

Reactie op het concept rapport. (feitelijke onjuistheden)

Algemeen

In het rapport komt regelmatig het woord grondbedrijf voor. In Dalfsen kennen wij geen grondbedrijf. Dalfsen voert een actief grondbeleid. In de stukken wordt meerdere malen gesproken over een gemeente die dat niet heeft.

E&M: aangepast in het rapport.

Opmerkingen per bladzijde.

- Blz. 19. Prestatieafspraken wonen. Deze opmerking is in de 3^e ronde al behandeld bij de toelichting opmerking 2013, maar zullen wij u nogmaals verstrekken.
E&M: dank, deze hebben wij al ontvangen. Doet ons inziens niets af aan onze opmerking in het rapport.
- Blz. 19. Koppeling aantal + soortwoningen in P&C. In de periode 2011-2014 van detail naar hoofdlijnen naar indicatoren. Dit heeft te maken met opzet en detailniveau van de Programmabegroting. (Interne richtlijnen die ook voor de afdeling O en G gelden)
E&M: tekst wat genuanceerd. Punt blijft echter wel staan dat er geen zichtbare koppeling tussen het ruimtelijke beleid en de grondexploitatie.
- Blz. 19. Lean traject. Heeft niet alleen betrekking op de grondexploitatie, maar is veel breder. (ruimtelijke gebiedsontwikkeling)
E&M: aangepast in het rapport. Woord grondexploitatie aangepast naar woord ruimtelijke gebiedsontwikkeling.
- Blz. 20. Jaarrekening en actualisaties. De afdeling O en G maakt de bijlage grondexploitatie. De afdeling Financiën maakt de jaarrekening, waarin de cijfers en de toelichting op de grondexploitatie is opgenomen. De afdeling O en G doet dus het voorwerk, maar de afdeling Financiën verwerkt het. Ook gaan alle voorstellen voor B en W en de Raad via de afdeling Financiën. In het Decos werkproces is dit zo geregeld.
E&M: zinsopbouw aangepast in het rapport. Doet echter niets af van onze constatering en advies als onderzoekers.
- Blz. 20. Risicobeheersing. Jaarlijks worden de exploitaties herzien. Hierbij wordt rekening gehouden met de laatste ontwikkelingen en worden eventuele risico's in beeld gebracht.
E&M: punt blijft staan dat de risico's per complex niet concreet worden gemaakt in een stuk naar College en Raad. Derhalve niet aangepast.
- Blz. 20. Informatievoorziening. De raad heeft aangegeven, dat de raadsvoorstellen kort behoren te zijn en niet op detailniveau. Ook zijn er geen "ter inzage liggende stukken" meer. Als er nadere informatie gewenst is, dan kan men deze opvragen bij de ambtenaar die het stuk heeft gemaakt. (zie bijgaande mail van de griffier van 9 november 2011)
E&M: hier tegenover staat dat de jaarrekening grex wel naar de raad gaat met veel detailinformatie. Tevens ontbreekt in de grex jaarrekening een nacalculatie en duidelijke koppeling tussen het ruimtelijk beleid en de grondexploitatie. Dus punt blijft staan.
- Blz. 21. 2C. Scenario- / gevoeligheidsanalyses. Worden wel gemaakt maar gaan niet naar de raad. (zie toegezonden Excel document gevolgen uitstel)
E&M: gemaakte gevoeligheidsanalyse is op hoofdlijnen en beredeneerd vanuit de reserve grondexploitatie. Zou beredeneerd moeten worden vanuit de grondexploitatie. Tevens vindt geen informatieverstrekking in de P&C documenten plaats over deze risicoinschatting.
- Blz. 21 2D. Koppeling etc. Op blz. 15 van de nota reserves en voorzieningen 2010, staat de systematiek voor deze reserve beschreven.
E&M: Ons punt blijft staan dat wij de huidige risicosystematiek niet voldoende vinden.
- Blz. 21. 3. Bij de huidige informatievoorziening etc. Bij de herziening van de exploitatieopzetten wordt ingegaan op al deze aspecten. (zie bijvoorbeeld het Excel bestand; overzicht looptijden exploitatiebegrotingen)

E&M: ons punt blijft staan aangezien in de informatievoorziening naar de raad een aantal cruciale onderdelen in de informatievoorziening ontbreken. Zie rapport.

