

Evaluatie de Kolk



Interne evaluatie

Februari 2021

Samenvatting

In deze evaluatie wordt, op verzoek van uw raad, gereflecteerd op de voorbereiding en totstandkoming van het nieuwbouwplan 'de Kolk' in Wapenveld. De financiële afwikkeling van de grondexploitatie, de steeds wijzigende plannen en de volgens omwonende gebrekkige communicatie/participatie waren reden voor uw raad om deze aspecten te willen evalueren. Middels deze interne evaluatie, gebaseerd op intern beschikbare informatie en gesprekken met betrokken medewerkers, is getracht de gang van zaken uitvoerig uiteen te zetten en uw vragen te beantwoorden.

In 2008 is het plan voor de Kolk voor het eerst uitgewerkt. Vanaf 2010 werden alle woningen en kavels verkocht en gerealiseerd, met uitzondering van 20 twee-onder-één-kapwoningen rondom de waterpartij (de Kolk). Ondanks diverse wijzigingen in het plan en verlagingen van de grondwaarde bleken deze woningen onverkoopbaar. In 2016 is besloten om op deze plek 36 rijwoningen voor de middenhuursector te realiseren, die door de projectontwikkelaar werd doorverkocht aan een belegger. Het plan hiervoor is in september 2019 onherroepelijk vast komen te staan.

Na enkele inleidende hoofdstukken is in hoofdstuk 4 de anterieure overeenkomst met projectontwikkelaar Geveke nader toegelicht, met name de bepaling over onvoorziene omstandigheden. Op grond van die clausule is meermaals besloten tot herontwikkeling van het plan. Uit een toetsing van de gang van zaken blijkt dat steeds een juiste en zuivere toepassing is gegeven aan deze clausule. Het veranderen van de plannen was de best mogelijke keuze om alsnog tot een goede, gezamenlijke (en financieel minst nadelige) afronding van de overeenkomst te komen.

Ook bij de evaluatie van de grondexploitatie in hoofdstuk 5 is de conclusie dat de verlagingen van de grondwaarde noodzakelijk waren, gelet op de crisis op de woningmarkt op dat moment. Bij actief grondbeleid draagt de gemeente dit risico. Het is uiteindelijk overigens niet de verlaagde grondwaarde, maar de wijziging van koop- naar huurwoningen die heeft geleid tot het kunnen realiseren van het plan.

In hoofdstuk 6 is uitvoerig stilgestaan bij de communicatie met en participatie van omwonenden bij de besluitvorming. Een belangrijke notie daarbij is dat participatie en draagvlak gescheiden begrippen zijn; het een leidt niet noodzakelijk tot het ander. Geconcludeerd wordt dat de formele communicatie – aankondiging, bekendmaking ontwerpbestemmingsplan, inzage, zienswijzenprocedure – zorgvuldig is verlopen. In het informele traject is ook meermaals met de buurt gesproken. Ondanks het feit dat er een aantal knel- en verbeterpunten zijn geconstateerd, lijkt ook dit proces zorgvuldig te zijn geweest; er kan niet gesteld worden dat er niet serieus naar belangen van omwonenden is geluisterd of dat deze belangen niet zijn meegewogen.

Als laatste is in hoofdstuk 7 de rol van de projectontwikkelaar beschouwd. Uit de beschikbare informatie kan niet worden afgeleid dat Geveke zich op een onbetamelijke wijze heeft gedragen. Niet is gebleken dat zij informatie heeft achtergehouden, voordeel heeft gehad bij de gewijzigde plannen of ongeoorloofde druk heeft uitgeoefend op de besluitvorming.

Ten slotte staan we in hoofdstuk 8 (conclusie) stil bij de samenhang tussen de verschillende onderwerpen en de belangafweging die de raad heeft moeten maken om tot het genomen besluit te komen.

Inhoud

1. Aanleiding en achtergrond	4
2. Inleiding en leeswijzer	5
3. Uitgangspunten in deze notitie.....	6
4. Toelichting anterieure overeenkomst	7
4.1 Artikel 22 – Onvoorziene omstandigheden	7
4.2 Financiële afwikkeling	8
5. Afwikkeling grondexploitatie de Kolk.....	9
5.1 Forse afboekingen op de grondexploitatie en de oorzaken daarvan	9
5.2 overige oorzaken voor verliezen op de grondexploitatie	10
5.3 Conclusie	10
6. Communicatie met en participatie door omwonenden.....	12
6.1 Het verschil tussen communicatie/participatie en draagvlak	12
6.2 Zorgvuldigheid van het communicatie en participatieproces in deze casus.....	13
6.3 Een aantal conclusies en overwegingen voor in de toekomst	16
6.4 Verkoop van de twee-onder-één-kapwoningen	17
7. De rol van Geveke	19
7.1 Wat was de verhouding tussen Geveke en de gemeente?	19
7.2 Is er een juiste toepassing gegeven aan de ‘onvoorziene omstandigheden-clausule’ in de anterieure overeenkomst?	19
7.3 Welke rol heeft Geveke gehad in de totstandkoming van het plan voor de bouw van 36 huurwoningen?	20
7.4 Conclusie	20
8. Samenhang tussen de drie vragen; een aantal algemene conclusies	21
Bijlagen	23
Bijlage 1: Tijdlijn proces de Kolk.....	23
Bijlage 2: Financiële verloop grondexploitatie de Kolk	25
Bijlage 3: Reactie Geveke op het evaluatierapport.....	27

1. Aanleiding en achtergrond

In 2008 is een start gemaakt voor het nieuwbouwplan 'de Kolk' in Wapenveld, voorheen ook bekend als de Ossenkamp II. Dit zou een nieuwe uitbreidingswijk worden voor Wapenveld met de Kolk als middelpunt. Bij dit project werd actief grondbeleid toegepast, waarbij de gemeente grondeigenaar was. De verantwoordelijkheid voor het uitwerken van het plan en het bestemmingsplan lag ook bij de gemeente. De grond werd pas aan een ontwikkelaar verkocht zodra het bestemmingsplan onherroepelijk was en concreet zicht was op de verkoop van de woningen. Dit is een belangrijk verschil met de uitnodigingsplanologie waarmee de gemeente nu werkt, waarbij de gemeente geen grondeigenaar is van een nieuwbouwproject. Bij de uitnodigingsplanologie ligt het risico van de grondverkoop bij de ontwikkelaar, niet bij de gemeente.

Op 19 april 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de Kolk vastgesteld. Deze is zonder beroepsprocedure onherroepelijk geworden.

In 2010 zijn afspraken gemaakt met Geveke Bouw (hierna: Geveke of ontwikkelaar) om het plan uit te voeren. Later in 2010 is de verkoop begonnen en is een start gemaakt met het realiseren van de woningen.

Voor de twintig woningen aan de Kolk bleek echter te weinig belangstelling te zijn. Gedurende de verkoopperiode had slechts één geïnteresseerde zich gemeld, waardoor deze woningen niet gerealiseerd konden worden. De woningbehoefte is gedurende de planvorming overigens wel onderzocht en op basis daarvan leek er wel een vraag naar tweekappers te bestaan. Echter heeft de economische crisis grote gevolgen gehad voor de woningmarkt, waardoor de vraag naar deze woningen kleiner is geworden. Dat heeft ertoe geleid dat slechts één geïnteresseerde zich heeft gemeld.

In de daaropvolgende jaren hebben Geveke en de gemeente geprobeerd om een oplossing te vinden. Zo zijn de tweekappers nog twee keer in de verkoop geweest. Verder heeft zich in de tussentijd een belegger gemeld die interesse had om woningen te verhuren. De gemeente is niet in dat voorstel meegegaan. Ook heeft Geveke onderzocht of 36 rijwoningen in de koopsector haalbaar waren. Dat was helaas zonder succes, onder andere omdat voor die plannen geen draagvlak bestond of omdat deze grote financiële gevolgen zouden hebben.

Uiteindelijk heeft een tweede belegger interesse getoond om 36 rijwoningen in één keer af te nemen, om deze vervolgens te verhuren. Dit was ruimtelijk gezien een acceptabel plan, waarmee toch concreet zicht was op de afwikkeling van het proces. Er was al geconstateerd dat het oorspronkelijke plan niet meer uitvoerbaar was. Ook is middels een doelgroep analyse aangetoond dat er vraag was naar dit type woningen. Het college heeft daarvoor een positieve grondhouding genomen, waarna een nieuw bestemmingsplan is gemaakt en in procedure is gebracht. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 14 mei 2018 vastgesteld. Met de uitspraak van de Raad van State van 4 september 2019 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Vervolgens zijn de rijwoningen door Geveke gebouwd.

In aanloop naar het uiteindelijke plan heeft de gemeenteraad meermaals gesproken over de ontwikkelingen rondom het proces. Daarnaast heeft regelmatig communicatie plaatsgevonden met de dorpsraad en omwonenden over het plan. In bijlage 1 staat een tijdlijn waarin zichtbaar is wanneer de belangrijkste besluiten zijn genomen en andere belangrijke gebeurtenissen hebben plaatsgevonden.

Het is helder dat de wijze waarop het plan tot ontwikkeling is gekomen tot onvrede en onrust bij de buurt en de raad heeft gezorgd. Dit is voor de verschillende raadsfracties reden geweest om het proces rondom de ontwikkeling van de Kolk te willen evalueren. Dit rapport voorziet in deze evaluatie.

2. Inleiding en leeswijzer

In deze notitie wordt ingegaan op de vragen die gedurende het proces rondom de Kolk door uw raad zijn gesteld. In deze inleiding proberen wij de door u gestelde vragen te duiden en lichten wij toe hoe de verschillende vragen teruggebracht zijn tot een drietal (hoofd)vragen. Deze drie vragen vormen de basis van deze evaluatie.

