

INHOUD

BLZ.

Aanbiedingsbrief	.....	1
Quickscan Grondbeleid	.....	2
Beleidsstukken	.....	2
Overige documenten	.....	2
Wettelijk kader	.....	3
Beleidsvisie	.....	3
Interviews	.....	3
Bestemmingsplannen	.....	4
Gronden in eigendom	.....	5
• Inventarislijst	.....	5
• Gronden in exploitatie	.....	5
• Taxatierapporten	.....	5
Jaarrekening 2009	.....	6
• Risicoparagraaf	.....	6
• Par. E: financiële gegevens	.....	6
Programmabegroting 2010-2013	.....	7
Programmabegroting 2011-2014	.....	7
Bevindingen accountant	.....	8
Binnenlands Bestuur	.....	9
Conclusies	.....	10
Aanbevelingen	.....	11

Bijlage 1: Ontwikkeling vermoedelijk resultaat grondexploitatie 2005-2009

Bijlage 2: Bevindingen accountant

Bijlage 3: Artikel uit Binnenlands Bestuur “De glazen bol van de accountant”

QUICKSCAN GRONDBELEID

In overleg met uw fractievoorzitters op 5 oktober 2010 is besloten dat wij een quickscan zullen uitvoeren naar de wijze waarop het grondbeleid in uw gemeente gestalte heeft gekregen. Daartoe hebben wij de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

“In hoeverre kan de gemeenteraad, op basis van de hen aangeboden informatie over grondbeleid en grondexploitatie, het financiële risico daarvan voldoende beheersen en over welke informatie zou de raad moeten beschikken om tot een afgewogen oordeel te kunnen komen?”

Daartoe hebben wij gekozen voor de volgende aanpak:

1. Inventarisatie van aan u beschikbaar gestelde informatie
2. Interviews met verantwoordelijke beleidsfunctionarissen
3. Analyse aanwezige documentatie en informatie
4. Formulering conclusies en aanbevelingen

BELEIDSSTUKKEN

Voor dit onderzoek hebben wij gebruik gemaakt van de volgende beleidsdocumenten:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen Grondexploitatiewet, in werking getreden op 1 juli 2008
- Notitie Grondbeleid 2009-2012; adviesnummer 9 van 26 augustus 2009
- Woonvisie Texel 2008-2015; adviesnummer 8 van 12 maart 2008
- Actualisatie bestemmingsplannen kernen; B&W advies van 14 september 2010
- Aanbesteding bestemmingsplannen kernen; advies 004 van 4 januari 2011
- Paragraaf E uit jaarrekeningen 2007, 2008 en 2009: Grondbeleid
- Programmabegroting 2010-2013
- Programmabegroting 2011-2014

OVERIGE DOCUMENTEN

De volgende documenten hebben wij eveneens in dit onderzoek betrokken:

- Binnenlands Bestuur week 3 2011: artikel “De glazen bol van de accountant” (bijl.1)
- Deloitte Accountants: Managementletter Interim-controle 2009 van april 2009 (bijl.2)
- PWC Accountants: Concept Managementletter 2010 van 7 december 2010
- Rekenkamercommissie Gemeente Wijk bij Duurstede oktober 2010: Onderzoek Grondbeleid
- Rekenkamercommissie Gorinchem: De rol van de raad bij grondbeleid en grondexploitaties
- Rekenkamercommissie Noordoost Fryslân: Grondbeleid Achtkarspelen 2005-2008
- Ontwikkeling vermoedelijk resultaat grondexploitatie 2005-2009.

Uit de inhoud van de voorgaande opsomming van beleidsstukken blijkt wel dat u ruim en uitvoerig, maar onvoldoende SMART en gericht van informatie bent en wordt voorzien.

WETTELIJK KADER

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen Grondexploitatiewet (GREX) brengen een nieuwe denkwijze mee. Zij gaan er van uit dat gemeente en andere partijen, die een gebied willen ontwikkelen, eerst onderhandelen over hoe de kosten voor het bouwrijp maken van gronden, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied verhaald kunnen worden. In het besluit Ruimtelijke Ordening 2008 is een limitatieve lijst van kosten opgenomen die de gemeente MOET verhalen (zie bijlage 1). Dit is vooral van belang wanneer er verschillende ontwikkelende partijen zijn of bij een gezamenlijke opzet.

Toepassing van deze richtlijn vindt nog niet plaats.

