

Vragen inzake de GREX Geldermalsen

Aan: Niko Wiendels; Wim Hompe, Jan de Geus, Jan van den Broek, Kees van Werkhoven, Lourens van Bruchem, Roel van Stappershoef

CC: Co van Leeuwen, Dik Boogerd, Frank Bouwens, Henny van Os, Hermie van Ommeren, Jolanda Hollander, Ludolf van Lith, Monique de Moedt, Petra Murre, Ton van Hemert, Max Vermeulen, Miranda de Vries

Van: Melvin Könings

Onderwerp: Voorbereiding commissie GREX 14 januari 2014

Datum: 10 januari 2014

Vooraf

In dit document heb ik op een rijtje gezet welke vragen er nog bij mij leven over het dossier grondexploitatie. Als (tijdelijk) raadslid wil ik mijn toezichhoudende rol in de gemeente serieus nemen, rond dit onderwerp zijn er nog veel vragen die voor mij onbeantwoord zijn.

Graag een persoonlijke noot vooraf. Ik ben me er zeer van bewust dat ook ik een rol in het hele bestuurlijke spel in het verleden heb gespeeld. Als toenmalig lid van het college van B&W van 2006-2009 heb ik belangrijke momenten meegemaakt in de aanloopfase van veel grote projecten. Ik had in die tijd de pet van wethouder op, anderen die nu actief zijn als raadslid hadden toen ook de pet van raadslid op. Ik wil nog maar eens benadrukken dat ik in die tijd geen portefeuillehouder was voor de grote grondexploitatie projecten (die suggestie wordt soms gewekt) en dat besluiten uiteindelijk altijd samen door college en raad bij volle bewustzijn zijn genomen. De periode 2006-2009 was een hele andere periode dan nu, met aanjaagteams van de provincie om woningbouw te stimuleren en talrijke gemeenten die grof geld verdienden op hun grondexploitatie. Ook Geldermalsen zelf hield aan de bouw van Kalenberg en Steenvliet tientallen miljoen euro's over en bijvoorbeeld een mooie gloednieuwe middelbare school (De Lingeborgh).

Met de kennis van nu is het soms vrij makkelijk kritisch de koe in de kont te kijken. Maar besluiten zijn wel samen genomen. De geschiedenis kunnen we niet meer veranderen, we moeten vooral samen vooruit kijken hoe we met de kritische situatie om kunnen en willen gaan. Daarbij staat wat mij betreft openheid, integriteit en verstand op het kompas, niet een afrekencultuur, eigen belang of campagnebelang.

Zelf ben ik geen kandidaat voor de raadsverkiezingen in 2014 en heb ook geen behoefte dat mijn vragen onderdeel worden van campagne of politiek gekissebis. Deze notitie heb ik geschreven vanuit de positieve intentie om alle informatie nog eens goed op een rij te krijgen, zodat de nieuwe gemeenteraad voor 2014-2018 met een eerlijk solide verhaal, slimme maatregelen en een stevige hoeveelheid leerpunten aan de slag kan. Ik hoop dat er antwoorden op de gestelde vragen komen en vertrouwen op de toekomst van Geldermalsen. Waar ik mij als cultureel aanjager nog steeds met plezier voor zal blijven inzetten.

Aanloop

Bij de start van woningbouwproject De Plantage is op grond van positieve ervaringen de keuze gemaakt voor het zogenaamde bouwclaimmodel. Daarbij is een scherpe scheiding gemaakt tussen grondexploitatie en opstalexploitatie (het bouwen van woningen). De grondexploitatie is volledig voor rekening en verantwoording van de gemeente. De opstalexploitatie (het bouwen van woningen) is volledig voor rekening en verantwoording van de ontwikkelaars.

Op grond van de toenmalige prognoses en onder druk van de provincie is uitgegaan van 130 woningen per jaar en de eerste jaren van ontwikkeling een hoger aantal. Door de crisis op de woningmarkt is de situatie fors gewijzigd. Bij de begroting 2013 is reeds rekening gehouden met een omvangrijke verliesvoorziening voor de grondexploitatie ter grootte van € 23 miljoen. De effecten van de crisis duren echter langer dan verwacht. In heel Nederland staan de gemeentelijke grondexploitaties onder druk. De oorzaak is dat het geïnvesteerde vermogen door tegenvallende grondverkoop later of niet wordt terugverdiend ten opzichte van wat oorspronkelijk gepland was. De hoofdredenen voor deze tegenvallende verkopen liggen in algemene, landelijke oorzaken, zoals de economische crisis met als gevolg een moeilijker financierbaarheid en een landelijk laag consumentenvertrouwen. Ook zijn bouwvolumes collectief veel te rooskleurig ingeschat. En de accountantsregels, zoals onder andere neergelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV) voor de waardebepaling van de gronden behorende bij een grondexploitatie aangescherpt.

Bovenstaand proces maakt het noodzakelijk om bij vaststelling van iedere jaarrekening goed te bezien welke waardebepaling op het sluiten van het betreffende jaar (31-12) mogelijk en noodzakelijk is voor de diverse grondexploitaties binnen de gemeente. Ook moet nadrukkelijk bekeken worden welke maatregelen genomen kunnen worden of onderzocht kunnen worden, om op de langere termijn een positieve bijdrage te leveren aan de grondexploitaties.

Rekenkamercommissiebrief 2011

De rekenkamercommissie heeft in de loop van 2011 onderzoek gedaan naar de grondexploitatie van gemeente Geldermalsen en daar de raad een brief over gestuurd. Hierin werd geconcludeerd dat er te weinig mensen op dit gecompliceerde en financieel bijzonder gevoelige proces zitten om het voldoende te beheersen. De behoefte aan een onderzoek naar de grondexploitatie leefde al sinds de start van het college in 2010 bij de raadsfracties. De rekenkamercommissie heeft naast zeer uitgebreide onderzoeken de mogelijkheid een rekenkamercommissiebrief aan de raad aan te bieden. Zo'n wat minder diepgaand onderzoek kan de commissie inzetten om de raad bijvoorbeeld te attenderen op risico's of een mogelijk probleem in de toekomst. En dat gebeurde dus met de grondexploitatie.