1. Afwikkeling van de grondexploitatie: hoe valt het negatieve verloop te verklaren?

De afwikkeling van de grondexploitatie is –zo blijkt uit de verschillende verslagen van commissie- en raadsvergaderingen- een onderdeel waar veel over is gesproken. Doordat de gemeente grondeigenaar was en de grond niet werd ontwikkeld, zijn verliezen geleden. In het desbetreffende hoofdstuk gaan wij in op het financiële verloop van de grondexploitatie inclusief een toelichting daarop. We beantwoorden daarbij vooral de vraag hoe het kan dat gemeente Heerde een dermate groot verlies heeft moeten nemen op de grondexploitatie van de Kolk.

2. Hoe is vormgegeven aan communicatie met en participatie door omwonenden?

Communicatie met en participatie door omwonenden is wellicht het meest besproken onderwerp tijdens raads- en commissievergaderingen rondom het proces voor de ontwikkeling van de Kolk. Met name de wijziging van het plan naar uiteindelijk 36 rijwoningen heeft tot veel vragen over dit onderwerp geleid. Het nieuwe plan kon namelijk niet op draagvlak van de buurt rekenen. Dat is onder andere terug te zien in de 22 zienswijzen die zijn ingediend. In hoofdstuk 6 gaan wij daarom in op hoe de communicatie met en participatie door omwonenden is vormgegeven. Ook weiden we uit over de zorgvuldigheid van die participatie en communicatie.

3. Wat is de rol en invloed van de ontwikkelaar bij de genomen besluiten?

Uiteraard heeft de ontwikkelaar een belangrijke rol gehad in het proces rond de ontwikkeling van de Kolk. Hoe de ontwikkelaar deze rol heeft ingevuld en vooral hoe dit in verhouding staat met de rol van de gemeente Heerde, beschrijven wij in hoofdstuk 7

Alvorens over wordt gegaan tot het beantwoorden van de vragen, willen wij u in de twee volgende hoofdstukken iets meer achtergrond geven over deze evaluatie. We sommen daarom in het volgende hoofdstuk een aantal uitgangspunten op die voor u belangrijk zijn om tijdens het lezen van het rapport in gedachten te houden. In het vierde hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de anterieure overeenkomst die gesloten is met ontwikkelaar Geveke. Deze anterieure overeenkomst is bindend en verklaart voor een deel waarom bepaalde keuzes in het proces zijn gemaakt en waarom bepaalde gebeurtenissen hebben plaatsgevonden. Wij vinden het passend om daar eerst een toelichting op te geven, zodat u dat mee kan nemen in het vervolg van deze notitie.

Aan de hand van hoofdstuk 3 en 4 (uitgangspunten en toelichting anterieure overeenkomst) beantwoorden wij in hoofdstuk 5, 6 en 7 de vragen zoals deze hierboven zijn geformuleerd. Tenslotte geven wij in hoofdstuk 8 een beschrijving van de samenhang tussen de verschillende vragen. De vragen, en dus ook antwoorden op de vragen, kunnen namelijk onmogelijk los van elkaar gezien worden. In datzelfde hoofdstuk presenteren wij in die zin ook een aantal conclusies.

3. Uitgangspunten in deze notitie

Deze notitie is opgesteld door medewerkers van de gemeente Heerde die niet betrokken zijn geweest bij plan de Kolk. Betrokken medewerkers uit de beginperiode zijn veelal niet meer werkzaam voor de gemeente Heerde. Dit heeft mede tot gevolg dat deze notitie een aantal beperkingen kent, die hieronder worden toegelicht.

3.1. Het betreft een interne evaluatie; intern beschikbare documenten zijn de basis van deze evaluatie.

Deze evaluatie is intern tot stand gebracht. Hiervoor zijn, waar mogelijk, gesprekken gevoerd met medewerkers die destijds bij het plan betrokken zijn geweest en is alle beschikbare informatie gelezen. Dat neemt niet weg dat er een mogelijkheid bestaat dat die informatie onvolledig is. Vanwege de lange looptijd van het traject en de wisselingen in de personele bezetting is het aannemelijk dat niet alle notities, e-mails en dergelijke bewaard zijn gebleven.

3.2. In deze notitie worden geen waardeoordelen gegeven

De feitelijke gebeurtenissen – in beeld gebracht door de intern beschikbare documenten – zijn de basis voor de opbouw van de notitie. Hierbij zoeken we naar samenhang en eventuele tegenstrijdigheid in informatie. Alleen op basis daarvan kunnen conclusies worden getrokken. Het oordeel hierover kan in dit geval enkel door uw raad worden geveld.

3.3 Het college wil open en transparant zijn

Het college wil volledig transparant zijn en heeft daarom gepoogd alle beschikbare informatie middels deze evaluatie met u te delen. Uiteraard vragen wij u daarbij de twee bovenstaande uitgangspunten in acht te nemen.

4. Toelichting anterieure overeenkomst

Met de bestemmingsplanprocedure voor De Kolk is een anterieure overeenkomst gesloten tussen Gemeente en Geveke Bouw. De gemeente is wettelijk verplicht om de gemeentelijke kosten te verhalen. Dat is in dit geval gebeurt middels het sluiten van een anterieure overeenkomst, waarin de belangrijkste afspraken en verplichtingen worden vastgelegd, gemeentelijke risico's worden geborgd en kosten worden doorgelegd. Deze overeenkomst is eerder al vertrouwelijk beschikbaar gesteld aan de raad. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de planuitvoering, grondoverdracht, prijsstelling van de bouwopgave, woningtoewijzing en bouwactiviteiten. Omdat Geveke niet betrokken was bij de bestemmingsplanprocedure, zijn de leges voor deze procedure en kosten in het kader van planschade hierin niet opgenomen.

Naast de afspraken die specifiek zijn voor het plan, zijn ook algemene afspraken opgenomen. Dit omvat onder andere de inwerkingtreding van de overeenkomst, einde van de overeenkomst, tussentijdse beëindiging en contractoverneming.

4.1 Artikel 22 – Onvoorziene omstandigheden

In artikel 22 van de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat indien door onvoorziene omstandigheden de plannen niet uitvoerbaar blijken, de partijen samen naar een oplossing moeten zoeken. Dit maakt onderdeel uit van de modelovereenkomst, maar verdient in deze casus extra aandacht omdat ontwikkelingen van het plan mede afhankelijk zijn geweest van dat artikel. Artikel 22 is als volgt vastgelegd:

"Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek van Partijen of van één van Partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een nadere overeenkomst wordt gesloten. In deze nadere overeenkomst wordt bepaald of, en zo ja op welke wijze, de ontwikkeling van het Plangebied kan worden voortgezet. Indien de ontwikkeling van het Plangebied niet kan worden voortgezet, zal in een nadere overeenkomst worden bepaald op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen plaatsvindt en of, en zo ja op welke wijze, de concrete ontwikkeling van het Plangebied verder zal dienen te geschieden."

Nadat de twee-onder-één kap woningen in de verkoop hebben gestaan, waren er niet voldoende geïnteresseerden om het plan te realiseren. Daarom heeft Geveke geconstateerd dat het plan niet uitvoerbaar was. In het kader van artikel 22 heeft Geveke contact gezocht met de gemeente om tot een nieuwe overeenkomst te komen. De gemeente dient daar gehoor aan te geven. De uitkomst daarvan kan twee kanten op gaan.

De eerste mogelijkheid is het zoeken naar een aangepast plan dat wel uitvoerbaar is. Zodra een nieuw uitvoerbaar en wenselijk plan is gemaakt, kan een nieuwe overeenkomst worden gesloten op basis van dit plan. Dit vraagt dan ook om een nieuw bestemmingsplan.

De tweede mogelijkheid is het beëindigen van de anterieure overeenkomst. Daarmee wordt het plan niet verder uitgevoerd en blijft het deel rond de Kolk onbebouwd totdat een nieuwe partij de uitvoering overneemt. Dit kan echter financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

De gemeente heeft ervoor gekozen om te zoeken naar een alternatief plan. Het was immers de bedoeling om met woningbouw invulling te geven aan de grond rond de Kolk. Het was ook onwaarschijnlijk dat een andere partij het oorspronkelijke plan wel kon uitvoeren. Daarnaast had de gemeente in het kader van de grondexploitatie ook een financieel belang bij de invulling van de locatie. Daarom lag het voor de hand om met Geveke te zoeken naar een nieuw, uitvoerbaar plan.

4.2 Financiële afwikkeling

Indien de partijen niet gezamenlijk tot een nieuw plan konden komen, zou er een financiële afwikkeling moeten plaatsvinden. De exacte gevolgen daarvan zijn destijds niet onderzocht, omdat de gemeente het proces met Geveke voort wilde zetten. Daarnaast was de ambtelijke organisatie van mening dat het moeilijk was om Geveke aan de kant te zetten. Nysingh heeft dit bevestigd in een advies. Er was dus geen noodzaak om de financiële gevolgen te onderzoeken.

In 2018 heeft de gemeenteraad gevraagd of het mogelijk was om met een nieuwe partij invulling te geven aan De Kolk en daarmee de anterieure overeenkomst met Geveke alsnog te beëindigen. Nysingh heeft de gemeente daarin juridisch geadviseerd. Nysingh adviseerde om de anterieure overeenkomst niet te beëindigen. Hier liggen enkele redenen aan ten grondslag:

- Geveke kan staande houden dat het oorspronkelijke plan niet uitvoerbaar is binnen het contractuele kader. Geveke kan ook beargumenteren dat de gemeente de onuitvoerbaarheid heeft erkend. Het is daarom naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar om Geveke aan het oorspronkelijke plan te houden.
- Nysingh kon niet aangeven wat de exacte financiële gevolgen zouden zijn. Wel was zeker dat de grond niet verkocht werd en dat de gemeente daarmee de koopprijs niet ontvangt. Indien er sprake is van waardedaling van de grond, is dat voor rekening van de gemeente.
- Daarnaast gaf Nysingh aan dat er risico's zitten aan het beëindigen van de overeenkomst. De gemeente wil de grond graag bebouwd hebben. De gemeente zou riskant handelen als Geveke dit plan niet uit mag voeren, maar een andere ontwikkelaar wel de ruimte krijgt om een soortgelijk plan te realiseren. De nieuwe partij mag ook niet bevoordeeld worden met bijvoorbeeld een lagere grondprijs.

