijn. Voor het financieren van de minirotonde zal de gemeente zelf 250.000,-- bijdragen. Verhoging van het aantal huurwoningen van 8 naar 16 daardoor meer grondverkoop tegen een lage grondprijs (€ 40,- per vierkante meter), terwijl de marktprijs voor particuliere bouw € 140,- per vierkante meter bedraagt. Er zijn meerkosten door het gebruik van gebakken klinkers in plaats van het gebruik van betonklinkers. Er is een verplaatsing opslag en herontwikkeling voormalige gemeentewerf en de kosten van de aanbesteding van het bouwrijp maken worden verwerkt.</p>
Augustus 2006	Begroting 2007, p.82	<p>Het bestemmingsplan is nagenoeg bouwrijp. De verkoop van het bedrijventerrein is gestart. Daarnaast zijn zes woningen in fase 1a verkocht. Na een prijsvraag voor de realisatie van 30 woningen in fase 1b, is door bouwbedrijf Timmer, een bouwvraag ingediend. 24 woningen zijn inmiddels in de verkoop. En voor 6 woningen is een ruimtelijke procedure opgestart. Met de woningcorporatie zijn de onderhandelingen over de huurwoningen gestart. Tevens is een artikel 11 procedure voor fase 2 opgestart. De verkoop van bedrijventerreinen loopt zeer voorspoedig. In minder dan een jaar tijd is de helft van het terrein verkocht of onder optie.</p>
Mei 2007	Rekening 2006	<p>Het bestemmingsplan is eind 2006 bouwrijp opgeleverd. In fase 1 zijn de eerste zes Brunel-woningen van Timmer verkocht en bewoond. Tevens is bouwbedrijf Timmer met de bouw van 30 halfvrijstaande woningen in fase 1 gestart. In het plan is rekening gehouden met 16 huurwoningen (ca 15%), te bouwen door Wierden en Borgen. Met de woningcorporatie zijn de onderhandelingen hierover inmiddels gestart. De verkoop van bedrijventerrein loopt zeer voorspoedig. Op dit moment is meer dan de helft van het terrein verkocht of onder optie. De subsidieaanvraag (BDU) voor de rotonde is geaccepteerd. In maart 2007 is een aanvang gemaakt met de realisatie. De ontwikkeling van het transferium is afhankelijk van de uitkomst van de tracé studie. De positieve ontwikkeling is de <u>versnelde uitgifte van het bedrijventerrein.</u></p>
Augustus 2007	Begroting 2008, p.89	<p>In Fase II is Bouwbedrijf Timmer gestart met nog eens 8 halfvrijstaande woningen type Brunel. De verkoop van de vrije kavels in Fase II zal in het najaar van 2007 starten. De verkoop van het bedrijventerrein verloopt zeer voorspoedig. Op dit moment is <u>meer dan de helft verkocht</u> of onder optie. <u>Het natuurgebied</u> tussen Dijkshorn en Westerwijtwerdermaar wordt ingericht met instemming van de bewoners.</p>
Mei 2008	Rekening 2007	<p>De bouw van de 30 halfvrijstaande woningen door bouwbedrijf Timmer in Fase 1 is nagenoeg gereed. In Fase II is bouwbedrijf Timmer gestart met nog eens 8 halfvrijstaande woningen van het type</p>