In de brief uit november 2011 concludeert de rekenkamercommissie dat Geldermalsen de inhoudelijke expertise en capaciteit weliswaar in huis heeft, met een planeconoom en projectleiders, maar dat er te veel verantwoordelijkheid op de schouder van die planeconoom rust. „De deskundigheid van “het rekenen aan en met grondexploitaties” is ons inziens nu nog te kwetsbaar georganiseerd en te sterk bij één functionaris belegd”, wordt in de brief gesteld. Als deze persoon bijvoorbeeld ziek is, kan dat werk niet even vlot worden overgenomen. Er werd intern wel iemand opgeleid om de planeconoom te assisteren, maar daar moest volgens de commissie nog een tweede ‘assistent’ bij komen. Onduidelijk is of dat ook gebeurd is.

Ook was de organisatie nog onvoldoende ingericht om het proces van grondexploitaties voldoende kritisch te volgen. En dat zou gezien de grote financiële belangen wel moeten.

Volgens de commissie is de grondexploitatie voor een deel van de ambtelijke leiding maar ook het college technisch nog te complex en onvoldoende inzichtelijk. Daarom moet de relevante kennis over grondexploitatie breder in de organisatie worden geborgd en gespreid. Daar werd tot dan toe te weinig tijd en aandacht voor vrijgemaakt. „Naar wij aanbevelen is dit echter dringend nodig om de verantwoordelijkheid op diverse posities in de gemeentelijke organisaties beter in te kunnen vullen. Basisvoorwaarde die daartoe ons inziens moet worden ingevuld is dat college- en raadsleden uitleg krijgen over de grondexploitatie.”

Tot slot pleitte de commissie ervoor eens goed te kijken naar de financiële doorwerking van de grondexploitatie. Klein lijkende tegenvallers kunnen daarbij namelijk een groot effect hebben. Er moet „kritisch gekeken worden naar oorspronkelijke aannamen en wijze van toerekenen van resultaten van het grondbedrijf aan de rest van de gemeentelijke begroting. Belangrijk is om na te gaan of er niet historisch gezien aannamen in de manier van toerekenen zitten die in goede tijden geen probleem vormden of zelfs een positief effect hadden, maar die nu in minder goede tijden een “verborgen” dubbel negatief effect kunnen hebben.”

Val van het college 2012

In de loop van 2011 zwol de kritiek steeds feller aan dat de gemeente Geldermalsen een significant probleem had met de grondexploitatie. Werkzaamheden om de boel bouwrijp te maken op de Plantage waren in volle gang, zicht op concrete woningbouw was er echter door de vastgoedcrisis niet. De huizenmarkt zat flink op slot en herstelde niet. Wel werd duidelijk dat de prognoses uit 2010 veel te rooskleurig waren geweest, binnen 10 jaar 150 huizen per jaar realiseren was echt te veel van het goede. Het zittende college hield moed en ging nauwelijks in op de veranderende economische werkelijkheid. Dit schaadde het politiek vertrouwen, de VVD fractie besloot daarop vlak voor de zomervakantie het vertrouwen in het zittende college (inclusief de VVD) op te zeggen. In koele zin kan je dat feitelijk waarnemen, in politieke zin laat zo iets rokende puinhopen achter, zeker in de onderlinge relaties, binnen en tussen fracties.

Een nieuw college werd gevormd in de zomer van 2012. De nieuwe coalitie verbond aan de lagere opbrengsten uit de grondexploitatie consequenties en nam verantwoordelijkheid om te voorkomen dat lasten naar de toekomst zouden worden verschoven. Daarom werd besloten dat op de grond gefaseerd € 23 miljoen afgeboekt zou worden. Dit bedrag was gebaseerd op een inschatting die in mei 2012 was opgesteld over de mogelijke verliezen in de lopende projecten.

Commissie GREX

De gemeenteraad van Geldermalsen heeft pas voor het eerst echt serieus meegekeken in de ontwikkelingen van de grondexploitatie in de informatiebijeenkomst van 8 november 2012. De raad werd toen uitgebreid geïnformeerd door het college. Op voorstel van wethouder Hompe is toen besloten dat met gebruikmaking van de kennis in diverse raadsfracties er een breed onderzoek zou worden gestart. In de maanden daarop werd dit onderzoek in nauw overleg tussen de wethouders Financiën en Ruimtelijke Ontwikkeling en vertegenwoordigers uit alle fracties van de gemeenteraad en ambtenaren in de zogenaamde 'commissie GREX' uitgevoerd. Dit werd gedaan in beslotenheid, omdat veel informatie uit de grondexploitatie bedrijfsvertrouwelijke informatie bevat en ook te maken heeft met de strategische positie van de gemeente in de afspraken. Wel was er een vrij openbare Expertmeeting op 4 februari 2013, waarbij de gemeente de mogelijkheid heeft geboden aan alle genodigden om vanuit hun vakgebied expertise onder de aandacht te brengen van het gemeentebestuur. Zowel de gemeenteraad als het college en de ambtelijke organisatie hebben dit proces van open overleg met elkaar als zeer positief ervaren.

Doel was eerst goed te divergeren, waarbij alle mogelijke vragen en potentiële oplossingen en bedreigingen op tafel konden komen. Liefst op een wat a-politieke manier, dus niet zo zeer in een debat opzet, maar echt samenwerkend en samendenkend. Daarna zou er geconvergeerd worden: er zou een selectie gemaakt worden van concreet te nemen maatregelen en vervolgproces.

Tijdens de vertrouwelijke beeldvormende bijeenkomst op 16 april 2013 heeft de gemeenteraad een pakket maatregelen besproken ter verbetering van de financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. Daaraan voorafgaand is de commissie GREX (toen ook projectgroep Grondexploitaties genoemd) vier keer bijeen geweest, de laatste keer op dinsdag 12 maart. Naar aanleiding van de beeldvormende bijeenkomst van 16 april heeft het college de voorjaarsnota aangepast (met een financiële doorkijk naar 2014) en de resultaten ook verwerkt in de begroting 2014, zoals vastgesteld in het najaar van 2014.