Op basis van dit advies is daarom besloten om de anterieure overeenkomst niet te beëindigen en het nieuwe plan door te zetten.

5. Afwikkeling grondexploitatie de Kolk

Uiteraard is de afwikkeling van de grondexploitatie belangrijk voor de besluiten die gedurende het proces rond de ontwikkeling van de Kolk zijn genomen. Financiële overwegingen spelen nu eenmaal een rol bij het nemen van besluiten; het is één van de belangen die een raad dient mee te wegen bij het nemen van besluiten. Uiteraard heeft dit belang in deze casus een belangrijke positie gekregen; de gemeente heeft fors verlies geleden op de grondexploitatie en dit verlies had nog groter kunnen worden als het uiteindelijke plan geen doorgang had kunnen vinden.

In bijlage 2 vindt u een overzicht van het financiële verloop van de grondexploitatie van de Kolk. Wij zullen niet op iedere halfjaarlijkse actualisatie ingaan, vooral omdat de meeste actualisaties weinig verandering laten zien. Een tweetal specifieke actualisaties geven wel aanleiding om uitgebreider over uit te weiden; in 2013 en in 2016 is er fors afgeboekt op de grondexploitatie. Beide momenten zullen wij in de eerstvolgende paragraaf van een toelichting voorzien, waarna we in paragraaf 5.2 een aantal meer algemene oorzaken voor het moeten nemen van verlies op de grondexploitatie presenteren, welke ook voor deze casus relevant zijn.

5.1 Forse afboekingen op de grondexploitatie en de oorzaken daarvan

1. Afboeking actualisatie grondexploitatie 1 januari 2013 en de oorzaak hiervan

1 januari 2013: actualisatie grex De Kolk, CW -56.797 (VV + 56.797, verwerkt in grex)		
- Verkoop	- 285.000	opbrengst 2 ¹ rondom Kolk verlaagd met 15%
-		per kavel 95.320 nr 81.023
-	- 72.000	opbrengst vrije kavels verlaagd met 7,5%
-	- onb	opbrengst vertraagd met half jaar
- Plankosten	+ 75.000	verhoogd i.v.m. doorlooptijd project
- Brm/wrm	+ 35.000	extra kosten buiten plangebied (wss parkeerterrein bij kerk)
Planschade -100.000 verlaagd i.v.m. weinig aanvragen		

De forse afboeking op deze grondexploitatie valt volledig toe te wijzen aan de economische crisis. Het verminderde consumentenvertrouwen en de vraaguitval op de vastgoedmarkt hebben uiteindelijk ook een weerslag op de grondprijzen gehad. Verwachte opbrengsten werden verlaagd met 10 tot wel 20 procent. De verlaging van 15 procent die in de grondexploitatie van de Kolk zichtbaar is, is dus zeker niet uitzonderlijk.

2. Afboeking actualisatie grondexploitatie 1 januari 2016 en de oorzaak hiervan

1 januari 2016: actualisatie grex De Kolk, CW - 632.000 (VV - 632.000)		
<i>Geen toelichting, zelf e.e.a. uitgezocht:</i>		
- Algemeen	- 136.322	aanpassing BBV: geen VV meer in grex verwerken
- Verkoop	- 242.506	afprijzing projectmatige 2 ¹
-	- 77.243	afprijzing projectmatige vrijstaande kavel
-	- 184.881	afprijzing vrije kavels en vrije 2 ¹ kapkavels
-	- 80.000	extra kosten buiten exploitatiegebied
Kerkstraat/Werverweg		

Ook in deze actualisatie van de grondexploitatie kan het negatieve resultaat voor een groot deel verklaard worden door de gevolgen van de economische crisis. Het jaar 2015 was het vijfde achtereenvolgende jaar van laagconjunctuur. Landelijk gezien werden de eerste tekenen van herstel van de vastgoedmarkt zichtbaar. In de randstad trok het transactievolume aan en bevond de prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen zich weer in een opgaande lijn. Dit herstel van de woningmarkt was in Heerde nog niet zichtbaar. Het aantal woningtransacties was nog altijd laag en de verwachting was dat in elk geval op korte termijn (1-2 jaar) dit ook zo zal blijven. Het marktperspectief had ook gevolgen voor het gemeentelijk grondbeleid. Tegenvallende woning- en kavelverkoop zetten het financieel resultaat en de planning van de grondexploitaties verder onder druk. Daarbij was het noodzakelijk om ingrepen te doen, welke hierboven in de grondexploitatie zijn weergegeven.

5.2 overige oorzaken voor verliezen op de grondexploitatie

Aan grondbeleid zijn verschillende soorten risico's verbonden. Deze kunnen van financiële aard zijn (resultaat aanbestedingen, verschil geraamde en begrote bouwkosten), uitvoerend van aard zijn (planning) of maatschappelijk gerelateerd zijn (realiseren van ruimtelijke doelstellingen). De meest omvattende vorm is het actief grondbeleid. Dit gaat doorgaans gepaard met hoge kosten die over een langere periode financiering behoeven. De mate waarin deze worden terugverdiend en welke risico's daarbij worden gelopen is per situatie verschillend.

Een grondexploitatiecomplex heeft altijd inherente onzekerheden en risico's in zich ten aanzien van het begrote financiële eindresultaat. Voor de toekomstige verwachte kosten en opbrengsten worden aannames gebruikt ten aanzien van de planning, verwachte verkoopprijzen, geraamde kosten, verwachte rentelasten en plankosten etc. Er zijn verschillende onzekerheden en risico's die het begrote financiële eindresultaat van de grondexploitatie bemoeilijken.

Hieronder een aantal risico's die bij de Kolk ook daadwerkelijk tot uiting zijn gekomen.

1. Het financiële risico van actief grondbeleid (in crisistijd)

De economische crisis die zich in 2008 in volle hevigheid aandiende, maakte de risico's van het gemeentelijk grondbeleid duidelijk. De markt voor nieuwbouwwoningen zakte ver terug, en daarmee ondervonden veel ruimtelijke plannen vertraging, en soms zelfs geen doorgang. De gemeentelijke gronduitgifte liep sterk terug, en de verworven gronden werden minder waard. Als gevolg daarvan hebben veel gemeenten die een actief grondbeleid hebben gevoerd, flinke bedragen moeten afboeken en voorzieningen moeten treffen. Dat is precies wat er ook bij de grondexploitatie van de Kolk heeft plaatsgevonden.

2. Een lange(re) doorlooptijd heeft negatieve gevolgen voor grondexploitatie

In bijlage 2 is weergegeven dat de langere doorlooptijd van de grondexploitatie ook verschillende keren negatieve gevolgen heeft gehad voor de grondexploitatie (meerkosten). Onder andere de hoogte van de te betalen rentekosten is verhoogd, logisch verklaard door het feit dat er bij een langere doorlooptijd over een groter aantal jaren rente betaald moet worden. Denk bij een langere doorlooptijd verder aan hogere plankosten (kosten voor planbegeleiding) en V&T kosten (voorbereiding en toezicht).

5.3 Conclusie

Het geleden verlies op de grondexploitatie van de Kolk lijkt toch vooral een ongelukkige samenloop van omstandigheden te zijn, waarbij de crisis aan het begin van vorig decennium veruit de belangrijkste oorzaak is. Mede door de crisis – en ondanks verschillende verkoop pogingen – bleken de twee-onder-één kapwoningen onverkoopbaar. Het proberen vast te houden aan het oorspronkelijke plan vervolgens, heeft ervoor gezorgd dat de doorlooptijd van de grondexploitatie is verlengd. Ook dit is van invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Uiteindelijk heeft de

gemeente Heerde, zoals bij u bekend, een fors verlies moeten nemen op de grondexploitatie van de Kolk.

Dan rijst logischerwijs de vraag of er minder verlies genomen had moeten worden als er - eerder dan nu gebeurd is - een gewijzigd plan was gerealiseerd. Het beantwoorden van deze vraag zou echter speculatief zijn. We weten namelijk ook achteraf niet of er op dat moment behoefte was aan of vraag was naar een ander soort plan (bijv. rijwoningen) en dus of een dergelijk plan gerealiseerd had kunnen worden. Overigens zijn er in die periode wel voorzichtige pogingen gedaan voor een gewijzigd plan (zie ook tijdelijk bijlage 1). Echter hebben deze, onder andere omdat er geen draagvlak voor bestond, geen doorgang kunnen vinden. Uitgebreid onderzoek naar behoefte en eventuele financiële consequenties hebben daarom ook niet plaatsgevonden op dat moment.

6. Communicatie met en participatie door omwonenden

Eén van de drie onderwerpen die meermaals in commissie- en raadsvergaderingen ter sprake is geweest, betreft de communicatie met en participatie door omwonenden bij de ontwikkeling van het plan. Aangezien de uitgesproken onvrede van de raad hierover vooral betrekking heeft op de wijziging van het plan naar uiteindelijk 36 rijwoningen voor de middenhuursector, zullen we vooral uitweiden over dat onderwerp.