BELEIDSVISIE

De beleidsuitgangspunten van de gemeente Texel op het grondbeleid zijn vastgelegd in de “Notitie Grondbeleid 209-2012” en zijn nader uitgewerkt in Paragraaf E van de programmabegrotingen van 2010-2013 en 2011-2014. Daarin wordt wel ingegaan op hoe men de zaken beheersmatig aanpakt om de gestelde doelen met het te voeren grondbeleid te bereiken. Een integrale visie op de doelen vanuit woonvisie, bestemmingsplannen, structuurvisie e.d. ontbreekt echter.

Deze doelen zijn niet SMART geformuleerd, waardoor het onduidelijk is waarop en hoe de raad, via welke afspraken m.b.t. de informatievoorziening, zou moeten sturen.

INTERVIEWS

Tijdens ons onderzoek hebben wij gesprekken gevoerd met de wethouders Kooiman en Hercules, respectievelijk wethouder voor ruimtelijke ordening en voor grondbeleid en wonen. Tevens hebben wij gesproken met de ambtenaren die ambtshalve betrokken zijn bij de realisatie van het grondbeleid en bestemmingsplannen in uw gemeente. Hierbij hebben wij de doelstelling van dit onderzoek toegelicht en aangegeven welke informatie wij nodig dachten te hebben. De noodzakelijke informatie is ons snel beschikbaar gesteld, hetgeen de snelheid van dit onderzoek ten goede is gekomen.

BESTEMMINGSPLANNEN

In de Wro is bepaald dat bestemmingsplannen, voor zover ouder dan 10 jaar, vóór 1 juli 2013 moeten worden geactualiseerd en gedigitaliseerd.

De stand van zaken betreffende de bestemmingsplannen in uw gemeente is als volgt:

BESTEMMINGSPLAN	OUDERDOM	START HERZIENING
Algemene uitgangspunten		April 2011
Den Hoorn	1989	Juni 2012
Oosterend	1981	Juni 2012
Oudeschild	1987	Juni 2012
Den Burg	1991	December 2011
De Koog	1995	Juni 2011
't Horntje	2007	December 2012
De Cocksdorp	2005	Juni 2013
Oost	2006	December 2012
Midden- en Zuid-Eierland	2005	December 2012
De Waal	2007	Juni 2013
Buitengebied		In bewerking

Het bestemmingsplan Buitengebied wordt momenteel door de eigen afdeling geactualiseerd en gedigitaliseerd. Dit wordt tevens gezien als een testcase voor de aanpak van de bestemmingsplannen voor de kernen.

Als deze actualisering en digitalisering niet tijdig wordt gerealiseerd, dan kunnen voor deze bestemmingsplannen en daarmee samenhangende bouwaanvragen geen leges meer worden geheven.

Gelet op de omvangrijke hoeveelheid werk en noodzakelijke inzet van personeel is door de afdeling een inventarisatie van de verwachte werkzaamheden gemaakt en een plan van aanpak.

Dit heeft geleid tot een advies aan B&W voor een projectmatige aanpak met de volgende kernpunten:

1. Wijze van aanpak met eigen mensen en ondersteuning door een extern bureau.
2. Een voorgestelde prioriteitsstelling en tijdpad
3. Beschikbaarstelling van een krediet ten behoeve van de externe ondersteuning
4. Deze kredietaanvraag voor te leggen aan de raad, met dekking uit de algemene reserve.

Naar aanleiding van dit advies heeft een aanbesteding plaatsgevonden waarbij vijf bureaus zijn uitgenodigd om een offerte uit te brengen en een presentatie te houden.

Als resultaat hiervan is u inmiddels een raadsvoorstel gedaan om:

1. Dit project volledig uit te besteden aan Buro Vijn
2. Een budget beschikbaar te stellen van €190.000 voor het gehele traject van vijf jaar
3. Dit bedrag te dekken uit de algemene reserve
4. In te stemmen met de noodzakelijke ambtelijke inzet daarvoor ten behoeve van de aanlevering van gegevens en de regie over het project.

De planning van de werkzaamheden is zodanig dat alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar in 2013 op tijd zullen voldoen aan de eisen van de Wro.

GRONDEN IN EIGENDOM

- INVENTARISLIJST

Hiervan zijn tekeningen aanwezig.