Achteraf bezien heeft iedereen met de beste intenties dit proces doorlopen. Samen komen tot gedragen voorstellen. Daarin zat een significante, doch onvermijdelijke inherente spanning tussen vertrouwelijke informatie (geheimhouding), de complexiteit van de materie, politieke verantwoording en openbare besluitvorming.

Vraag 1: is het verstandig om ook dit proces nog eens goed te evalueren, ook om te kijken hoe er in de toekomst met de (geheime) commissie grex wordt omgegaan?
Vraag 2: als het proces al geëvalueerd is, waar vinden we dat dan terug?
Vraag 3: hoe informeert het gemeentebestuur de inwoners over dit proces?

Deelname van de VVD in het grex proces in 2013, enige reflectie

De betrokkenheid van de VVD fractie in het gehele proces was gecompliceerd. Voorgaande VVD wethouders hadden uiteenlopende verhalen in de pers gebracht (variërend van "er is nauwelijks een probleem" tot "de gemeente dreigt failliet te gaan". Dit maakte het voor toenmalig raadslid Kees van den Tempel niet gemakkelijk om constructief en kritisch te participeren in de commissie GREX. Van den Tempel was echter heel blij met de gekozen constructie van samenwerking tussen raad en college en deed daarin ook actief en constructief mee, ook tot tevredenheid van andere fracties. Waar er op social media in die tijd nogal felle debatten gevoerd werden tussen andere politiek actieve mensen (mijzelf - Könings- zeker niet uitgezonderd), werd er achter de schermen actief en constructief samengewerkt.

Helaas ging het op het einde van dit proces (toch) niet goed. Door een agendastoring werd raadslid Van den Tempel niet uitgenodigd voor de laatste bijeenkomst van de commissie GREX op 12 maart. Veel vragen die tijdens de voorgaande meeting op 19 februari gesteld waren bleven daardoor onbeantwoord, hier is ook maar weinig van in het verslag terug te lezen. Gevolg is dat voor de VVD fractie het proces van divergeren wel was ingezet, maar het proces van convergeren (en accepteren) geen kans kreeg. In de loop van het voorjaar werd dit been helaas niet goed bijgetrokken. Vlak na de zomer besloot raadslid Van den Tempel zijn raadslidmaatschap op te geven wegens tijddrukke. De commissie GREX kwam op 24 september weer bijeen, de VVD fractie nam voor zo ver bekend geen deel aan dit overleg. Op 29 oktober volgde Melvin Könings Kees van den Tempel op als raadslid en wees de fractie Könings aan als deelnemer in het commissie GREX overleg.

In het begrotingsdebat op 12 november ontstond zich een felle discussie over twee aspecten rond de grondexploitatie. De VVD bracht twee onderwerpen aan de orde: de te hoge prijs van de vrije kavels in het lopende plan (en daarmee een verkoopresultaat van nul) en de precieze methode van afwaarderen van "de € 23 miljoen". Op het eerste punt werd

toegezegd dat dit meegenomen zou worden in de commissie GREX. Op het tweede punt bleef de discussie fel en ongewis en vielen grote woorden als onrechtmatigheid. Direct de volgende dag nam Könings het initiatief om deze aspecten nog eens goed door te nemen met de ambtenaren en accountant, om eens even los van politiek gebrul naar de feiten en methodiek te kijken. Op 4 december vond dit overleg plaats.

De conclusie van het gesprek was dat er geen sprake was van een onrechtmatigheid ten aanzien van de grondexploitatie in de jaarrekening. De aanwezige VVD leden waren (zijn) het daar mee eens, in de gemeenteraad van 17 december werd dan ook afstand genomen van de kwalificatie "onrechtmatig" ten aanzien van de begroting.

Conclusies uit het overleg 4 december 2013

Over de grondexploitatie had de VVD vooral vragen over de wijze van verwerken van het verlies. Kernvraag was of Geldermalsen nog een 'gat' van € 23 miljoen heeft of dat de gemeente hiervoor een schuld is aangegaan die ze nog moet aflossen? De accountant gaf in dit overleg aan dat het verlies op de grondexploitatie reeds in de jaarrekening 2012 en conform de verslaggevingvoorschriften is verwerkt. Ambtelijk werd toegelicht dat de dekking van het verlies ook in de begroting 2013 is verwerkt. Omdat gemeentelijke jaarrekeningen voor de gemiddelde burger en het gemiddelde raadslid niet makkelijk leesbaar zijn, werd tijdens het gesprek het volgende verduidelijkt:

- Op pagina 45 van de jaarrekening 2012 onder 'Vlottende activa' staat dat de voorraden (onderhanden werk grondexploitatie) de boekwaarden van niet in exploitatie genomen bouwgronden en de boekwaarde van in exploitatie genomen complexen betreffen. Deze worden gewaardeerd tegen de vervaardigingskosten (inclusief toegerekende rentekosten) en verminderd met de opbrengst van gerealiseerde verkopen. Waar sprake is van verwachte exploitatieverliezen wordt de waardering gecorrigeerd door middel van een voorziening voor exploitatietekorten.
- In de jaarrekening 2012 is op 31-12-2012 rekening gehouden met een afwaardering van € 23.430.924 (zie pagina 45 van de jaarrekening, post Voorraden). De afwaardering wordt getoond als een voorziening exploitatietekort die in mindering wordt gebracht op de boekwaarde van de gronden. De waardering van de grondexploitatie is met deze voorziening dus gecorrigeerd.
- De totale voorziening grondexploitatie van € 23,5 miljoen per ultimo 2012 is hoofdzakelijk gevormd uit de vrije algemene aandelenreserves en de in het verleden gevormde algemene reserve grondexploitatie. Deze dekking is mogelijk geweest omdat Geldermalsen beschikte over omvangrijke vrije reserves.
- De rente over de vrije aandelenreserves wordt normaal gesproken ingezet als opbrengst voor de begroting van Geldermalsen, zoals dat in het verleden ook met de dividendopbrengsten van die aandelen gebeurde. Door het onttrekken van het benodigde geld voor de verliesvoorziening aan de aandelenreserves, ontstaat een gat in de begroting. Dat gat is in het dekkingsplan bij de begroting 2013 afgedicht, door een deel van de OZB verhoging; In cijfers: financieel effect onttrekking € 23 miljoen op exploitatie is € 920.000. Ten opzichte van de totaal geraamde OZB opbrengst 2013 ad € 4,3 miljoen (vóór de verhoging) is dit ruim 21%.
- Volgens de verslaggevingvoorschriften worden voorzieningen beschouwd als vreemd vermogen, het is echter geen extern vreemd vermogen zoals een lening bij de bank, maar een verplichte reservering voor de verliesvoorziening, die nergens anders voor mag worden aangewend zolang het verlies verwacht wordt.