Het gevoel dat door uw raad is uitgesproken aangaande de wijziging van het plan naar 36 woningen lijkt aardig samengevat in een uitspraak tijdens de commissie van 4 december: *"het is goed dat het beleid (lees: bestemmingsplan) in zo'n geval wordt bijgesteld. Daarbij moet dan echter wel rekening gehouden worden met de verwachtingen die zijn gewekt. De mensen die verwachtingen hadden, moeten in de nieuwe planvorming worden meegenomen."*

Het lijkt dus vooral te gaan over het 'meenemen' van de buurt bij planvorming. Wat dat meenemen is en vooral hoe dat gedaan is en kan worden, zal terugkomen in dit hoofdstuk. Wij zullen hierbij niet uitgebreid ingaan op specifieke situaties en communicatiemomenten; deze zijn terug te vinden in de tijdlijn in bijlage 1. Ook focussen wij ons niet op het aanwijzen van iets of iemand, waar mogelijk fouten zijn gemaakt. Veel meer proberen te verhelderen of het proces van communicatie en participatie zorgvuldig is geweest, maar ook hoe zorg gedragen kan worden voor een eventueel zorgvuldiger proces in de toekomst. Daarom redeneren we naar een concreet handelingsperspectief, waarbij ook de rol van uw aan de orde wordt gesteld.

Om dit te kunnen doen, is het hoofdstuk als volgt opgebouwd: de eerste twee paragrafen (6.1 en 6.2) bestaan vooral uit feitelijkheden en theorie. In de derde paragraaf trekken we op basis van de eerste twee paragrafen een aantal conclusies en geven we uw raad een aantal overwegingen mee. Ten slotte weiden we in de laatste paragraaf 6.4 nog kort afzonderlijk uit over het onderwerp 'communicatie over de verkoop van de twee-onder-één kapwoningen'.

6.1 Het verschil tussen communicatie/participatie en draagvlak

Om te kunnen bepalen of het proces van communicatie en participatie (ofwel het meenemen van de buurt) zorgvuldig is verlopen, hebben wij de behoefte om eerst te duiden wat dat is. We lezen – en dat is in Nederland geen uitzondering – dat de begrippen en definities van communicatie en participatie enerzijds, en draagvlak anderzijds veel door elkaar heen worden gebruikt. In dit geval als onderdeel van de discussie over een plan voor woningbouw.

Participatie is wat anders dan draagvlak; een goed participatieproces kán leiden tot draagvlak. Andersom is het niet automatisch zo dat "geen draagvlak" betekent dat het participatieproces onzorgvuldig is geweest.

Het stimuleren van participatie in een vroegtijdig stadium van de plan- en besluitvorming heeft als doel om tot kwalitatief betere ideeën te komen. Het idee dat het betrekken van mensen bij nieuwe plannen altijd leidt tot meer draagvlak, is natuurlijk onjuist. Natuurlijk –en zo zou participatie wel gedefinieerd kunnen worden– is participatie de inspanning om voldoende draagvlak te creëren. De praktijk laat echter zien hoe weerbarstig dit proces van meedenken en meedoen in de voorfase van plannen is. In veel gevallen vergroot de weerstand zich, wat leidt tot procedures.

Het onderscheid tussen communicatie en participatie enerzijds, en draagvlak anderzijds lijkt ook –en dat is niet onbelangrijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan– de Raad van State te maken in haar uitspraak van 18 december 2019: "het ontbreken van draagvlak kan niet redengevend zijn voor het niet vaststellen van een bestemmingsplan. Dat neemt volgens de Raad van State niet weg dat de gemeente beleid kan vaststellen, waarin staat dat de initiatiefnemer inspanningen moet verrichten die zijn gericht op het informeren van omwonenden en het verwerven of vergroten van

het maatschappelijk draagvlak voor de gewenste ontwikkelingen. Het niet behoorlijk nakomen van zo'n verplichting kan dan voor de gemeente reden zijn om de gevraagde planologische medewerking niet te verlenen. Dergelijk participatiebeleid moet dan wel duidelijk zijn. Een initiatiefnemer moet weten wat er qua participatie exact van hem wordt verwacht."

En dan nu terug naar de ontwikkeling van het plan. Het moge duidelijk zijn dat er bij de omwonenden specifiek geen draagvlak bestond voor de ontwikkeling van 36 rijwoningen. Dat blijkt wel uit de 22 zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en de gang naar de Raad van State die na vaststelling van het bestemmingsplan door enkele omwonenden is gevolgd. Echter –en dat is in deze paragraaf geprobeerd te duiden- betekent dit niet automatisch dat het proces van communicatie en participatie niet zorgvuldig is verlopen. Daar gaan wij in de volgende paragraaf verder op in.

Bovendien –in dit geval terzijde- is het discutabel of er in bredere zin geen draagvlak bestond voor het plan. Het bevoegd gezag is altijd de eindverantwoordelijke en moet zorgvuldig alle betrokken belangen afwegen. Dit betekent dat ook het maatschappelijk/algemeen belang moet worden meegenomen bij het nemen van de beslissing. Er kunnen dus ook keuzes gemaakt worden die het maatschappelijk belang dienen en niet per se worden gedragen door de lokale omgeving, in dit geval een groep omwonenden.

6.2 Zorgvuldigheid van het communicatie en participatieproces in deze casus

Nu het verschil tussen communicatie/participatie en draagvlak is verhelderd, gaan we in deze paragraaf specifiek in op het onderdeel participatie/communicatie. Is communicatie en participatie in dit proces zorgvuldig geweest? Ter beantwoording van deze vraag maken we een onderscheid tussen de formele weg van communicatie/participatie en de verplichtingen die daarbij horen enerzijds, en de informele wijze van communiceren en participeren anderzijds.

6.2.1 Communicatie en participatie formeel

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt – en dus ook de wettelijke communicatie en participatie die daarbij hoort – is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Deze procedure is voor u uiteraard bekend, maar hieronder voor de zekerheid nog even kort uiteengezet.

1. *Aankondiging bestemmingsplan.* De gemeente kondigt het bestemmingsplan aan, via het huis-aan-huis blad of een brief aan bewoners
2. *Ontwerpbestemmingsplan.* De gemeente stelt het ontwerpbestemmingsplan op. Deze kan vervolgens 6 weken worden ingezien. In die periode kunnen belanghebbenden een zienswijze kenbaar maken aan de raad.
3. *Vaststellen bestemmingsplan.* Na de periode van 6 weken moet de raad binnen 12 weken het bestemmingsplan vaststellen.
4. *Beroep instellen.* Is iemand het niet eens met het besluit? Dan kan diegene beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Let op: dat kan alleen als iemand ook zijn of haar zienswijze heeft kenbaar gemaakt.

In de praktijk heeft de gemeente Heerde op de volgende wijze invulling gegeven aan deze wettelijke procedure:

1. Aankondiging bestemmingsplan.

Na het nemen van een positieve grondhouding heeft het college de raad middels een 'actieve raadsinformatie' en de omwonenden middels een brief geïnformeerd over het plan. Dit is ook zichtbaar op de tijdlijn in bijlage 1.

2. Ontwerpbestemmingsplan.

Na het besluit planologische medewerking is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. 22 belanghebbenden hebben in die periode hun zienswijze kenbaar gemaakt. Vervolgens is iedereen die een zienswijze heeft ingediend, uitgenodigd om zijn/haar zienswijze toe te lichten in een hoorzitting. 8 personen hebben hier vervolgens gebruik van gemaakt.

Uiterlijk 6 weken na het aflopen van bezwaartermijn dient de gemeente een beslissing te nemen over de verschillende zienswijzen. Een uitspraak van de wethouder in een commissievergadering vat de beslissing over de zienswijzen goed samen (commissie 23 april 2018): *"Er zijn goede gesprekken geweest. Niet alleen na de sessie bij Groot Stokkert, maar ook bij de hoorzitting, waar we gesprekken hebben gehad met de individuele indieners van de zienswijzen. Het college is aan een groot gedeelte van die zienswijzen tegemoet gekomen. We hebben blokken naar achteren geschoven en uit elkaar gehaald, schuurtjes naar achteren geschoven en hoge daken van schuurtjes afgehaald. Aan 2 dingen zijn we niet tegemoet gekomen; terug naar de tweekappers en vermindering van het aantal woningen. De veranderingen gaan verder dan alleen cosmetische veranderingen."*

3. Vaststellen bestemmingsplan.

In haar vergadering op 14 mei 2018 heeft de raad het bestemmingsplan vastgesteld.

4. Beroep instellen.

na vaststelling van het bestemmingsplan heeft een tweetal omwonenden de keuze gemaakt om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zoals u weet zijn beide op 15 juli 2019 ongegrond verklaard, waarna het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De **conclusie** is dat de formele procedure van inspraak op een zorgvuldige wijze is vormgegeven. Daarbij willen we vooral wijzen op het feit dat zienswijzen – en de hoorzitting die daarop gevolgd is – hebben gezorgd voor aanpassingen van het plan. De omwonenden hebben gelegenheid gehad om hun belangen naar voren te brengen en daar is vervolgens ook echt iets mee gedaan; er is kwaliteit toegevoegd aan het plan.

6.2.2 Communicatie en participatie informeel

De crux zit in dit geval – zo blijkt uit de verschillende raads- en commissieverslagen – in het meer informele proces van communicatie en participatie. Op basis van de beschikbare raadsverslagen, verslagen van gesprekken met de omwonenden en de dorpsraad, de ingediende zienswijzen en de uitspraak van de Raad van State kan daarover het volgende gezegd worden:

1. Het gesprek met de buurt heeft meermaals plaatsgevonden

In onderstaande tabel (ook onderdeel van bijlage 1: tijdlijn) zijn zowel de formele (besluit)momenten als ook de informele communicatiemomenten weergegeven. Onder andere op verzoek van de raad heeft het gesprek met de omwonenden en de dorpsraad meermaals plaatsgevonden. Deze gesprekken – tezamen met de zienswijzen – hebben ervoor gezorgd dat er een aantal wijzigingen is doorgevoerd in het plan. Deze wijzigingen zijn reeds verwoord in het citaat van de wethouder, welke op de vorige pagina staat.