- GRONDEN IN EXPLOITATIE

Hieronder weergegeven met datum van de laatste kostprijsberekening:

Den Burg - West	31 december 2009
Den Burg - Zuid Bedrijventerrein	31 december 2009
De Cocksdorp Wonen	Afgesloten in 2009
Oudeschild Bedrijventerrein tweede fase	31 december 2009
De Koog Recreatiegebied	31 december 2009
Oosterend - Noord	31 december 2009
Den Hoorn - Zouteland	31 december 2009
Oosterend Bedrijventerrein tweede fase	Nog te berekenen

- TAXATIERAPPORTEN

Er zijn geen taxatierapporten van de aanwezige gronden.

Deze rapporten zijn wel nodig om mogelijke financiële risico's te kunnen beoordelen.

Alle gronden zijn gewaardeerd op aanschafkosten, verhoogd met rente en verminderd met verkoopopbrengsten.

Van plan Den Burg - De Mars vierde fase is 18 hectare grond afgewaardeerd naar agrarische waarde, omdat dit deel van het plan voorlopig niet kan worden gerealiseerd.

JAARREKENING 2009

- RISICOPARAGRAAF

Hierin wordt m.b.t. gronden alleen gerefereerd aan de grondsanering bij de voormalige vuilstortplaatsen Den Hoorn en Veenselangweg, en van nog niet bekende locaties.

Ook kosten die volgens GREX verhaalbaar zijn, maar niet in beeld zijn gebracht, behoren in deze paragraaf te worden behandeld.

Voorts moet hier worden ingegaan op risico's van gronden in exploitatie en mogelijke legesrisico's als bestemmingsplannen te laat gereed zijn.

Het is van belang dat hier wordt aangegeven wat de invloed is op het vermoedelijk resultaat als de uitgangspunten van de grondexploitatie veranderen.

Als voorbeeld noemen wij de wijziging van plan De Mars vierde fase in 2008, waardoor ruim 9 ton is afgeboekt door de boekwaarde te verlagen naar agrarische waarde.

- PARAGRAAF E: FINANCIËLE GEGEVENS

GRONDEN IN EXPLOITATIE	ACTUELE BOEKWAARDE	REALISATIE JAAR	VERMOEDELIJK RESULTAAT
			(V = voordelig)
Den Burg - West	187.165	2018	V 5.317.500
Den Burg - Zuid Bedrijventerrein	-1.176.007	2015	V 2.102.000
De Cocksdorp Wonen	0	2009	0
Oudeschild Bedrijventerrein 2 ^e fase	-203.189	2011	V 482.000
De Koog Recreatiegebied	-88.451	2010	V 34.400
Oosterend - Noord	129.063	2013	V 101.200
Den Hoorn - Zouteland	-95.924	2014	V 373.000
Oosterend Bedrijventerrein 2 ^e fase	11.147	-	0

PROGRAMMABEGROTING 2010-2013

De uitgangspunten voor het grondprijsbeleid zijn met ingang van 2010 duidelijk gewijzigd ten opzichte van de voorgaande jaren. Er wordt gestreefd naar een positief economisch rendement op de grondexploitatie. Door het hanteren van marktconforme prijzen kan de gemeente uit de ontwikkeling van locaties met een opbrengstpotentie middelen verwerven om ook niet rendabele projecten te ontwikkelen. Ter zake is het volgende in de programmabegroting vermeld:

1. De gemeente hanteert een marktconforme prijs met in achtneming van de gewenste kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte. De prijzen kunnen fluctueren afhankelijk van marktfactoren en de door de gemeente gewenste functie. De gemeente gebruikt de grondprijs dus ook al sturingsmiddel om doelstellingen van gebiedsontwikkeling te realiseren. Daarbij wordt ervoor gewaakt dat ontwikkelende marktpartijen niet via de grondprijs indirect worden gesubsidieerd (ongeoorloofde overheidssteun). Algemeen beginsel is dat indien subsidie noodzakelijk is geen subsidie via een lagere prijsstelling wordt verleend maar via een transparante constructie, eventueel vanuit specifiek daarvoor ingerichte fondsen.
2. De gemeente maakt in de uitvoering van het grondprijsbeleid geen onderscheid tussen reguliere koopwoningen, sociale huurwoningen en koopgarant woningen. Er worden dan ook geen vaste kavelprijzen gehanteerd voor de grond voor sociale woningen. Wel wordt onderscheid gemaakt tussen wonen (al dan niet grondgebonden), commerciële en maatschappelijke voorzieningen (in een breed spectrum van bedrijventerreinen via kantoren, winkels en horeca naar sportveld en apotheek), en openbaar groen.