Bovenstaande punten komen letterlijk uit het verslag dat ambtelijk werd opgesteld op 10 december 2014 en onderhands werd toegezonden aan de raad. Onduidelijk is of dit stuk openbaar is. In de raad van 17 december gaf Könings overigens nadrukkelijk aan dat er nog veel meer zaken besproken zijn tijdens het overleg. Zo werd er ook over het MFC gesproken (en de risico's op dat dossier, daar kon de accountant echter nog niets over zeggen, de

accountant kijkt vooral achteruit als uitgaven reeds gedaan zijn). Nadrukkelijk dient vermeld te worden dat de accountant in de vertrouwelijkheid zijn zorgen uitlet over de financiële houdbaarheid van de genomen maatregelen rond de Plantage, zeker ook in het licht van het weerstandsvermogen van de gemeente en de aankomende financiële risico's in het kader van de transitie. De gemeente heeft eenmalig een stevige greep in de reserves kunnen plegen, dat kan geen tweede keer meer.

Ook gaf de accountant een nadrukkelijk advies om binnen de gemeente meer financiële strategie te organiseren, kennis over grondexploitatie is buitengewoon complex, een kleine gemeente als Geldermalsen is daarin uiterst kwetsbaar. De accountant wilde daar zelf ook wel een rol in spelen (Deloitte manifesteert zich graag als kenniscentrum rond gemeentelijke grondexploitaties). Een dubbelrol van adviseur en controleur is echter zeer af te raden. Ambtelijk werd toegezegd hier nog nader naar te kijken en daarop terug te komen in de commissie GREX. Dit onderwerp staat echter niet geagendeerd voor 14 januari 2014.

Vraag 4: als het verstandig is dat de gemeente nog nadrukkelijker financiële ondersteuning organiseert om de grondexploitatie echt goed in beeld te brengen. te houden en waar nodig aan te passen, hoe organiseren we dat dan?

Bestuurlijke verantwoording afleggen

Met de kennis van nu zijn veel mensen het er over eens dat gemeentebestuurders van Geldermalsen de afgelopen jaren verkeerde beslissingen hebben genomen. Er zijn verkeerde contracten afgesloten waarbij nu vooral de gemeente verlies leidt, niet de projectontwikkelaars. Er zijn ook forse investeringen gepleegd (zo werd het hele Plantage terrein bouwrijp gemaakt en bijvoorbeeld bekabeld), die achteraf discutabel bleken.

Nu is het met kennis van nu altijd makkelijk praten en is niemand uit op een politieke heksenjacht. Een belangrijke taak voor de gemeenteraad is om te leren van fouten uit het verleden en waar nodig politieke verantwoording te vragen. Verwijzen naar "dat had mijn voorganger zo geregeld" of "dat was toen heel gewoon" doet de kous niet af. Het is noodzakelijk om echt goed te doorgronden waarom er fouten gemaakt zijn. We kunnen ook constateren dat de toenmalig verantwoordelijke bestuurders thans niet meer actief zijn. Doel is dus geen politieke afrekening, wel om van de situatie goed te leren en fouten in de toekomst te voorkomen.

Vraag 5: heeft de commissie GREX dit proces nu zelf voldoende geëvalueerd, wat heeft de gemeente nu echt geleerd van de gemaakte fouten?

Vraag 6: in hoeverre is deze informatie openbaar, zijn burgers geïnformeerd?

In het presidium is enkele malen de onderzoeksvraag en de opzet van een raadsonderzoek naar de feiten en achtergrond in de ondehandelingen van grondverwerving t.b.v. de Plantage geagendeerd geweest. Afstemming is nog noodzakelijk tussen de fracties van Dorpsbelangen, de PvdA en D66, het initiatief daartoe is bij de fractievoorzitter van Dorpsbelangen neergelegd.

Vraag 7: waarom wordt dit voorgenomen raadsonderzoek telkenmale doorgeschoven?

Ook is er mondeling aan de orde gekomen in het presidium (wel in het openbaar, maar niet genotuleerd), dat raadslid Koos van der Eijk een gesprek schijnt te willen met oud-wethouder Arie van Doorn, over meer informatie rond de onderhandelingen aan de keukentafel. Status van die ontwikkelingen is onduidelijk.

Vraag 8: is er naast het voorgenomen raadsonderzoek ook een parallel traject van onderzoek uit naam van de gemeenteraad?

De gemeente bloedt nu financieel fors, waar gaat dat geld heen?

Een belangrijk aspect in de evaluatie is de vraag wie nu precies de opbrengst van het plan de Plantage verdeeld. Grondexploitatie is altijd winstgevend proces. Niet altijd voor *alle* deelnemende partijen, maar altijd wel voor specifieke deelnemers. Immers, als je van landbouwgrond grond ter waarde van € 4 per m², na wat bouwrijp activiteiten en plankosten grond voor meer dan € 300 per m² blijft er altijd een opbrengst te verdelen.