In de raads- en commissievergaderingen wordt wisselend gedacht over de kwaliteit van de verschillende gesprekken die met omwonenden zijn gevoerd gedurende het proces. Een citaat uit de raadsvergadering van 14 mei 2018 daarover luidt als volgt: *"Het college heeft het plan overgenomen van de commissie om in gesprek te gaan met de bewoners. Althans, dat dachten we als fractie. De avond op Groot Stokkert, waar de inspraak zou gaan plaatsvinden, verliep qua communicatie verwarrend en beroerd. Het werd een eenzijdige informatieavond in plaats van een*

communicatie- en uitwisselingsavond ... de avond verliep verwarrend, maar gelukkig is er nadien nog een goed gesprek ontstaan tussen de bewoners van de wijk en de portefeuillehouder. Dat was een lichtpuntje. De bewoners hebben de gesprekken over de zienswijzen als positief ervaren en hadden de hoop gevestigd op een essentiële verandering van het plan.”

Over de kwaliteit van deze afzonderlijke gesprekken kunnen wij hier niet oordelen, mede doordat de definitie van in dit geval ‘kwaliteit’ subjectief is. Wel is duidelijk geworden dat er – zo blijkt uit gesprekken met destijds betrokken ambtenaren – dat het gevoel bij de gesprekken over het algemeen positief is. Daaruit kunnen we opmaken dat er een verschil van perceptie bestond en waarschijnlijk ook verschillende verwachtingen bestonden over de wijze waarop de communicatie met en participatie door omwonenden zou worden vormgegeven.

De vraag hoe een dergelijk verschil in perceptie voorkomen kan worden, beantwoorden wij dan ook in de volgende paragraaf.

30 mei 2017	Positieve grondhouding genomen door B&W
13 juni 2017	Raad geïnformeerd middels actieve raadsinformatie
28 juni 2017	Inwoners per brief geïnformeerd over het nieuwe plan.
17 juli 2017	Plan gepresenteerd aan de dorpsraad. Positief ontvangen.
11 september 2017	Raad stemt in met coördinatieregeling.
11 oktober 2017	Informatieavond in Rehoboth, met veel belangstellenden uit het dorp.
17 oktober 2017 t/m 29 november	Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, in combinatie met het ontwerp omgevingsvergunning bouw van 36 woningen voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn 22 zienswijzen ingediend.
16 januari 2018	Informatieavond voor inwoners over de Kolk. Hier werden de plannen nogmaals toegelicht en werden allerlei vragen beantwoord.
5 februari 2018	Gesprek gevoerd tussen gemeente (wethouder en behandelend ambtenaar), Dorpsraad en een afvaardiging van de buurt (6 bewoners). Hier is informatie gegeven over de stand van zaken en overwegingen achter het plan.
12 en 14 februari 2018	Hoorzittingen naar aanleiding van zienswijzen. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend, kreeg de mogelijkheid om gehoord te worden. Acht mensen maakten daar gebruik van.
Vervolgperiode	Op basis van de zienswijzen zijn enkele bouwblokken verschoven. Ook is er wat geschoven met de bijgebouwen.
23 april 2018	Bestemmingsplan in commissie
Tussenperiode	Financiële aspecten van het plan worden toegelicht in een besloten auditcommissie.
14 mei 2018	Vaststelling bestemmingsplan in de raad

2. Het gesprek is door de gemeente op gang gebracht nadat de nieuwe plannen bekend waren
Op basis van de beschikbare documenten kunnen we constateren dat de gemeente met omwonenden in gesprek is gegaan nadat er een plan is opgesteld. Communicatie met en participatie door de buurt is dus van start gegaan op het moment dat er een volledig plan opgesteld was. Althans, het gesprek over het nieuwe bestemmingsplan is pas na het opstellen van dat ontwerpbestemmingsplan op gang gekomen.

Over deze gang van zaken is zowel door de raad als door de omwonenden onvrede uitgesproken; “de buurt is te laat meegenomen in het plan”, is een veelgehoorde opmerking. Hoewel een

gemeente niet bij wet verplicht is invulling te geven aan participatie en communicatie vóórdat er een concreet plan is, is er natuurlijk wel de mogelijkheid om dit te doen.

6.3 Een aantal conclusies en overwegingen voor in de toekomst

In de vorige drie paragrafen zijn veelal feitelijkheden gepresenteerd; ingegaan is op 1) het verschil tussen participatie en draagvlak en de relevantie daarvan voor deze casus 2) het formele/wettelijke proces van communicatie en participatie en 3) het informele communicatie- en participatieproces.

Op basis van de feitelijke informatie uit die drie paragrafen, trekken we in deze paragraaf een aantal algemene conclusies, maar proberen we uw raad ook een aantal overwegingen mee te geven. Deze bieden handelingsperspectief voor omgang met en vormgeving van vergelijkbare processen in de toekomst.

1. Participatie en communicatie zijn van groot belang, maar kennen grenzen.

In paragraaf 6.2.2 is beschreven dat er verschillende momenten hebben plaatsgevonden waarop het college in gesprek is met de omwonenden. Ook is beschreven dat dit gesprek pas op gang is gekomen nadat er een volledig plan was opgesteld. Vooral over dat laatste is in verschillende commissie- en raadsvergadering onvrede geuit. Wanneer omwonenden al in een eerder stadium zouden zijn geïnformeerd, was mogelijk meer draagvlak of begrip ontstaan voor de richting waarin de gemeente en ontwikkelaar dachten. Het college heeft dat bij dit specifieke bestemmingsplan niet gedaan. Het was wellicht passend geweest om dat in dit geval wel te doen.

Inhoudelijk gezien is het wel de vraag of het op een eerder moment betrekken van belanghebbenden bij het definitieve bestemmingsplan nieuwe of betere inzichten zou hebben opgeleverd. Namelijk – en dat blijkt ook uit de tijdlijn in bijlage 1 – heeft het gesprek over het wijzigen van de plannen al in eerder stadium meermaals plaatsgevonden. Toen de twee-onder-één kapwoningen niet verkoopbaar bleken, zijn er al voorzichtige plannen geweest voor het wijzigen van het plan naar 36 rijwoningen (koop). Over deze plannen is destijds ook gesproken. Er bleek geen draagvlak, waarna nogmaals de twee-onder-één kapwoningen in de verkoop zijn gezet. Zoals u weet bleken deze niet verkoopbaar, waarna uiteindelijk het plan voor 36 rijwoningen (huur) is gepresenteerd.

Het was eigenlijk al wel duidelijk dat er voor een plan voor 36 rijwoningen geen of in ieder geval in mindere mate draagvlak bestond in de buurt. Men wilde het liefst terug naar het plan voor de twee-onder-één kapwoningen. Uiteraard was dit eenieder's wens, maar dit bleek onder andere door grote financiële gevolgen niet meer mogelijk. Het plan voor 36 rijwoningen bleek in die zin onvermijdelijk. Uiteraard is vervolgens de inbreng van omwonenden binnen de kaders van het nieuwe plan wel waardevol gebleken, zoals ook in paragraaf 6.2.2 staat beschreven.

2. Maak bij participatie en communicatie aan de voorkant helder wat het doel ervan is en welke rol belanghebbenden hebben (verwachtingenmanagement).

In paragraaf 6.2.2 is beschreven dat er onvrede is geuit over de kwaliteit van de gesprekken die met de omwonenden zijn gevoerd over het plan; onder andere is aangegeven dat bepaalde bijeenkomsten met de buurt enkel informeel waren, terwijl de verwachting leefde dat omwonenden ook iets hadden kunnen inbrengen, bijdragen of wijzigen aan het plan. Zoals gezegd kunnen we op basis van de beschikbare documenten niet oordelen over hoe de gesprekken zijn gelopen.

Wat we wel kunnen, is u het volgende in overweging meegeven: schijnbaar heeft er een verschil in perceptie bestaan over wat het doel van de bijeenkomst(en) was. Ging het enkel om informeren? Werden omwonenden geconsulteerd? Of was het zelfs de bedoeling dat men kon meebeslissen? Uit de beschikbare documenten blijkt dat hier geen duidelijke afspraken over zijn gemaakt.

Veelal hebben inwoners een ander beeld van participatie, hun rol daarin en wat het doel ervan in werkelijkheid is. Het moge duidelijk zijn dat het doel van communicatie/participatie in dit geval niet was om het plan voor de 36 rijwoningen weer te laten verdwijnen, terwijl de omwonenden wellicht het gevoel hebben gehad dat dat wel tot de mogelijkheden behoorde.

Goed verwachtingenmanagement zorgt wellicht niet direct voor draagvlak, maar wel eerder voor begrip. Het is aan de raad en het college gezamenlijk om hier duidelijke afspraken over te maken. Dit kan voor een proces als de Kolk afzonderlijk, maar ook op een meer structurele basis.

3. houd in gedachten dat een goede participatie en communicatie niet altijd leidt tot draagvlak
Dit spreekt – ook met inachtneming van de twee vorige punten – voor zich. Het is van belang om te onthouden dat, ook al is het proces zorgvuldig vastgelegd in beleid en uitgevoerd, er nog steeds een situatie kan ontstaan waarbij er geen of onvoldoende draagvlak bestaat.

Dit hangt natuurlijk samen met wat de rol van de raad in bredere zin is, en welke rol zij in onze democratie vertegenwoordigt. Zoals ook in paragraaf 6.1 staat beschreven is de raad altijd de eindverantwoordelijke en moet zij zorgvuldig alle betrokken belangen afwegen. Dit betekent dat ook het maatschappelijk/algemeen belang en dus ook het financiële belang moet worden meegenomen bij het nemen van de beslissing. Er kunnen dus ook keuzes gemaakt worden die het maatschappelijk belang dienen en niet per se worden gedragen door de lokale omgeving, in dit geval de buurt.