		Brunel. Op dit moment zijn er Fase II drie kavels voor een vrijstaande woning verkocht. Waarvan 1 woning al gereed en bewoond is. Vier kavels zijn belegd met een optie en op een kavel ligt een reservering. De verkoop van het <u>bedrijventerrein</u> loopt voorspoedig. Op dit moment is 15.190 vierkante meter verkocht (47%) van de in totaal 32.515 vierkante meters. Van de resterende locatie is de helft belegd met een reservering. <u>Er heeft een prijsbijstelling plaatsgevonden van de kavelprijs.</u>
Augustus 2008	Begroting 2009	Afronding van fase 1 van Dijkshorn. De verkoop van woon-werk-kavels loopt langzaam door. De resterende 8 twee-onder-een-kap woningen zullen worden gebouwd. Er zal worden gestart met de verhoop van fase 2. De planologische procedure voor fase 3 zal worden doorlopen. Op dit moment zijn er in fase 2 inmiddels acht kavels voor een vrijstaande woning verkocht waarvan er al een woning gereed en bewoond is. De verkoop van het bedrijventerrein loopt voorspoedig. Op dit moment is 25.385 vierkante meter van de in totaal 32.515 vierkante meter verkocht. De resterende kavels zijn belegd met een optie. <u>De prijs voor een vierkante meter voor verkoop aan de woningcorporatie is verhoogd van € 40,- naar € 66,95 per vierkante meter; de verkoopprijs voor de vrije sector is verhoogd van € 140,- de vierkante meter naar € 149,35 per vierkante meter.</u>
Mei 2009	Jaarrekening 2008, p.73	De bouw van de 20 huurwoningen door de corporatie Wierden en Borgen zal in 2009 beginnen en de woningen zullen in 2010 worden opgeleverd. De verkoop van de vrije kavels in fase II is in het najaar gestart. Tweederde deel van de kavels is nu verkocht.
Augustus 2009	Begroting 2010, p.31	De verwachting is dat medio 2010 de vrije kavels in fase 2 uitverkocht zullen zijn. <u>Eind 2009 wordt de planologische procedure van fase 3 doorlopen. Naar verwachting zal fase III in de loop van 2010 in de verkoop komen.</u>
28 april 2010	Herziene exploitatie Dijkshorn	Helaas is de verkoop van kavels in het afgelopen jaar (2009) nagenoeg <u>stil komen te liggen. In 2009 is er slechts één particulier bouwka- vel geleverd.</u> Nog niet alle terreinen van het bedrijventerrein zijn geleverd. In fase 2 resteren er nog zes kavels voor verkoop. Fase III zal worden uitgegeven beginnend vanaf 2011. Volgens de huidige planning kan het bestemmingsplan in 2014 worden afgesloten. Er wordt vanuit gegaan dat de laatste plan werkzaamheden plaatsvinden in 2014. Alle gronden in het plangebied zijn verworven door de gemeente. Alle te slopen opstallen zijn gesloopt. Van de te realiseren grondopbrengsten woningbouw is nog slechts een derde gerealiseerd. Van de te realiseren grondopbrengsten bedrijventerrein is nu 72% gerealiseerd.
Mei 2010	Jaarrekening 2009, p.49	De 8 twee-onder-een-kap woningen van fase 1 zijn opgeleverd. Er wordt onderzocht hoe de verkoop van woon-werkkavels kan worden gestimuleerd. Wierden en Borgen moeten nog een bouwplan indienen voor de 20 huurwoningen in het plan Dijkshorn. <u>Van fase 3 wordt een planologische procedure doorlopen. Door een andere verkaveling wordt geprobeerd om de aantrekkelijkheid te vergroten.</u>

October 2010	Begroting 2011, p.43.	In 2011 zullen de volgende activiteiten in Dijkshorn worden uitgevoerd: In 2010 is er geconstateerd dat er weinig vraag is naar <u>de resterende woon-kantoor kavels</u> . Een deel van deze kavels wordt daarom als woonkavel uitgegeven. Hiervoor is een planologische procedure noodzakelijk. De tweede fase van Dijkshorn: er zijn nog vrije kavels beschikbaar. Wierden en Borgen zal in 2011 naar verwachting 20 huurwoningen bouwen. De derde fase van Dijkshorn. De planologische procedure wordt doorlopen. Daarna kan gestart worden met de uitgifte van de vrije kavels en de projectmatige invulling. Er wordt in 2009 <u>gewerkt met een grondprijs van € 154 per vierkante meter</u> . De gedachte in Dijkshorn is dat er projectmatig zal worden uitgegeven. De uitgifte van fase 2 is geraamd in 2010 en 2011 en de uitgifte van fase 3 is geraamd in in 2011 tot en met 2013.
--------------	-----------------------	--