Kenmerk van de opzet van het bouwclaim model is dat de oorspronkelijke eigenaren (agrariërs) hun gronden aan ontwikkelaars en speculanten verkocht hebben en daarin al de eerste forse winst hebben gepakt. Grond is bijvoorbeeld verkocht voor € 20 / m², dus met een winst van € 16 / m². Op een oppervlakte van 80 hectare (800.000 m²) is dat al gauw een opbrengst van meer dan € 10 miljoen (verdeeld over een handvol oorspronkelijke eigenaren). De projectontwikkelaars hebben vervolgens de grond verkocht aan de gemeente voor pakweg € 50 / m² en daarmee al een eerste winst in de pocket geboekt van meer dan € 20 miljoen. Over grond waar nog nauwelijks in geïnvesteerd was. Voor het inleveren van deze grond werd ook een uitgifteprijs bepaald, inclusief een bouwclaim (bouwrecht). Op de daadwerkelijke bouw wordt dan ook nog eens opbrengst gegenereerd. Projectontwikkeling was tot voor kort een buitengewoon lucratieve business in Nederland.

Door ernstige vertraging in het plan zit nu vooral de huidige eigenaar (de gemeente) met de gebakken peren. De gemeente heeft fors geleend om de grondaanschaf en het bouwrijp maken te financieren, de rentekosten zijn enorm. Ieder jaar uitstel van het plan levert een extra kostenpost van meer dan € 3 miljoen op aan additionele rentelasten. Oorspronkelijke eigenaren en projectontwikkelaars hebben geen aanmerkelijke financiële last van uitstel van de plannen, de zure appel ligt volledig bij de gemeente.

Hoe langer het plan duurt, hoe groter de kosten voor de gemeente. Dit risico heeft een mate van oneindigheid, tenzij kosten tijdig worden afgewaardeerd. Zonder afwaardering is het zelfs mogelijk dat de kosten voor de gemeente uiteindelijke ver gaan uitstijgen boven de totale waarde van het plan!

Vraag 9: kan er in kaart worden gebracht hoe op dit moment de kosten, baten en risico's in het plan (hierboven ruwweg omschreven) verdeeld zijn tussen betrokken partijen?

Rekenmethodiek vrije kavels

Binnen het plan zijn veruit de meeste woningen voorzien voor projectontwikkelaars, ze hebben een verplichting deze grond bij afname in tranches op te nemen. Ook prijzen zijn daarin contractueel vastgelegd, deze prijzen hebben een vrij vast karakter, aanpassing van deze prijzen kan leiden tot een staatssteun probleem (zie gemeente Leidschendam die door de Europese Commissie hierin werd teruggefloten).

De gemeente had zelf ook een paar stukken grond verworven, deze zijn in het plan verwerkt als zogeheten vrije kavels. Meestal komen hierop de grotere vrijstaande huizen te staan. De gemeente had vooraf een marktprijs van circa € 500 / m² ingeschat en daarop het plan berekend. Sinds 2008 is de vastgoedmarkt ook in Geldermalsen met minimaal 30% gekelderd en is deze vrije kavelprijs veel te hoog en niet meer marktconform. De gemeente heeft medio 2013 een veiling gehouden met een minimum prijs van € 425 / m², er was geen enkele belangstelling van consumenten om boven deze minimumprijs te bieden. Makelaars schatten huidige waarde in op ongeveer € 350 / m², dit is een gat van 30%. Op een (klein) kavel voor een vrijstaand huis van 500 m² is dat al snel een bedrag van € 75.000, consumenten zijn in deze markt niet bereid dit te overbruggen, banken overigens ook niet. Consumenten krijgen dan dus geen financiering rond.

De rekenmethodiek van het gemeentebestuur inzake de vrije kavels is opmerkelijk. Het college kijkt wat de begroting kan permitteren aan verlies en rekent daar de huidige grondprijzen naar toe. Met een resultaat waarvan je zeker weet dat je geen enkele vrije kavel verkoopt. En dus voor de financiering van de grond lange tijd rentelasten moet dragen. Het is veel beter de prijzen marktconform te laten zijn (met eventueel een zoekgebied aan de bovenkant van de bandbreedte). Dan verkoopt de gemeente tenminste grond, komen er ook inkomsten binnen en krijgt het plan meer vorm, waardoor andere kavels ook weer verkopen.

In de begrotingsbehandeling op 12 november 2013 werd expliciet toegezegd dat de commissie GREX zich in detail zou buigen in januari 2014 over de grondprijzen van de vrije kavels. In de agenda voor 14 januari is het onderwerp niet opgenomen, vooraf is ook geen dienstige informatie verspreid.

Vraag 10: welke overwegingen heeft het gemeentebestuur nu precies om de prijzen voor vrije kavels vooralsnog op circa € 500 te houden?

Opbrengst verhogende maatregelen

De commissie GREX heeft zich nadrukkelijk ten doel gesteld opbrengstverhogende maatregelen te bespreken. Zoals het intensiveren van de marketing. Er is een marketingplan opgesteld, maar deze bevat vooral geijkte instrumenten, zoals website en advertenties. In de commissie GREX leefde een intentie om marketing actiever te intensiveren. Is er bijvoorbeeld goed onderzoek gedaan bij de nieuwe bewoners waarom heb ze nou een huis gekocht op de Plantage. Valt daar uit te leren?

Is het niet verstandig om citymarketing voor Geldermalsen veel intensiever op te pakken? Met een goede slogan, een activiteitenkalender en regionale aandacht. Welke inverdieneffecten zitten daar aan? Ook het bedrijventerrein Hondsgemet is niet zo duidelijk gepositioneerd. Afgezien van de onmogelijke naam is het kenmerk van dit park onduidelijk. Wat is het nou precies? Wat is kenmerkend? Kan er een thema komen? Waarom geen grote reclame zuil en/of een beeldbepalend element? Reclamebord is thans vanaf de A15 niet te lezen, slogan ontbreekt. Welke synergie kan er gevonden worden met de woningbouw in de Plantage? Duurzame energie en inzet postcoderoos?

Vraag 11: laten we de marketing activiteiten zoals ze zijn, of is het raadzaam te intensiveren, zo ja hoe?