Bovendien – en dat is in deze casus zeker relevant – maakt ook de Raad van State een onderscheid tussen participatie en draagvlak (zie ook citaat in paragraaf 6.1): "Het ontbreken van draagvlak kan niet redengevend zijn voor het niet vaststellen van een bestemmingsplan. Dat neemt volgens de Raad van State niet weg dat de gemeente beleid kan vaststellen, waarin staat dat de initiatiefnemer inspanningen moet verrichten die zijn gericht op het informeren van omwonenden en het verwerven of vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor de gewenste ontwikkelingen. Het niet behoorlijk nakomen van zo'n verplichting kan dan voor de gemeente reden zijn om de gevraagde planologische medewerking niet te verlenen. Zo'n participatiebeleid moet dan wel duidelijk zijn. Een initiatiefnemer moet weten wat er qua participatie exact van hem wordt verwacht."

6.4 Verkoop van de twee-onder-één-kapwoningen

Los van de discussie over communicatie en participatie aangaande het bestemmingsplan, is ook de wijze waarop gecommuniceerd is over de verkoop van de twee-onder-één-kapwoningen onderwerp van gesprek geweest, zo blijkt onder andere uit verslagen van verschillende commissie- en raadsvergaderingen. De omwonenden geven daarin aan dat zij het gevoel hebben dat de verkoop en vooral het promoten van de twee-onder-één-kapwoningen niet op een voldoende actieve manier is gebeurd.

We moeten helaas constateren dat een conclusie hierover niet getrokken kan worden; de opmerkingen hierover zijn speculatief. We kunnen niet bevestigen of ontkennen dat er voldoende inspanningen zijn geleverd om de twee-onder-één-kapwoningen te verkopen.

Wel is duidelijk dat er meerdere pogingen zijn gedaan om de twee-onder-één-kapwoningen te verkopen. Ook nog in een later stadium, zo blijkt ook uit de tijdlijn in bijlage 1. Echter bleek er telkens te weinig interesse te zijn.

Verder kunnen wij ons enkel baseren op de uitspraak van de Raad van State hierover:

"De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte de voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. De raad heeft toegelicht dat

het alternatief in de vorm van handhaving van het vorige plan niet uitvoerbaar is, omdat de initiatiefnemer problemen heeft ervaren met de verkoopbaarheid van de woningen. Ter zitting heeft de raad nader toegelicht dat de voorzieningen niet verkoopbaar waren, omdat deze woningen te duur waren en niet aangesloten op de doelgroep. Derhalve is besloten om een deel van het woningbouwproject te wijzigen, aldus de raad. Volgens de raad sluit het plan aan op het woonbeleid en past het binnen de gesteld financiële kaders. Voor de behoefte aan de in het plan voorziene woningen verwijst de Afdeling naar hetgeen onder 5.1 is overwogen. Verder heeft de raad toegelicht dat tussen de gemeente en de ontwikkelaar –in het kader van het vorige plan- een realisatieovereenkomst is gesloten en dat het daarmee gemoeide belang is meegewogen bij het vaststellen van het plan. Gelet op de gegeven toelichting heeft de raad in redelijkheid niet voor het alternatief hoeven kiezen. **De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat de gemeente zich onvoldoende heeft ingespannen om voldoende draagvlak te creëren voor de voorziene woningen in het vorige plan.** In dat verband wijst de Afdeling op het chronologische overzicht dat de raad als bijlage bij het verweerschrift heeft overlegd en waaruit naar voren komt dat de ontwikkelaar de oorspronkelijk voorziene woningen geruime tijd zonder succes te koop heeft aangeboden. De enkele omstandigheid dat, naar een omwonende stelt, bij de verkoop pogingen geen plaatselijke makelaars zijn ingeschakeld, levert geen grond op voor de conclusie dat die verkoop pogingen niet serieus zijn geweest.”

7. De rol van Geveke

Een terugblik op de gang van zaken rond de ontwikkeling van de Kolk roept ook een aantal vragen op ten aanzien van de rol van Geveke in dit geheel. Deze vragen kunnen niet los worden gezien van de grondexploitatie en de inwonersparticipatie en moeten mede worden beantwoord in het licht van de tussen de gemeente en Geveke gesloten anterieure overeenkomst. In het hiernavolgende zullen de verschillende vragen worden toegelicht en voor zover mogelijk worden beantwoord.

7.1 Wat was de verhouding tussen Geveke en de gemeente?

De verhouding tussen Geveke en de gemeente ligt anders dan bij de later vormgegeven processen in het kader van uitnodigingsplanologie. Omdat de gemeente actief grondbeleid voerde, was de gemeente grondeigenaar en daarmee verantwoordelijk voor het maken van het bestemmingsplan. Daarbij zijn risico's als de grondexploitatie en planschade voor rekening van de gemeente. Nadat de bestemmingsplanprocedure was doorlopen, was Geveke verantwoordelijk voor de verkoop en de uitvoering van het plan. De exacte verplichtingen van beide partijen zijn opgenomen in een anterieure overeenkomst, zoals toegelicht in hoofdstuk 4.

Bij een procedure in het kader van de uitnodigingsplanologie zijn de risico's voor grondexploitatie en planschade voor de initiatiefnemer. Ook is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het aanleveren van een bestemmingsplan. Dit plan verschilt dus op dit punt sterk van andere plannen.

7.2 Is er een juiste toepassing gegeven aan de 'onvoorziene omstandigheden-clausule' in de anterieure overeenkomst?

Wegens tegenvallende interesse is in april 2015 een marktonderzoek en doelgroep-analyse uitgevoerd. Het advies was dat het plan opnieuw moest worden ontwikkeld. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een plan voor 36 koopwoningen in november 2015. Toen ook daarvoor onvoldoende interesse bleek, is het plan in november 2016 gewijzigd naar 36 huurwoningen.

Deze wijzigingen van de plannen onder toepassing van artikel 22 van de anterieure overeenkomst. De strekking van dit artikel is onder meer dat beide partijen een deel van het risico dragen van het eventueel niet-uitvoerbaar zijn van bepaalde plannen.

Partijen moeten bij toepassing van de clausule gezamenlijk tot de best mogelijke oplossing trachten te komen. Omdat de gemeente grondeigenaar was en tevens verantwoordelijk is geweest voor het bestemmingsplan, kon redelijkerwijs niet van Geveke verlangd worden om zelf een oplossing aan te dragen. Daarvoor was goed overleg nodig tussen beide partijen. Uit deze zoektocht naar de best mogelijke oplossing is tweemaal een wijziging voortgekomen: eerst naar zogenaamde 'driekappers', vervolgens naar 36 rijwoningen (koop). De wijziging naar 36 huurwoningen heeft later plaatsgevonden, zoals in de volgende paragraaf wordt toegelicht.

Bij de twee eerste planwijzigingen hoorde ook een ander kostenplaatje. In onderling overleg is onder meer een lagere gemeentelijke grondprijs overeengekomen. Dit heeft een aanzienlijk lagere opbrengst voor de gemeente tot gevolg gehad. Interessant om te weten is in hoeverre Geveke ook zelf water bij de wijn heeft gedaan. Helaas kan uit de verschillende begrotingen niet exact worden achterhaald wat de eventuele minderopbrengst voor Geveke is geweest; ook kan het verstrekken van dergelijke informatie niet worden afgedwongen omdat het gaat om concurrentiegevoelige informatie. Desondanks is gebleken dat er in vertrouwelijke gesprekken met Geveke wel uitgebreider (mondeling) is uiteengezet dat ook zij op hun exploitatie hebben ingeleverd. Dit moet tevens worden beschouwd tegen de achtergrond van de zeer nadelige financiële afwikkeling die plaats zou moeten vinden bij een (ook om andere redenen onwenselijke) beëindiging van de overeenkomst. Dit zou een financieel nadeel van circa € 500.000 opleveren voor de gemeente. Uit de beschikbare informatie is verder niet gebleken dat dit gegeven, of welke ander gegeven dan ook, door Geveke op enige wijze als pressiemiddel is gebruikt om een wijziging van de plannen te realiseren.

Bij gebrek aan hiermee strijdige informatie moet derhalve worden geconcludeerd dat het college in redelijkheid had kunnen besluiten tot het afwaarderen van de grondprijs om zo alsnog tot een verkoopbaar plan te komen. Het wijzigen van de plannen was dus, ook met de kennis van nu, de best mogelijke toepassing van de onvoorziene omstandigheden-clausule.

7.3 Welke rol heeft Geveke gehad in de totstandkoming van het plan voor de bouw van 36 huurwoningen?

Zoals in de voorgaande paragraaf opgemerkt is in november 2016 besloten om het plan te wijzigen naar 36 huurwoningen. Een eerste vraag die dat oproept is hoe dit nieuwe plan zich laat rijmen met het eerder uitgevoerde marktonderzoek en de doelgroepanalyse. Uit dit onderzoek is echter gebleken dat er wel degelijk markt was voor dergelijke vrije sector huurwoningen. Een conclusie die overigens ook met de kennis van nu wordt ondersteund door het feit dat alle woningen thans zijn verhuurd.

Uit de beschikbare informatie blijkt verder dat een private investeerder zich medio 2016 uit eigen beweging bij Geveke heeft gemeld met interesse voor 36 huurwoningen. Op dat moment bestond het plan nog uit 36 koopwoningen. Uiteindelijk heeft de gemeente de grond verkocht aan Geveke. Geveke heeft de grond vervolgens doorverkocht aan de belegger. Het is niet duidelijk of Geveke hier financieel voordeel aan over heeft gehouden en hoe groot dit voordeel is. Ook de afwaardering bij de grondexploitatie houdt nauwelijks verband met de overgang van koop naar huur; de meeste afwaardering had toen reeds plaatsgevonden wegens de gebleken onverkoopbaarheid van de 36 koopwoningen.