- Blz. 22 en 23. Prognose / werkelijke totaal en woningbouw. In de overzichten van 2009 t/m 2012 zijn de verkopen die lopen via projectontwikkeling(Grote Markt) niet verwerkt. Voor de jaren 2013 en verder is het dan ook reëler om deze hier ook niet mee te nemen (Waterfront). Ook zijn er in 2013 nog enkele verkopen geweest. Voor 2013 gaat hierbij een nieuw overzicht. (Waterfront eruit) De tabellen hier op aanpassen.

E&M: grote markt was geen gemeentelijke grondexploitatie. Waterfront wel. Derhalve grote markt niet meegenomen en waterfront wel. Wij blijven bij dit standpunt en beredeneren vanuit de in exploitatie genomen complexen door de gemeente. Verkopen 2013 aangepast in het overzicht.

- Blz. 24. Doorkijk De Grift III. De rentekosten is op basis van 5%, deze gaan m.i.v. 2014 naar 4%. Ook een uitfasering van 3 jaar hoeft geen probleem te zijn, als je in een ander jaar maar meer hectare verkoopt. De wijziging van het rente percentage geldt ook voor de andere complexen.

E&M: wij zijn uitgegaan van de huidige rentetoerekening in de laatst herziene exploitatieopzetten.

- Blz. 27. Hier wordt opgemerkt dat de Woonvisie 2010-2015 is gebaseerd op verouderde PRIMOS-gegevens. Deze opmerking is niet juist, omdat op het moment van schrijven van de woonvisie de op dat moment meest recente, beschikbare PRIMOS-gegevens van 2008 zijn gebruikt. Dat er vervolgens in 2011 weer actuelere PRIMOS-cijfers beschikbaar zijn, doet hier niets aan af.

E&M: bovenstaande is niet juist. Wij hebben wel de zin weggehaald waarin wij aangeven dat de woonvisie niet tussentijds is aangepast op basis van de mid-term review vanuit de provincie. In de woningbouwplanning is de mid-term review vanuit de provincie namelijk wel verwerkt.

- Blz. 28. Figuur 11. Overige gronden is geen woningbouw.

E&M: figuur aangepast en term in tabel aangepast in "overige gronden".

- Blz. 29. Figuur 12. Het woningbouwprogramma 2013 geeft geen overzicht van de uitgegeven kavels, maar van de verwachte oplevering van de woningen. Prognose 2015 is dus een kavel die in 2013 is uitgegeven

E&M: de informatie komt uit bijlage 2 bij het woningbouwprogramma 2013 waarin in een kolom de uitgifte in elk jaar is opgenomen. Wij hebben dit verduidelijkt in het rapport.

- Blz. 29. Herziene exploitatieopzetten etc. Bij de herziening van de exploitatieopzetten is er per complex ook een overzicht van de te verkopen m2 per jaarschijf en per categorie. Deze stukken gaan niet naar de raad omdat deze alleen op hoofdlijnen gegevens wil hebben.

E&M: tekst aangepast waarbij wij alleen aangeven dat er geen koppeling is tussen het aantal kavels in de grondexploitatie en de kavels in het woningbouwprogramma

- Blz. 29. Parameters. Bij de jaarlijkse herziening worden al deze parameters opnieuw bekeken en worden zo nodig ook de looptijden aangepast.

E&M: zin toegevoegd; jaarlijks worden deze parameters door de ambtelijke organisatie herzien

- Blz. 30. Kosteninschatting. Jaarlijks wordt bij de actualisatie van de grondexploitaties een **nieuwe** berekening gemaakt van de nog te maken kosten. We gaan dus niet verder met de 1^e raming minus uitgaven, maar maken jaarlijks een nieuwe raming. Hierin worden eventueel ook de wijzigingen in het plan i.v.m. herverkaveling meegenomen.

