

Burgemeester en  
wethouders

Aan de onderzoekscommissie grondbedrijf

Telefoon 14 055  
Doorkiesnummer  
(055) 5801376

Telefax  
(055) 5801139

E-mail  
a.zents@apeldoorn.nl

Datum  
26 januari 2012

Uw brief d.d.

Betreft  
opmerkingen n.a.v. onderzoeksrapport

Ons kenmerk  
2012 - 002644

Geachte leden,

In onze brief van 24 januari j.l. hebben wij aangekondigd dat wij nog melding zouden maken van enkele (feitelijke) onjuistheden in het onderzoeksrapport.

Het gaat om de volgende:

1. Pag. 37: hier wordt een aantal e-mails genoemd die gaan over het zo min mogelijk laten zien van de '-16 miljoen'. Hier wordt een link gelegd met het MPG 2010. Dit is een onjuiste conclusie. In het verslag van het gesprek dat deze planeconoom met de commissie heeft gehad (d.d. 13-09-2011) staat hierover op pag. 3:  
'Die mail hing vast aan dat verslag van die sessie (over optimaliseringsmogelijkheden). Er was geen link met het MPG (2010), maar het was om te voorkomen dat het verslag elders terecht zou komen en de getallen een eigen leven zouden gaan leiden'.

Reactie:

Op het moment dat deze mail werd gestuurd, werd nog gewerkt aan de optimalisering. Zolang dat proces nog niet was afgerond, was het niet opportuun het dan nog negatieve saldo te noemen. Er is daarom geen sprake geweest van 'wegstoppen'.

2. Pag. 39, 40, 162, 162: hier wordt geschreven dat de bovengrens voor Apeldoorn 4400 woningen toe te voegen, is gebaseerd op een door de provincie opgelegd plafond van 4400 voor Apeldoorn.

Reactie:

Feitelijk is dat onjuist. Provincie heeft voor de regio 8500 vastgesteld. In een binnenregionaal verdelingsmodel van de zeven regiogemeenten is het aantal van 4400 tot stand gekomen. De gemeenten in de Stedendriehoek zijn namelijk zelf verantwoordelijk voor de binnenregionale verdeling van die 8500 woningen.

3. pag. 74: *Onderschrift bij tabel 1 Andere sleutelfunctionarissen: "Opstellers MPG 2010: bureau Financial Ground Control (Richard Sessink) en Marco Elshof (afdeling Grondzaken)"*

Behandeld door: A.J.J. Zents

Postbus 9033  
7300 ES Apeldoorn  
Bezoekadres  
Stadhuis Marktplaats 1  
Internet: [www.apeldoorn.nl](http://www.apeldoorn.nl)  
KvK : 08223882

*Als u reageert datum en kenmerk van deze brief vermelden*

*Reactie:*

Bij het opstellen van het MPG 2010 is Marco Elshof niet betrokken geweest. Hij heeft, naar aanleiding van kritische opmerkingen van de accountant, slechts geredigeerd in opdracht van de directeur van de dienst RO.

4. pag. 97: *“Dit onderzoek is verwerkt in nota Gronduitgiftebeleid 2011”*

*Reactie:*

Dit moet zijn de nota Gronduitgifteprijsbeleid 2011.

5. Blz. 197: *“In het MPG 2011 wordt alleen aangegeven dat het faseringsnadeel 20 miljoen euro bedraagt. Een uitsplitsing naar het daadwerkelijk faseringsnadeel en naar het terugdraaien van de optie woningbouw, is niet gegeven”.*

*Reactie:*

Bovenstaande constatering heeft ons inziens geen betrekking op het MPG 2011. De genoemde 20 mln. komt niet in het MPG voor. De constatering waar de commissie op doelt, komt mogelijk voort uit de conceptpresentaties die voorafgaand aan de PMA van 3 februari 2011 aan wethouders Prinsen en Spoelstra zijn gegeven. Deze presentatie kent verschillende bij de commissie bekende versies, waarin deze uitsplitsing in één van de presentaties wel was opgenomen.

5. pag. 244 Bepalen Grondprijzen.

Voor vrije kavels is de grondprijs in de periode 2005 - 2008 verhoogd van € 240/m<sup>2</sup> naar € 360/m<sup>2</sup>. De commissie stelt dat het niet duidelijk is waarop deze verhoging is gebaseerd.

*Reactie:*

In de genoemde periode was sprake van het zgn. biedingsstelsel. Er gold een bodemprijs als minimum biedingsprijs. Een kavel werd toegewezen aan de hoogst bidder. Uit de gedane biedingen bleek dat de kopers (= de markt) aanzienlijk meer boden dan de bodemprijs. Op deze wijze is de bodemprijs gaandeweg gestegen tot € 360/m<sup>2</sup> eenvoudig omdat de markt dit bepaalde. Nadat van het biedingsstelsel is afgestapt is overgegaan op een vaste prijs.

Voor Zuidbroek klopt de prijs van € 240/m<sup>2</sup> niet. Dat moet zijn € 340/m<sup>2</sup>.

Wel is het zo dat in de periode daaraan voorafgaand in 2003-2004 in Woudhuis kavels zijn verkocht waarbij de bodemprijs € 260/ m<sup>2</sup> was. De feitelijke opbrengst lag aanzienlijk hoger, gemiddeld rond de € 285/ m<sup>2</sup>.

Hierdoor en op basis van marktverkenningen is in 2006 de bodemprijs verhoogd naar € 340/m<sup>2</sup> en later € 360/ m<sup>2</sup>.

6. pag. 248 laatste alinea / pag. 249

De commissie stelt dat er geen documenten zijn aangetroffen waaruit zou blijken dat er getoetst is aan de marktbehoefte.

*Reactie:*

In de TTR's aangegeven dat bijv. aanvankelijk (2007-2008) het idee bestond om deelgebied de Wellen naar voren te halen in de tijd en tegelijk met het Rooster te ontwikkelen. De crisis

heeft roet in het eten gegooid. De toevoeging van 100 woningen in het Rooster is ook ontstaan vanuit behoefte in de markt.

Het leek ons voor de geschiedschrijving goed u van bovenstaande op de hoogte te stellen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris, de burgemeester,