PROGRAMMABEGROTING 2011-2014

In de programmabegroting 2011-2014 is in paragraaf E onder meer het volgende vermeld:

1. De algemene doelstelling grondbeleid is ongewijzigd. Voor het jaar 2011 is hoofdstuk 1 uit de paragraaf grondbeleid 2010 dan ook het leidende kader. Gegeven de effecten van de kredietcrisis en de vastgestelde woonvisie is het niet noodzakelijk om in 2011 voorbereidingen te treffen voor het maken van een strategisch verwervingsplan (actief grondbeleid). Het onder de nieuwe Wro verbeterde instrumentarium voor kostenverhaal biedt ruimte voor een sterke gemeentelijke regierol in de ruimtelijke ontwikkeling en woningbouw (facilitair grondbeleid).
2. Algemeen uitgangspunt voor het nieuwe grondprijsbeleid is de wens om de toepassing van het beleid eenvoudiger en transparanter te maken. Voor een deel wordt dat uitgangspunt geoperationaliseerd door vaste prijzen te hanteren. Voor een tweetal categorieën woningbouw zal worden gewerkt met een grondquote. Dat wil zeggen, de gemeente rekent voor de gronduitgifte een vast percentage op de marktprijs van de te bouwen woningen. Daar waar sprake is van specifieke situaties zal maatwerk worden toegepast. Naast het voordeel dat de berekening van de grondprijs eenvoudiger en transparanter is dan bij toepassing van het beleid zoals vastgelegd in de paragraaf Grondbeleid 2010 zijn er ook nadelen, zoals:

- a. Naar verwachting zal met het hanteren van vaste prijzen de grondopbrengst eerder lager dan hoger uitvallen dan onder het beleid zoals vastgelegd in de paragraaf Grondbeleid 2010.
 - b. Over de financiële gevolgen is op voorhand geen uitsluitel of indicatie te geven.
 - c. Toepassing van een grondquote wordt door ontwikkelaars niet als een stimulans ervaren om te investeren in kwaliteit (bijvoorbeeld de energieprestatie coëfficiënt) van de opstallen. Een deel van die investering vloeit immers via de grondprijs weg naar de gemeente.
3. In de verantwoording over het jaar 2011 en voor vaststelling van de paragraaf Grondbeleid 2012 zal het nieuwe grondprijsbeleid geëvalueerd worden.

De laatste herziening van de kostprijscalculaties van de diverse grondexploitaties dateert van ultimo 2009. Aan herziening per ultimo 2010 wordt momenteel gewerkt. Daarbij zullen de mogelijke gevolgen van de huidige economische recessie op de verwachte verkoopopbrengsten en van eventuele verlenging van realisatiemomenten worden verwerkt.

Wij achten dit ook noodzakelijk, gelet op de ongewisse economische situatie en de bezuinigingen die uw gemeente in de komende jaren moet doorvoeren.

BEVINDINGEN ACCOUNTANT

Uw gemeente maakt tot en met de jaarrekening 2009 gebruik van de accountantsdiensten van Deloitte. Voor de bevindingen van deze accountant met betrekking tot de grondexploitatie, verwijzen wij naar bijlage 2 van dit rapport. Het merendeel van deze opmerkingen was ook reeds in de managementletter bij de jaarrekening 2008 opgenomen.

Met ingang van 2010 is PriceWaterhouseCoopers Accountants uw accountant. Zij doen in hun concept-managementletter van 7 december 2010 de volgende aanbevelingen:

1. Jaarlijks worden al uw complexen geactualiseerd. Dit betekent dat gedurende het jaar slechts op hoofdlijnen inzicht bestaat in de ontwikkelingen per complex. Wij adviseren u ook tussentijds (bijvoorbeeld ten behoeve van de halfjaarrapportage) inzicht te verkrijgen in de status van de afzonderlijke complexen, gelet op de huidige economische situatie, in combinatie met de relatief omvangrijke grondpositie van uw gemeente.
2. De huidige economische situatie maakt het bijzonder lastig om een adequate inschatting te maken van bijvoorbeeld toekomstige verkoopopbrengsten en prijsindexaties. Aangezien een geringe afwijking van deze uitgangspunten significante financiële consequenties kan hebben, is het van belang dat deze uitgangspunten de verwachte toekomstige situatie zo adequaat mogelijk weergeven. Wij adviseren u bij de jaarlijkse herziening de gehanteerde uitgangspunten gestructureerd te onderbouwen.
3. De in erfpacht uitgegeven gronden zijn gewaardeerd tegen verkoopwaarde. Dit betekent dat winsten worden verantwoord op het moment dat gronden in erfpacht worden uitgegeven. Wij adviseren u in de jaarstukken inzicht te verschaffen in de winsten die worden verantwoord op basis van in erfpacht uitgegeven gronden.