Op dit punt moet dus ook geconcludeerd worden dat er geen reden is om aan te nemen dat Geveke enige invloed van onzuivere aard heeft uitgeoefend op de besluitvorming rondom de totstandkoming van het uiteindelijke plan 'de Kolk'.

7.4 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er geen informatie beschikbaar is waaruit kan worden afgeleid dat Geveke zich in zijn rol als ontwikkelaar op een onbetamelijke wijze heeft gedragen. Niet kan worden aangetoond dat zij informatie heeft achtergehouden, voordeel heeft gehad bij de gewijzigde plannen of ongeoorloofde druk heeft uitgeoefend op de besluitvorming.

8. Samenhang tussen de drie vragen; een aantal algemene conclusies

Ten slotte blikken wij terug op de gestelde onderzoeksvragen en de samenhang tussen deze vragen. De onderzoeksvragen zijn individueel beantwoord in de hoofdstukken 5 tot en met 7. Gezien de complexiteit van deze vragen en het proces van de Kolk in het algemeen kunnen deze vragen niet los van elkaar gezien worden. Daarom zal dit sloothoofdstuk daar verder aandacht aan besteden.

Het proces rond de Kolk kan, als we de verschillende onderzoeksvragen in samenhang bezien, grotendeels toch wel bestempeld worden als een ongelukkige samenloop van omstandigheden. Het oorspronkelijke plan voor de Kolk was een reëel plan, waarbij de behoeftes zijn gebaseerd op onderzoeken en de woonvisie van dat moment. Dat een deel van het plan niet uitvoerbaar bleek, was niet te wijten aan het plan of de uitvoering daarvan, maar eerder aan de economische crisis waardoor minder vraag bestond naar de tweekappers. De vraag of er genoeg is gedaan om het oude plan te realiseren is begrijpelijk, maar het antwoord daarop is volledig speculatief. Bovendien is er lang vastgehouden aan het oorspronkelijke plan, blijkt ook uit de verschillende verkoop pogingen.

Uiteindelijk heeft de raad een afweging moeten maken tussen verschillende belangen:

- Ruimtelijk belang: het plan voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. De uitspraak van de Raad van State heeft dit bevestigd. Wel is duidelijk dat het oorspronkelijke plan meer kwaliteit bood dan het nieuwe plan.
- Maatschappelijk belang: in Wapenveld was vraag naar woningen in de middenhuur. Met het nieuwe plan werd dus voorzien in een vraag naar deze woningen. Het oorspronkelijke plan sloot onder andere door de crisis echter onvoldoende aan op de markt, waardoor deze woningen niet verkocht werden.
- Financieel belang: door het bestemmingsplan vast te stellen bleef de financiële schade beperkt. Uiteraard zijn er forse verliezen geleden, maar de schade was nog veel groter geworden als het uiteindelijke plan geen doorgang had gevonden.
- Belangen van omwonenden: er was geen of in mindere mate draagvlak voor het plan van 36 rijwoningen. Echter, dat wil niet zeggen dat men onvoldoende de mogelijkheid heeft gekregen om hun belang naar voren te brengen. Naar het belang van omwonenden is serieus geluisterd en er is ook wat mee gedaan. De inbreng heeft tot wijzigingen van het plan geleid en er dus in bepaalde mate tegemoet gekomen aan de wensen.

Uw raad heeft de verschillende belangen afgewogen en uiteindelijk de keuze gemaakt om het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen. Deze belangenafweging was in deze casus wellicht ingewikkelder dan met andere plannen, maar ook met deze evaluatie in gedachten kan niet gesteld worden dat de gemaakte afweging op dat moment onverstandig en onverantwoord is geweest.

Ten slotte zijn er een aantal punten die we hier volledigheidshalve nogmaals willen aanstippen, omdat ze cruciaal blijken in het gehele proces.

- Zodra de woningen rond de Kolk niet realiseerbaar bleken, heeft de gemeente besloten om op basis van de anterieure overeenkomst samen met Geveke te zoeken naar een oplossing. Een alternatieve keuze was om de samenwerking te beëindigen en met een andere ontwikkelaar verder te gaan. Echter was het niet aannemelijk dat een andere ontwikkelaar het plan wel kon uitvoeren. Daarnaast zaten er financiële consequenties aan verbonden om de samenwerking te beëindigen. Daarom is het een verantwoorde en ook logische keuze geweest om de samenwerking door te zetten.
- Meermaals is geprobeerd om de twee-onder-één kapwoningen te verkopen en niet snel over te gaan tot het maken van een alternatief plan. De twee-onder-één kapwoningen bleken echter niet verkoopbaar, waarna het plan uiteindelijk toch is gewijzigd. Een alternatieve keuze was om in een eerder stadium met een alternatief plan te komen. Echter is het niet duidelijk of op dat moment wel vraag was naar rijwoningen, of dat er in het algemeen geen vraag was naar woningen op die locatie. Dat had onderzocht kunnen worden. Indien de

planwijziging eerder plaats had gevonden, kon het verlies op de grondexploitatie mogelijk beperkt worden. Dit is echter niet onderzocht.

- Actief grondbeleid brengt risico's met zich mee. Uiteraard zijn die risico's in deze casus onder andere door de crisis erg duidelijk naar voren gekomen. Indien de grond in bezit was van de ontwikkelaar, dan waren deze risico's niet voor de gemeente, maar voor de ontwikkelaar. Dat creëerde ook een andere rolverdeling tussen deze partijen en dat betekende dat de gemeente andere belangen kon prioriteren.
- het vormgeven van participatie en communicatie is – zo blijkt ook wel uit hoofdstuk 6 – erg ingewikkeld bij dergelijke processen. Natuurlijk hadden er op bepaalde momenten zaken anders en misschien wel beter gekund. Zo had goed verwachtingenmanagement bij participatie wellicht onrust en onvrede kunnen voorkomen. Echter, we kunnen op basis van deze evaluatie niet stellen dat belangen van omwonenden niet serieus zijn genomen of gewogen. Het is niet altijd haalbaar om draagvlak te creëren voor een plan, ook al zijn de inspanningen daartoe goed. Op een bepaald moment moet er een belangenafweging zoals die hierboven is beschreven gemaakt worden. De keuze die uiteindelijk gemaakt is, stemt echt niet iedereen positief maar kan niet als onverstandig of onverantwoord bestempeld worden. Dat blijkt ook uit de uitspraak van de Raad van State aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1: Tijdlijn proces de Kolk

Datum/periode	Gebeurtenis
29 januari 2008	Startnotitie opgesteld
7 mei 2009	Informatieavond over het stedenbouwkundig plan met inwoners
30 juni 2009	
Oktober 2009	Beeldkwaliteitsplan (BKP) aangeleverd
November 2009	BKP en stedenbouwkundige visie in commissie
December 2009	Start projectgroep en projectmatige aanpak
3 december 2009	Commissie over BKP
10 december 2009	Positief advies welstand
10 februari 2010	Offertes van 4 bouwbedrijven ontvangen.
19 februari 2010	De meeste punten toegekend aan Geveke Bouw, die daarmee verantwoordelijk werd voor de uitvoering.
29 maart 2010	Commissie vaststelling bestemmingsplan
19 april 2010	Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan
10 mei 2010	Commissie over BKP
23 augustus 2010	Sluiten anterieure overeenkomst met Geveke
30 augustus 2010	Commissie over BKP
2 september 2010	Informatieavond belangstellenden/nieuwe bewoners
20 september 2010	Raad stelt BKP vast voor 5 jaar
Begin oktober 2010	Eerste schop in de grond
25 november 2010	Informatieavond/verkoopavond
9 december 2010	Einde inschrijvingen
15 december	Loting vanwege teveel aanmeldingen
21 december 2010	College akkoord met resultaat loting
7 februari 2011	Alle rijwoningen zijn verkocht. Op dat moment slechts één geïnteresseerde voor de tweekappers van de eerste fase.
Maart 2011	Tweekappers uit de verkoop wegens gebrek aan belangstelling
13 oktober 2011	Gesprek met de architect om te kijken of de tweekappers aan de kolk nog verkoopbaar zijn. In de periode hiervoor is duidelijk geworden dat er geen belangstelling voor is.
10 november 2011	Nieuwe grondprijsvoorstel naar Geveke
Januari/februari 2012	Geveke ziet het niet zitten om de tweekappers om te zetten naar huurwoningen. Nog discussie over hoe ze beter verkoopbaar kunnen worden. Voorstel: kolk kleiner maken en de tuinen groter. Vraagt wel om bestemmingsplanherziening.
Maart 2012	Geveke stelt voor om 3-kappers te bouwen ipv tweekappers. Dat zijn dan 26 woningen in plaats van 20. Dat plan bleek echter niet haalbaar.
April 2015	Marktonderzoek en doelgroep-analyse voor De Kolk. Advies is het maken van een alternatief plan.
November 2015	Nieuw plan gemaakt: 36 rijwoningen in de koopsector. Het plan is ook gepresenteerd aan de Dorpsraad en de buurt.
27 november 2015	Start verkoop rijwoningen
14 december 2015	Overleg met wethouder Van Dijk, betrokken ambtenaren, de dorpsraad en Geveke. De dorpsraad heeft geïnteresseerden voor de tweekappers. Daarom gaat de noordzijde alsnog in de verkoop met tweekappers.
10 januari 2016	Verkoop van tweekappers begonnen