#### Planresultaat

Moment van Raming	Bron	Eindsaldo	Einddatum
1-1-2005	Begroting 2006, p.80	€ 466.336,--	01-01-2010
1-7-2005	Begroting 2006, p.80	€ 500.365,--	01-01-2010
1-1-2006	Rekening 2005, p.84	€ 366.135,--	01-01-2010
1-7-2006	Rekening 2006, p.103	€ 374.447,-	01-01-2010
1-1-2007	Rekening 2006, p.103	€ 414.399,--	01-01-2010
1-7-2007	Begroting 2008, p.89	€ 398.801,--	01-01-2010
1-1-2008	Rekening 2007, p.117	€ 582.638,--	31-12-2010
1-1-2008	Begroting 2009, p.60	€ 574.014,-	---
10-6-2009	Rekening 2010, p.74	€ 450.000,--	31-12-2013
28-4-2010	Begroting 2011, p.72	€ 304.000,--	31-12-2014

## Bijlage 6: Tijdsbalk Woldwijk

datum	bron	tekst
27-6-2001	raadsverslag	Bij de bespreking van de structuurvisie wordt gesteld dat in de toekomst nieuwbouwmogelijkheden zullen worden gevonden in het plangebied Woldwijk
5-10-2006	collegestuk	Onlangs hebben projectontwikkelaars bij de gemeente gemeld dat zij benaderd zijn door een partij om gronden te kopen in het gebied van de toekomstige woonwijk Woldwijk, aan de noordzijde van de Stadsweg. (...) Voorstel is om de Wet Voorkeursrecht Gemeenten te vestigen op de bedoelde gronden. Na het raadsbesluit zullen de betrokken eigenaren worden geïnformeerd.
19-10-2006	collegestuk	Voorgesteld wordt om het bureau Van Heijst en partners in te schakelen bij het vestigen van het voorkeursrecht gemeenten.
29-11-2006	Raadsvoorstel vertrouwelijk	De gemeente streeft naar actief grondbeleid. Een van de instrumenten is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. In de regiovisie heeft Ten Boer een schakelfunctie gekregen. De geplande woningbouw vindt plaats dicht tegen de hoofdkern Ten Boer aan.
29-11-2006	Raadsbesluit Besloten vergadering	Aanwijzingsbesluit op grond van artikel 2 WVG: vestiging voorkeursrecht
29-11-2006	Verslag besloten raadsvergadering	Spreker stelt: Enerzijds vindt hij het een goed streven om zo veel mogelijk de regie in eigen hand te houden (actief grondbeleid), anderzijds, gezien de vermogenspositie van de gemeente, vraagt hij zich af of het risico wel afgedekt is. De wethouder stelt dat er al enige tijd onderhandelingen gaande zijn met de agrariër over de aankoop van grond.
29-11-2006	Staatscourant	Publicatie van de vestiging van het voorkeursrecht
13-12-2006	Reactienota college	De belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen. Alle zienswijzen hebben betrekking op perceel 4010. Wij stellen de raad voor als volgt te reageren: Er is nog geen sprake van prijsonderhandelingen. De gemeente is in staat om een marktconforme prijs te betalen voor de aangeboden percelen. Op het moment dat de prijsonderhandeling van start gaat komt er een marktconforme prijs tot stand. Vestiging van een wettelijk voorkeursrecht betekent niet dat er geen marktconforme prijs tot stand komt. De ingediende zienswijzen leiden op basis van het voorgaande niet tot een gewijzigd inzicht.
20-12-2006	Raadsvoorstel vertrouwelijk	Besluit om de ingebrachte zienswijzen te verwerpen.
20-12-2006	Raadsbesluit	Besluit om zienswijzen tegen vestiging voorkeursrecht ongegrond te verklaren.
19-2-2007	Verslag hoorzitting	De erven van de boerderij aan de Wolddijk 7 hebben bezwaren ingediend inzake het raadsbesluit van 29-11-2006 en dat van 20-12-2006. De bezwaarden voeren in de eerste plaats aan dat zij betwijfelen of de gemeente Ten Boer op korte dan wel middenlange termijn beschikt over voldoende financiële middelen om op korte termijn het bedrijf tegen marktconforme bouwgrondprijzen aan te kunnen kopen. Als gevolg van het bestreden besluit komt er een rem op de verdere noodzakelijke ontwikkelingen van het bedrijf om dit voor de toekomst levensvatbaar te houden. De bezwaarden voeren aan dat er aan hun