Een andere opbrengstverhogende maatregel is om flexibeler om te gaan met de regionale afspraken. Hoe stout willen of durven we te zijn? De gemeente Geldermalsen heeft immers een aanzienlijk financieel probleem, andere gemeenten veel minder. Andere gemeenten kapen wel bedrijven uit onze gemeente weg, maar als het er op aan komt is Geldermalsen het braafste jongetje uit de klas.

Welke bewegingen kan de gemeente maken in het maatwerk voor bedrijfsvestiging? De prijzen liggen redelijk vast, maar de gemeente kan eigen kavels ook goedkoper aanbieden (staatssteun technisch geen enkel probleem). En daarmee lege gaten op het terrein vullen. Heeft de gemeente wel genoeg bewegingsvrijheid om proactief partijen binnen te hengelen?

Contracten

Terugkijkend heeft al menig bestuurder verzucht in Geldermalsen dat met de kennis van nu verschrikkelijk ongunstige contracten zijn gesloten met de projectontwikkelaars. De ontwikkelaars hebben grond ingebracht (winst geboekt) en de gemeente draagt thans alle lasten van de planvertraging. Andere gemeenten in Nederland zijn overgegaan op contractontbinding. Goedschiks (vrijwillig), maar ook in sommige gevallen kwaadschiks (meestal via de rechter). Immers, een overeenkomst die na verloop van tijd buitengewoon ongunstig blijkt uit te pakken, kan ontbonden worden, waarbij de schadevergoeding wordt bepaald op basis van de daadwerkelijke schade die partijen lijden of kunnen lijden.

In dat licht werkt de 'ongunstigheid' van de contracten in het voordeel van de gemeente Geldermalsen. Niet uitgesloten is dat contracten kunnen worden ontbonden, waarbij de schadevergoeding maar gering is. De gemeente heeft dan bouwgrond in vrije handen en kan deze dan op andere (gunstiger) voorwaarden leveren aan andere partijen.

Vergelijk de contracten eens met de woekerpolicen. Op het eerste gezicht leken dat gunstige financiële producten voor consumenten, later bleek dat banken en tussenpersonen wel heel erg veel onkosten in rekening brachten en de producten tot grote verliezen leidden. Verweer van de banken was: "dat stond allemaal in de kleine lettertjes, dat had de consument kunnen weten". Maar de rechter heeft daarover geoordeeld dat ontbinding op z'n plaats is en er geen schadevergoeding voor banken of tussenpersonen aan de orde is.

Vraag 12: is het openbreken van contracten onderzocht? Wat kwam daar uit?

Actualiteit

In een miljoenenproject als de Plantage is het verstandig als de gemeente actief en traceerbaar wordt geïnformeerd over de actualiteit. Onduidelijk is medio januari 2014 hoeveel huizen nu precies verkocht zijn. Dit is zonder twijfel wel bekend, er zijn immers maar een handvol spelers actief in het spel. Het is onduidelijk waarom deze informatie niet terstond aan de raad wordt aangeboden. Zo komt er van een gebalanceerd dualisme niets terecht en vervallen we in monistische reflexen.

Vraag 13: hoeveel kavels zijn er precies verkocht in 2013?

Vraag 14: wat zijn daarvan de budgettaire consequenties?

De gemeente heeft een eigen woningbouwprogramma, ook zijn er in de regio afspraken gemaakt hoeveel woningen er nu maximaal gebouwd kunnen worden. Er zijn ook andere

actieve plannen, zoals Lingedonk (stationsomgeving, 100 woningen), Lingewaarden (200 woningen) en Rhenoy (80 woningen). Hoe deze plannen zich precies verhouden met het voorziene uitgiftetempo van de Plantage is onduidelijk.

Vraag 15: hoe verhoudt het plan de Plantage zich met de thans geldende woningprogrammering?

Procedure / vervolg

De commissie GREX heeft tot nu toe onder strikte geheimhouding gefunctioneerd. Inwoners hebben geen zicht op- en ook geen kennis van de werkzaamheden. Dit is een democratisch huis onwaardig. Natuurlijk spelen er belangen rond bedrijfsvertrouwelijke informatie. Maar het grootste deel van de informatie is niet vertrouwelijk van aard. Zoals bijvoorbeeld alle informatie die in deze notitie genoemd! In deze notitie staan mijns inziens geen zaken in die de positie van bedrijven of de gemeente echt kunnen beschadigen. Wel een hoop informatie die op een transparant platform met elkaar gedeeld moet worden.

Waarom behandelen we *alle* informatie in het geheim? Is het niet veel verstandiger juist in het openbaar te vergaderen en gebruik te maken van de denkkraft van inwoners en ondernemers? Met een inspraakavond alleen (zoals het karakter van de expertmeeting was) kom je er niet. Het is een wel verantwoordelijkheid van raadsleden om dan de discussie niet gelijk politiek te maken (en bijvoorbeeld alleen maar te sturen op persoonlijke politieke afrekening, zoals eerder in de raad een paar keer gebeurde). Daar is de raad zelf bij, de inwoners hebben recht op informatie. Ook formeel is de (geheime) besluitvorming eenvoudigweg ongewenst. Geheime commissies kunnen nooit een voorportaal zijn van besluitvorming in de gemeenteraad.

Vraag 16: wat wordt er openbaar van de beraadslagingen van de commissie GREX, wanneer en hoe?

Antwoorden op Grex vragen van dhr. Könings 14-01-2014

Beantwoording vraag 1

In de commissie Grex. op 24 september 2013 was agendapunt 4 gewijd aan "Terugblik en Evaluatie april 2013". Bij dit agendapunt is een terugblik aan de orde geweest.

Beantwoording vraag 2

Vergaderstukken van 24 september en bijbehorende "Bijzonderheden en actielijst"

Beantwoording vraag 3

In beginsel niet. De commissie heeft zichzelf het predikaat vertrouwelijkheid opgelegd.

Het eventuele vervolg zal via de daarvoor bestemde openbare procedures tussen college en raad worden bewerkstelligd.