E&M: passage in rapport aangepast en aangegeven dat jaarlijks een nieuwe berekening wordt gemaakt en wijzigingen in het plan ook worden meegenomen. Dit doet niets af aan de opmerking dat er geen zichtbare nacalculatie aanwezig is in de stukken.

- Blz. 30. Onvoorzien. In de grondexploitaties wordt rekening gehouden met 10% onvoorzien, Dit is niet een aparte post, maar zit in elk onderdeel apart.

E&M: tijdens het interview met jullie hebben wij dit besproken en jullie gaven toen aan dat er geen post onvoorzien is. Wij hebben dit nu in het rapport aangepast.

- Blz. 30. Uitgangspunten. Jaarlijks worden de uitgangspunten, bij de begroting door de afdeling Financiën vastgesteld.

E&M: passage inzake uitgangspunten in het rapport aangepast.

- Blz. 30. Percentage stijging. Bij de grondexploitatie is het uitgangspunt, dat de verkoopprijzen stijgen met het inflatiepercentage. Deze staat voor de komende jaren op 0%. Bovendien is de verwachte stijging van de kosten maar een gedeelte van de totale kostprijs omdat, de kosten voor een groot gedeelte bestaan uit kosten die al gemaakt zijn. (aankoop gronden)

- E&M: deze opmerking doet niets af aan onze constatering het rapport.
- Blz. 32 en 33 aanpassen op basis van bovenstaande opmerkingen.
E&M: onze aanbevelingen blijven eigenlijk staan. Paar nuanceringen aangebracht

Opmerkingen bijlage.

- Blz. 34. Oranje. Er wordt redelijk voldaan aan de norm. Hoe moet je dit bekijken? Bijvoorbeeld welk percentage is goed.
E&M: nu van gemaakt: er wordt niet geheel voldaan aan de norm. Met percentages werken maakt het weer heel theoretisch. Het gaat om het signaal.
- Blz. 35. Prestatieafspraken. Deze cijfers kloppen niet en daarom de kleur ook niet, zie opmerking bij blz. 19.
E&M: 900 aangepast naar 790. Kleur blijft hetzelfde omdat er nog steeds sprake is van een materieel verschil van 190.
- Blz. 35. De actuele prognose is niet opgenomen bij de begroting, maar bij de actualisatie van de grondexploitaties. Bij de jaarrekening wordt het weerstandsvermogen berekend.
E&M: opmerking staat los van onze toelichting. In de jaarrekening is deze prognose wel opgenomen maar in de begroting niet
- Blz. 37. Bedrijventerreinprogramma. In de programmabegroting 2014-2017, is weer een prognose opgenomen van de te verkopen grond.
E&M: opmerking staat ons inziens los van onze toelichting. Derhalve niet aangepast.
- Blz. 37. Jaarlijks woningbouwprogramma. De grondexploitaties lopen voor meerder jaren, Westerbouwlanden Noord bijvoorbeeld tot 2022. Het woningbouwprogramma loopt niet zover, dus moet je rekening houden met gemiddelden. De nog beschikbare grond wordt gedeeld door de looptijd. Dit is een werkwijze die bijna bij elke gemeente wordt toegepast.
E&M: het ruimtelijk beleid (structuurvisie, woonvisie) loopt wel t/m 2025. Dit beleid moet het uitgangspunt zijn voor de doorrekening. Niet aangepast in het rapport.
- Blz. 38. AO/IC. De controle functie van de afdeling Financiën is wel aanwezig. Zie opmerking bij blz. 20, dus kleur niet juist.
E&M: Tekst aangepast conform voorgaande opmerking. Als onderzoekers blijven wij bij het standpunt dat de control functie verder verbeterd kan worden. Kleur rood laten staan.
- Blz. 39. Informatie. De raad is op detailniveau niet geïnformeerd bij de voorjaarsnota en najaarsnota, maar wel bij de herziening van grondexploitatie. Kleur niet juist.
E&M: tijdens de najaarsnota had gemeld moeten worden dat de werkelijke verkopen in 2013 lager zijn dan de geprognosticeerde verkopen. Dit is informatie die de raad moet weten. Derhalve niet aangepast.
- Blz. 39. Risicomanagement. Momenteel is er een onderzoek gaande.
E&M: klopt maar het uit het interview hebben wij begrepen dat dit niet specifiek plaatsvindt voor de grondexploitatie.
- Blz. 40. Risico-inschatting. Alle adviezen gaan via Financiën, er is dus wel controle. Kleur niet juist.
E&M: wij hebben geen document ontvangen waaruit een risico-analyse per complex. Dus punt blijft ons inziens staan.
- Blz. 40. Omvang risico. De gemeente werkt wel met scenario/gevoeligheidsanalyses. Zie opmerking blz. 21 en de toegestuurde documenten. Kleur niet juist.
E&M: dit document hebben wij ook gehad tijdens ons onderzoek. Deze analyse heeft ons inziens echter onvoldoende diepgang en is beredeneerd vanuit de reserves en zou beredeneerd moeten worden vanuit de complexen in de grondexploitatie. Niet aangepast.
- Blz. 41. Ontwikkelingen per complex. In de jaarrekening zit een toelichting per complex. Zie jaarrekening 2011 vanaf blz. 53. Vanaf de jaarrekening 2012 is voor een andere systematiek gekozen. Kleur niet juist.
E&M: in onze constatering gaan wij uit van de actuele situatie. Dus punt blijft staan.
- Blz. 41. Prognose reserve. Zit bij reserves en voorzieningen. Programmabegroting 2014-2017 blz.138. Kleur niet juist.