		kant ook ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De woordvoerder namens de gemeente reageert dat het de gemeenten bekend is geworden dat de gronden inmiddels zijn verkocht. De gemeente heeft kennis genomen van de koopovereenkomst. Die overeenkomst houdt in de dat bezwaarden geen eigenaar meer zijn.
21-2-2007	Voorstel aan de raad	Het college stelt voor de bezwaren van de erven ongegrond te verklaren. De raad gaat hier mee akkoord.
23-4-2007	Besloten raadsvergadering	Raad wordt geïnformeerd dat een grondmakelaar de gronden van de erven kort voor 29-11-2006 heeft gekocht. De grondmakelaar wil door verkopen aan een projectontwikkelaar. Maar moet nu eerst aan de gemeente aan bieden. Het college stelt voor te kopen.
24-4-2007	Overeenkomst colleges van B&W Groningen en Ten Boer	Komen overeen dat Groningen de betreffende gronden koopt en tijdelijk onderbrengt in haar grondbank; de gemeente Ten Boer zal de gronden uiterlijk in 2007 overnemen, zodra de daartoe strekkende besluitvorming door college en raad is afgerond.
26-4-2007	Acte van levering, notaris Smith te Groningen	De erven Wolddijk 7 verkopen de opstallen en 38 hectaren landbouwgrond in het plangebied Woldwijk voor 5 miljoen aan de grondmakelaar BV Epeideuro. De grondmakelaar verkoopt deze gronden voor 7 miljoen door aan de gemeente Groningen.
28-11-2007	Collegestuk grondaankoop	De totale aankoopkosten van de betreffende gronden bedragen 7,5 miljoen euro.
19-12-2007	Raadsstuk Woldwijk	De aankoop was in overeenstemming met de regierol van de gemeente. Uit een globale exploitatie bleek dat de aankoop een laag risicoprofiel had. De gehanteerde uitgangspunten zijn start 2007 met een looptijd tot 2022. In totaal 380 woningen. Bruto plangebied 68 hectaren, netto plangebied 49 hectaren. Uitgeefbaar 20 hectaren. De investeringen (geraamde boekwaarde) komt uit op 39 miljoen euro (prijspeil 2007). De opbrengsten worden eveneens geraamd op 39 miljoen euro. Het uitgiftetempo is geschat op 30 woningen per jaar. Er is ruimte voor openbare gebouwen in een omvang van 5.000 vierkante meter
19-12-2007	Raadsnotulen, openbare vergadering	Er wordt door een raadslid gesteld dat er tijdens de besloten bijeenkomst op 23 april 2007 onvoldoende informatie was en dat de tijdsdruk te groot was. De indruk is dat het gemeentebestuur deze transactie niet efficiënt heeft aangepakt. De wethouder stelt dat het college bezig was de gronden aan te kopen. Dat daar druk achter zat. Een deel van de aan te kopen gronden was nodig voor de ontwikkeling van Dijkshorn. De onderhandelingen verliepen uiterst moeizaam. Er bleek al snel dat er nog een andere gegadigde bezig was met de aankoop van die gronden. De vestiging van de WVG kwam zodoende twee dagen te laat en de grond was reeds doorverkocht aan een grondmakelaar. Deze grondmakelaar kon, door de vestiging van de WVG deze grond niet doorverkopen aan een projectontwikkelaar. De keuze van de gemeente was toen de grond te laten bij de grondmakelaar en daarmee dit gebied niet te kunnen ontwikkelen of de WVG-procedure te starten. Die aankoop is met de raad besproken en in meerderheid is de raad daarmee akkoord gegaan. De door het raadslid genoemde bedragen van de diverse transacties en de bewering dat de gemeente hier mogelijk teveel in heeft geïnvesteerd worden door de wethouder weersproken. Doorslaggevend is of er een dekkende grondexploitatie ligt. De wethouder stelt dat er snel moest worden gehandeld en dat er geen onredelijk hoge prijs is betaald voor de betreffende gronden. In de gehele exploitatie leidt dit op geen