Beantwoording vraag 4

Op dit moment houdt één persoon zich bezig met de gemeentelijke grondexploitatie. De kwetsbaarheid in deze wordt onderkend. Wel hebben we een actueel inzicht in de gemeentelijke grondexploitatie. Het rekensysteem is wel dermate bekend in "exploitatieland" en gebruiksvriendelijk dat deze persoon praktisch vervangbaar is. De toets op de gehele grondexploitatie wordt gedaan door derden, onder andere Deloitte. Verder is intern sprake van een strikte functiescheiding tussen de afdeling financiën en de grex. Door deze functiescheiding is het mogelijk om ook vanuit deze hoede intern te toetsen.

Op dit moment worden in samenwerkingsverband de mogelijkheden onderzocht om de kwetsbaarheid te minimaliseren.

Beantwoording vraag 5

De Grex commissie heeft zichzelf geëvalueerd en vond het zinvol om de commissie te laten bestaan. Deze aanpak is al eerder bij de solide begroting toegepast maar ook bij de implementatie van de transitie wordt hiermee naar tevredenheid gewerkt.

In de geest van die tijd en terend op eerdere ervaringen is destijds juist gehandeld. Achteraf blijkt dat het inderdaad anders is gelopen. Hier is onze gemeente niet uniek in. Eén ding hebben we wel geleerd. In welke tijd we ook verkeren, er mag nooit zoveel risico meer bij een gemeente neergelegd worden. Dat is wel de voornaamste lering die we hieruit kunnen en moeten trekken.

Voor wat betreft de gedane investeringen wordt opgemerkt dat alleen fase 1, bouwrijp is gemaakt. De plas valt voor een gedeelte in fase 2 maar is ook nog maar de helft gegraven. Daar waar buiten fase 1 werkzaamheden zijn verricht moeten we denken aan werkzaamheden waarmee werk met werk gemaakt wordt. Bijvoorbeeld verbreden van een sloot om een geluidswal van te maken. Verder zijn het voornamelijk werkzaamheden die te maken hebben met de waterhuishouding

opgelegd door het waterschap. Ook is dwars door het plangebied een bouwweg aangelegd die het gebied aan 2 kanten ontsluit. Met andere woorden er is slechts sprake van noodzakelijke voorzieningen om een plangebied te ontwikkelen. Van discutabele investeringen is geen sprake.

Beantwoording vraag 6

Behalve de bestaande contracten en de verleden en toekomstige exploitatieramingen is alles openbaar. Dit is natuurlijk om strategische redenen om onze juridische en onderhandelingspositie niet te ondermijnen. De grondexploitatie is ook regelmatig in de gemeenteraad aan de orde geweest.

Beantwoording vraag 7

Begin vorig jaar er door PvdA en D66 de suggestie gedaan om een breed raadsonderzoek te starten naar de grondexploitatie in het algemeen. Mede gelet op de toekomstgerichte aanpak in de werkgroep GREX was er op dat moment geen meerderheid om dit verder op te pakken.

Beantwoording vraag 8

Medio vorig jaar had raadslid Van der Eijk specifieke vragen over de grondaankopen in de Plantage. Hierover zijn diverse gesprekken gevoerd. Om praktische redenen is er door Koos van der Eijk en Jan de Geus ook een informeel gesprek gevoerd met Arie van Doorn. Een korte weergave van dit gesprek wordt morgenavond afgestemd met het presidium om te bezien of er wel of geen vervolgactie noodzakelijk is.

Beantwoording vraag 9

Projectontwikkelaars hebben al in een vroeg stadium rechten op aankoop van gronden of rechtstreeks gronden in De Plantage gekocht. Ook de gemeente zelf heeft eigendommen in het gebied. In totaliteit gaat het om 764.000 m². De gemeente heeft een inbreng van 16% van de eigendommen in de grondexploitatie. De overige 84% zijn door de ontwikkelaars ingebracht. Deze eigendomsverhoudingen zijn de basis geweest voor de bouwclaimverdeling. De gemeente heeft daarnaast het recht geclaimd om 81 vrije kavels uit te geven.

De door de ontwikkelaars ingebrachte gronden zijn ingebracht voor € 50,--/m² prijspeil 1-1-2007. Het verschil in waarde tussen landbouwgrond en de inbrengwaarde van € 50,--/m² bedraagt in totaliteit zo'n € 28 miljoen. Deze opbrengst is zowel terechtgekomen bij de oorspronkelijke eigenaren als de ontwikkelaars.

Vele jaren is onderhandeld met ontwikkelaars. Uiteindelijk is daarbij zowel de inbrengwaarde van € 50,--/m² bepaald, maar ook de uitgifteprijs van € 290,--/m² en voor vrije sector kavels € 375,--/m². Al deze bedragen zijn berekend per prijspeildatum 1-1-2007.

De kosten, opbrengsten en het risico van de grondexploitatie komen voor 100% voor rekening van de gemeente. De kosten, opbrengsten en risico van de opstalexloitatie komen voor 100% voor rekening van de ontwikkelaars.

Beantwoording vraag 10

Het is een keus om definitief af te boeken en het verlies te nemen of te wachten op betere tijden. Ook werkt de verlaging door in het hele plangebied. Ook bij de private kavels. Dit kost sowieso geld.

Gekozen is om af te wachten hoe de recessie zich verder ontwikkelt. Hoewel we niet te vroeg moeten juichen lijkt, het zoals het zich nu laat aanzien het dieptepunt voorbij.

Daarom wenst het college de prijs op vooralsnog 500 euro te houden.

Beantwoording vraag 11.

In deze bestuursperiode zijn enkele malen aan de commissie Bestuur en Middelen voorstellen gedaan met betrekking tot het het intensiveren en uniformeren van de marketing rond bedrijventerrein Hondsgemet. Deze voorstellen werden destijds niet overgenomen. Vervolgens was er sprake van een wisseling van direct betrokken bestuurders (wethouders) en ontstond er een brede discussie over nut en noodzaak van een brede regionale acquisitie. In februari 2014 wordt het voorstel Logistieke Hotspot in de gemeenteraad behandeld. Hierin wordt nationale en internationale acquisitie en marketing voorgestaan, primair gericht op logistiek, met een regierol voor de Stichting Logistieke Hotspot. Geldermalsen zal daar een onderdeel van uitmaken en ook de vruchten van plukken. Concreet betekent dit, dat de basisinformatie bij de gemeente op orde dient te zijn (website, promotiebord, informatiemap e.d.) en dat de gemeente voor het overige gaat meeliften in de regionale aanpak. Nadat de gemeenteraad hiermee heeft ingestemd, zullen zo snel mogelijk met het betrokken regionale bureau concrete afspraken over de uitwerking worden gemaakt. De eerste contacten zijn hierover inmiddels gelegd.