E&M: tekst aangepast, nu doorkijk tm 2015, niet meerjarig t/m 2017. Derhalve kleur op oranje en advies aangepast.

- Blz.42 Toetsen. Al diverse malen toegelicht. Kleur niet juist.
E&M: niet aangepast. Oordeel blijft ons inziens zo staan.
- Blz. 45. Cijfers zijn wel juist en ook de PRIMOS-gegevens. Kleur niet juist.
E&M: feit blijft nog steeds staan dat volgens het huidige woningbouwprogramma 2013-2015 190 woningen “teveel” worden gebouwd ten opzichte van de mid-term review van de provincie.
- Blz. 46 Koppeling. Al diverse malen toegelicht. Kleur niet juist.
E&M: blijft staan. Zie bovenstaande opmerkingen
- Blz. 47. Inschatting kosten, Wel kosteninschatting, Wel een vorm van nacalculatie. Wel een post voor onvoorzien. Zie toelichtingen hiervoor. Kleur niet juist.
E&M: passages aangepast. Kleur aangepast naar oranje. Met door ontbreken beleidsuitgangspunten.
- Blz. 47. Kostenstijging. Waarom rood? Wij gaan uit van een kostenstijging van 0 %. Deze is vastgesteld bij de uitgangspunten van de begroting.
E&M: ons punt is dat wij de kostenstijging van 0% t/m 2022 niet realistisch vinden. Dit is in het rapport ook beargumenteerd en toegelicht. Punt blijft zo staan.
- Blz. 48 Opbrengstenstijging. Idem
E&M: kleur is oranje omdat beleid ten aanzien van opbrengstenstijging via nota van uitgangspunten niet vastligt.
- Blz.4 en 51 t/m 53 niet aanwezig, dus ook geen beoordeling mogelijk.
E&M: eens. Deze pagina's bevatten geen nieuwe informatie.

Geen verslagen van de gesprekken aanwezig. Het toetsen op feitelijke juiste weergave is niet mogelijk.

E&M: wij hebben bewust gekozen om wederhoor toe te passen door het vooraf toesturen van het rapport zodat feitelijke toetsing kan plaatsvinden. Dit is effectiever dan het toesturen van gespreksverslagen.

Dalfsen, 4 december 2013

Afdelingshoofd Ontwikkelingen en Grondzaken,