		<p>enkele wijze tot problemen. De meerderheid van de raad heeft het college gesteund.</p> <p>Vanuit de raad wordt gesteld dat er sprake is geweest van prijsopdrijving. Dat het daardoor lastiger wordt sociale woningbouw te plegen. Als de raad om de vergadering van 23 april beter was geïnformeerd was de besluitvorming anders verlopen. Het financieringsvoorstel wordt met een meerderheid van stemmen aanvaard.</p>
Zomer 2010	Ernst & Young	<p>De boekwaarde van gronden die niet in exploitatie zijn bedraagt ultimo 2009 € 8,5 miljoen. Deze kosten hebben betrekking op het plangebied Woldwijk. Door de huidige recessie zijn de risico's op deze gronden toegenomen en is het noodzakelijk om kritisch te kijken naar de juiste waardering van deze gronden. In dat geval moet eventueel afwaardering plaatsvinden. Het project Woldwijk is ultimo het boekjaar 2009 € 21,40 per vierkante meter. Jaarlijks stijgt de boekwaarde van de grond door rentetoevoeging met ongeveer € 425.000,-. Dit is een stijging van € 1 per vierkante meter. De waarde van landbouwgrond is circa € 3,50 per vierkante meter. Het maximale risico voor deze gronden kan derhalve worden berekend op afgerond € 7,1 miljoen. Het komende jaar, 2010, zal besluitvorming over dit project plaatsvinden. Gezien de omvang van het grondbezit en de huidige economische situatie is een mogelijke toekomstige afwaardering niet ondenkbaar.</p>
15-12-2010	raadsvoorstel	<p>Het is noodzakelijk de gemeentelijke plannen met betrekking tot Woldwijk tot een kleinere schaal te beperken. De kredietcrisis heeft aantoonbare gevolgen voor het tempo waarin kavels en woningen kunnen worden verkocht. In het plangebied van 68 hectare is meer dan voldoende ruimte voor 360 woningen. Een deel van de gronden (38 hectare) is inmiddels verworven. Het achterblijven van de woningvraag heeft gevolgen voor de actuele haalbaarheid van de planontwikkeling voor Woldwijk. Voor Woldwijk is in 2007 een haalbaarheidsberekening gemaakt. De economische crisis heeft deze aannames over groei en ontwikkeling op losse schroeven gezet. De financiële gevolgen van uitvoering van het oorspronkelijke scenario laten een tekort zien van 4 miljoen euro. Om de exploitatie weer beheersbaar te maken zijn de plannen aangepast. De voornaamste ingreep is het verkleinen van het in exploitatie te nemen gebied, het afzien van de plannen voor de rondweg en het verlengen van de exploitatieperiode. Het verkleinen van het plangebied houdt in dat van de 38 hectaren die in bezit zijn er 17 hectaren op de balans worden gezet als niet in exploitatie zijnde gronden. De intentie is om deze 17 hectaren na 2026 in ontwikkeling te nemen. Om daartoe een sluitende exploitatie te krijgen <u>moet de huidige boekwaarde met 1 miljoen euro worden verlaagd</u>. De gevolgen zijn uitgeefbaar terrein vergroten. Ontwikkelen in meerdere fasen. Uiterlijk zal de kaveluitgifte voor Woldwijk pas beginnen in 2018. We achten het mogelijk om jaarlijks tenminste 20 woningen uit te geven.</p>
15-12-2010	Verslag raadsvergadering	<p>De vrees wordt uitgesproken dat door de hoge kavelprijs de aantrekkelijkheid voor starters is afgenomen. Er wordt geconstateerd dat het verkleinde plan minder groen en grijs kent en veel meer woningen op een kleiner oppervlak. Het voorstel wordt met een meerderheid van stemmen aangenomen.</p>

## **Bijlage 7: Samenstelling van de rekenkamercommissie**

De rekenkamercommissie heeft vijf leden.

Twee leden zijn tevens raadslid: de heren J.A. Joling en J.J.E. Doornbosch.

Drie leden komen van buiten. Deze externe leden zijn: de heren T.G. van der Zee, G. Medendorp en M. Herweijer (tevens voorzitter).

Als secretaris trad op: L. Huisman. De werkzaamheden van de commissie werden ondersteund door de student-assistent M. van Dijk.

Het onderzoek is uitgevoerd door de bovengenoemde personen. Voor de uitvoering van dit onderzoek is de rekenkamercommissie in de periode augustus 2010 tot en met februari 2011 acht keer bijeen geweest.