Daar waar het gaat om citymarketing wordt verwezen naar allereerst de gehouden experimentering en de notitie 'Marketing, oplossing voor alle problemen' die in maart in de commissie GREX is besproken, gelijktijdig met een discussie hierover met mevrouw Desiree Uitzetter van de Stec-Groep. Conclusie toen was: citymarketing is niet de oplossing. Vervolgens hebben ook het bureau Overmorgen en onderzoeker/marketeer Peeter Windt kritisch naar de gebiedspromotie rond De Plantage en Hondsgemet gekeken. Conclusie: de basis is goed. Advies: op onderdelen accenten verleggen en een experiment starten met betrekking tot een specifieke doelgroep. Voor wat betreft De Plantage betekent dit concreet:

- Herinrichting van de website
- Meer duidelijkheid creëren m.b.t. (toekomstige) voorzieningen
- Communicatie op lokatie verbeteren (infoborden/plattegronden)
- Het gebied meer 'verkopen' als Geldermalsen en minder als Meteren
- Blijven inhaken op kansen: zwerfvuilactie-avondvierdaagse (actie in voorbereiding)
- Gebruikelijke momenten blijven benutten (1^e paal e.d.)
- Vervolg op Tour de Plantage (afhankelijk van medewerking ontwikkelaars)
- Bezoek beurzen/artikelen in tijdschriften
- Doelgroepgericht experimenteren (CPO-traject gericht op Dorps Romance Wonen – wordt dit voorjaar uitgevoerd)

Beantwoording vraag 12

Zoals al vaker vermeld, in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) De Plantage is bepaald dat voor de inhoud van de overeenkomst geheimhouding geldt. Aangezien "afpraak is afspraak" ook hier moet gelden, betekent dit dat zeer omzichtig moet worden omgesprongen met informatieverstrekking in brede kring.

Ter voorkoming van mogelijke misverstanden: uiteraard heeft de SOK voorafgaande aan ondertekening voor de gemeenteraad bij de griffier ter inzage gelegen en is de raad formeel geconsulteerd voorafgaande aan ondertekening.

Al eerder is in commissie grex. verband gesproken over de SOK in relatie tot de grondexploitatie. Onder andere de interne notitie "Scenario's grondexploitatie De Plantage" is besproken in de commissie grex. van 19 februari 2013.

In november 2012 is ook reeds (in beslotenheid) aan de gemeenteraad gepresenteerd wat de gevolgen zijn als je het contract openbreekt en een deel niet ontwikkelt. Dit levert vele miljoenen extra verlies op.

Uiteraard wordt de stand van zaken nadrukkelijk juridisch gemonitord en vindt periodieke afstemming met onze advocaat plaats om de juiste stappen voor de gemeente te nemen dan wel voor te bereiden.

Beantwoording vraag 13

30 kavels.

Beantwoording vraag 14

In de grondexploitatie was voor de begroting 2013 uitgegaan van de verkoop van 60 bouwrijpe kavels voor een bedrag van €2,8 miljoen. Er zijn in 2013 30 kavels voor een totaalbedrag van bijna €1 miljoen verkocht.

Beantwoording vraag 15

In de gemeenteraad van april 2013 is het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013-2015 vastgesteld. Het uitvoeringsprogramma is het resultaat van de wens van de gemeenteraad om een meer flexibel woningbouwprogramma op te stellen. Het uitvoeringsprogramma bevat drie jaar en wordt elk jaar bijgesteld.

In dit uitvoeringsprogramma is het plan De Plantage opgenomen met 80 op te leveren woningen in 2013 en 50 woningen voor de jaren 2014 en 2015. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten van de grondexploitatie en gebaseerd op de aanbevelingen uit het marktonderzoek dat Rigo heeft uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met het aanbod van andere plannen in de gemeente.

In 2013 zijn in De Plantage uiteindelijk 63 woningen opgeleverd. In de gemeenteraad van februari staat de evaluatie van het woningbouwprogramma en een nieuw uitvoeringsprogramma voor de jaren 2014-2016 op de agenda.

De andere grotere plannen die genoemd worden, Lingedonk, Lingewaarden en Rhenoy, zijn ook in het uitvoeringsprogramma opgenomen met een verwachte oplevering vanaf 2015. Dit is echter een inschatting omdat de start bouw afhankelijk

is van de verkoop. Zo is het plan Lingedonk sinds juni 2012 in de verkoop met een eerste fase van 30 woningen. Er zijn weinig gegevens bekend over de voortgang van de verkoop. Volgens de ontwikkelaar zijn er diverse opties op de goedkopere woningen, de duurdere woningen doen het minder goed in de verkoop. De ontwikkelaar kan niet aangeven wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en wanneer er gestart kan worden met de bouw.

De ontwikkelaar van Lingewaarden is gestart met de eerste verkoopactiviteiten. Over de start bouw is nog niets bekend.

Het plan Rhenoy richt zich op de verkoop van kavels aan particulieren maar ook (kleinere) ontwikkelaars en heeft daarmee een iets andere markt.

Beantwoording vraag 16

In principe niets. De commissie heeft zichzelf het predikaat vertrouwelijk toegedicht. De commissie Grex bestaat uit een afspiegeling van de Raad en moet gezien worden als een soort denktank. Uiteindelijk is en blijft de gemeenteraad altijd primaathouder voor zowel bij bestemmingsplannen als bij grondexploitatie. Het college bereidt op de gebruikelijke wijze de voorstellen voor en de besluitvorming vindt al dan niet via de commissie Grondgebied in het openbaar plaats door de gemeenteraad.