2 februari 2016	Te weinig geïnteresseerden voor de rijwoningen en tweekappers. Daarom is het weer uit de verkoop gehaald.
24 maart 2016	De gemeente laat weten de woningen niet nogmaals in de verkoop te willen brengen. Er is duidelijk geen interesse. Vasthouden aan het plan heeft tevens financiële gevolgen.
November 2016	Afspraak met Geveke en wethouders van Dijk en Meijer. 36 rijwoningen in vrije huursector zijn akkoord met een grondprijs van €1.281.000.
Februari 2017	Geveke laat weten dat een belegger interesse heeft om 36 rijwoningen af te nemen. Ze gaan het plan verder uitwerken.
30 mei 2017	Positieve grondhouding genomen door B&W voor het nieuwe plan van Geveke
13 juni 2017	Raad geïnformeerd middels actieve raadsinformatie
28 juni 2017	Inwoners per brief geïnformeerd over het nieuwe plan.
17 juli 2017	Plan gepresenteerd aan de dorpsraad. Positief ontvangen.
11 september 2017	Raad stemt in met coördinatieregeling.
11 oktober 2017	Informatieavond in Rehoboth, met veel belangstellenden uit het dorp.
17 oktober 2017 t/m 29 november	Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, in combinatie met het ontwerp omgevingsvergunning bouw van 36 woningen voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn 22 zienswijzen ingediend.
16 januari 2018	Informatieavond voor inwoners over de Kolk. Hier werden de plannen nogmaals toegelicht en werden allerlei vragen beantwoord.
2 februari 2018 en 5 februari 2018	Advies van Nysingh over de anterieure overeenkomst. Hierin wordt het niet wenselijk geacht om van het plan af te zien en Geveke te dwingen om het oorspronkelijke plan uit te voeren. Ook wordt het afgeraden om te stoppen met de procedure.
5 februari 2018	Gesprek gevoerd tussen gemeente (wethouder en behandelend ambtenaar), Dorpsraad en een afvaardiging van de buurt (6 bewoners). Hier is informatie gegeven over de stand van zaken en overwegingen achter het plan.
12 en 14 februari 2018	Hoorzittingen naar aanleiding van zienswijzen. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend, kreeg de mogelijkheid om gehoord te worden. Acht mensen maakten daar gebruik van.
Vervolgperiode	Op basis van de zienswijzen zijn enkele bouwblokken verschoven. Ook is er wat geschoven met de bijgebouwen.
23 april 2018	Bestemmingsplan in commissie
Tussenperiode	Financiële aspecten van het plan worden toegelicht in een besloten auditcommissie.
14 mei 2018	Vaststelling bestemmingsplan in de raad
12 juni 2018	Bekendmaking vaststelling bestemmingsplan in Schaapskooi en Staatscourant
12 juni t/m 24 juli 2018	Ter inzage legging van het bestemmingsplan. Twee omwonenden zijn in beroep gegaan.
15 juli 2019	Zitting bij de Raad van State
4 september 2019	Uitspraak Raad van State. Bestemmingsplan is onherroepelijk.

Bijlage 2: Financiële verloop grondexploitatie de Kolk

20 juli 2010: vaststelling grex De Kolk, CW 214.748

1 juli 2011: actualisatie grex De Kolk, CW 215.401

- Verwerving: + 75.000 compensatie levering grond voormalige eigenaren
- + 12.000 aankoop grond waterschap
- Plankosten: + 200.000
- Brm - 185.000 aanbestedingsvoordeel
- + 75.000 aanleg landbouwbrug
- V&T - 25.000 correctie i.v.m. bouwrijpmaken
- Verkoop + 85.000 woningen eerder verkocht dan ingeschat
- + onb meer uitgeefbare m2 i.v.m. levering grond voormalige eigenaren
- Parameters + onb parameters zijn aangepast t.o.v. juli 2010

1 januari 2012: actualisatie grex De Kolk, CW 221.979

- Verwerving: + 61.000 belastingclaim voormalige eigenaren
- + 62.500 aankoop grond verbreding Werverweg/Kerkstraat
- Brm + 15.000 extra kosten opruimen asfalt
- + 55.000 meerwerk brm
- Wrm - 184.000 aanbestedingsvoordeel
- Onvoorzien - onb correctie i.v.m. woonrijpmaken

1 juli 2012: actualisatie grex De Kolk, CW 264.832

- Verkoop - onb opbrengst vertraagd met half jaar
- Brm - 45.000 meevaller meerwerk brm
- V&T/onv - onb correctie i.v.m. brm
- Parameters - 26.000 aanpassing rekenrente 4,5% nr 4,0%

1 januari 2013: actualisatie grex De Kolk, CW -56.797 (VV + 56.797, verwerkt in grex)

- Verkoop - 285.000 opbrengst 2^e rondom Kolk verlaagd met 15%
- per kavel 95.320 nr 81.023
- - 72.000 opbrengst vrije kavels verlaagd met 7,5%
- - onb opbrengst vertraagd met half jaar
- Plankosten + 75.000 verhoogd i.v.m. doorlooptijd project
- Brm/wrm + 35.000 extra kosten buiten plangebied (wss parkeerterrein bij kerk)
- Planschade -100.000 verlaagd i.v.m. weinig aanvragen

1 juli 2013: actualisatie grex De Kolk, CW 21.690 (VV 56.797, verwerkt in grex)

Geen toelichting

1 januari 2014: actualisatie grex De Kolk, CW -168.270 (VV + 168.270, verwerkt in grex)

- Verwerving + 15.000 moeizame verwerving grond Kerkstraat
- Rente + 40.000 doorlooptijd verlengd met 2 jaar
- Brm + 30.000 opbrengst vrije kavels verlaagd met 7,5%
- Wrm - 52.000 vervallen brug
- V&T + 40.000 verhoogd i.v.m. doorlooptijd project

1 juli 2014: actualisatie grex De Kolk, CW 132.346 (VV 225.067, verwerkt in grex)

- Planschade - 50.000 minder aanvragen dan verwacht
- Wrm - 34.000 vervallen
- V&T/onv - 12.000 correctie i.v.m. brm/nominale kosten

1 januari 2015: actualisatie grex De Kolk, CW 88.745 (VV - 88.745, verwerkt in grex)

- Verwerving - 35.000 omlegging tracé
- Brm + 4.000 meerwerk
- Wrm + 16.000 meerwerk
- + 35.000 extra kosten buiten exploitatiegebied Kerkstraat/Werverweg
- V&T - 5.000 kosten voorbereiding vielen mee

1 juli 2015: actualisatie grex De Kolk, CW 8.044 (VV 136.322)

Geen toelichting

1 januari 2016: actualisatie grex De Kolk, CW - 632.000 (VV - 632.000)

Geen toelichting, zelf e.e.a. uitgezocht:

- Algemeen - 136.322 aanpassing BBV: geen VV meer in grex verwerken
- Verkoop - 242.506 afprijzing projectmatige 2¹
- - 77.243 afprijzing projectmatige vrijstaande kavel
- - 184.881 afprijzing vrije kavels en vrije 2¹ kapkavels
- - 80.000 extra kosten buiten exploitatiegebied Kerkstraat/Werverweg

De 22 kavels voor een projectmatige 2¹ en 1 kavel voor een projectmatige vrijstaande woning, stonden voor een bedrag van 1.782.499 en 165.243 = 1.947.742 in de grex. Daarnaast stonden er nog 11 vrije kavels en 12 vrije 2¹ kavels in de grex voor een bedrag van 1.601.635 en 1.149.246 = 2.750.881.

De projectmatige 2¹ kap kavels zijn afgeprijsd van 81.023 naar 70.000, de kavel voor de projectmatige woning van 165.243 naar 88.000.

In totaal is er in deze grex 504.630 minder grondopbrengst geboekt dan in de grex daarvoor.

1 juli 2016: actualisatie grex De Kolk, CW - 632.000 (VV -632.000)

Geen toelichting

1 januari 2017: actualisatie grex De Kolk, CW - 631.000/EW -726.000 (VV -632.000)

Geen toelichting

Het resultaat wordt nu i.p.v. in contante waarde in eindwaarde weergegeven, hierdoor daalt het resultaat met 95.000.

1 juli 2017: actualisatie grex De Kolk, CW -703.807/EW -740.000 (VV -703.807)

Toelichting: voorziening moet naar 703.807 worden opgehoogd

1 januari 2018: actualisatie grex De Kolk, CW - 781.563/EW -826.234 (VV -781.600)

Toelichting: voorziening moet naar 781.600 worden opgehoogd. Naast enkele besparingen blijken de plankosten en inrichtingskosten 205.000 hoger uit te komen.

1 juli 2018: actualisatie grex De Kolk, CW -664.925/EW -702.929 (VV -664.900)

Toelichting: voorziening moet naar 664.900 worden bijgesteld. Enkele kavels zijn qua opbrengst iets naar boven bijgesteld, de totale meeropbrengst bedraagt 134.030.

1 januari 2019: actualisatie grex De Kolk, CW - 618.172/EW -643.146 (VV -618.200)

Toelichting: voorziening moet naar 618.200 worden bijgesteld.

1 juli 2019: ontbreekt

1 januari 2020: actualisatie grex De Kolk, CW - 598.916/EW -610.895 (VV -598.900)

Toelichting: voorziening moet naar 598.900 worden bijgesteld.

1 juli 2020: ontbreekt

Bijlage 3: Reactie Geveke op het evaluatierapport

Na afronding van de evaluatie is deze voor een reactie gestuurd naar ontwikkelaar Geveke. De reactie van Geveke is hieronder geciteerd.

Geachte heer,

In reactie op onderstaand bericht kunnen wij u mededelen dat we na bestuderen van de evaluatie geen onjuistheden hebben kunnen aantreffen.

Voor de volledigheid heb ik nog een impressie van het gerealiseerde toegevoegd. De impressie zoals deze nu op het voorblad staat is onjuist.

Met vriendelijke groet,

.....

Geveke

Geveke heeft dus – naast de sfeerimpressie (foto) die op het voorblad van de evaluatie stond – geen onjuistheden aangetroffen. Uiteraard is in deze definitieve versie van de evaluatie het juiste voorblad toegevoegd.