Tussentijdse actualisatie van de grondexploitaties acht de gemeente thans niet noodzakelijk. Aangezien de gemeente veel grond in eigendom heeft en er sprake is van een relatief lage omloopsnelheid, is er op langere termijn meer risico dat plannen niet of anders worden gerealiseerd met daardoor negatieve effecten op de verwachte verkoopopbrengsten.

BINNENLANDS BESTUUR

In het artikel “De glazen bol van de accountant” uit Binnenlands Bestuur van 26 januari 2011 (bijlage 3), wordt ingegaan op het onderzoeksrapport van Deloitte, in opdracht van VNG en voormalig ministerie van VROM, van november 2010. Hierin wordt geconcludeerd dat er in de grondexploitaties van gemeenten nog een strop van minimaal 2,5 miljard tot maximaal 4,5 miljard euro boven de markt hangt. Onvoldoende doorrekening van mogelijke financiële risico's, vertraging van projecten, of het niet doorgaan van plannen ligt hieraan ten grondslag.

Samen met uw huidige accountant zijn wij van mening dat ook de gemeente Texel een dergelijk risico kan lopen.

CONCLUSIES

1. Uit de opsomming van beleidsstukken blijkt wel dat u ruim en uitvoerig, maar onvoldoende SMART en gericht van informatie over het grondbeleid bent en wordt voorzien.
2. Hoewel de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 van kracht is geworden, is eerst eind 2010 een advies aan het college van B&W voorgelegd over de wijze waarop de achterstand in het actualiseren van de bestemmingsplannen kan worden aangepakt, teneinde tijdig aan de voorwaarden van de Wro te kunnen voldoen.
3. In de beleidsparagraaf E van de programmabegrotingen 2010-2013 en 2011-2014 wordt wel ingegaan op hoe men beheersmatig de gestelde doelen wil bereiken met het grondbeleid. Een integrale visie op de doelen vanuit woonvisie, bestemmingsplannen, structuurvisie e.d. ontbreekt echter. Deze doelen zijn niet SMART geformuleerd, waardoor het onduidelijk is waarop en hoe de raad via welke afspraken m.b.t. de informatievoorziening zou moeten sturen.
4. Het tijdstip waarop u wordt geïnformeerd varieert met de achterliggende reden van aanbidding: behandeling begroting, behandeling jaarrekening, aanbidding nieuwe en/of gewijzigde beleidsstukken. Een gecomprimeerde samenvatting van de stand van zaken en de ontwikkelingen betreffende de grondexploitaties, op die momenten van informatieverschaffing, wordt echter gemist. De informatie is steeds beperkt tot het onderwerp van het moment van aanbidding en geeft geen inzicht in de totale samenhang met het grondbeleid.
5. De lijst met overige documenten is door ons samengesteld uit informatie van derden. De informatie van de accountants is afkomstig uit de gemeentelijke organisatie.
6. De actuele boekwaarde van de gronden in exploitatie is per 31 december 2009 negatief ruim 1 miljoen euro. Dat wil zeggen dat de verkoopopbrengsten hoger zijn dan de gemaakte kosten, terwijl het uiteindelijk verwachte voordelig resultaat ruim 8 miljoen euro bedraagt. De uitgangspunten voor de resultaatbepaling zijn onvoldoende duidelijk. Actuele cijfers per ultimo 2010 zijn nog niet beschikbaar. Een gekwantificeerde risicoanalyse omtrent de geprognoseerde verkoopmogelijkheden, verkoopopbrengsten en kosten ontbreekt.
7. Toepassing van de uitgangspunten van GREX vindt nog niet plaats. Daardoor bestaat het risico dat niet alle verhaalbare kosten ook daadwerkelijk verhaald gaan worden. Dit geldt niet alleen voor projecten met projectontwikkelaars, maar ook bij ontwikkeling van projecten met individuele belanghebbenden.

AANBEVELINGEN

Teneinde een bijdrage te leveren aan het lerend vermogen van uw raad, en de mogelijkheden van uw raad te verbeteren om op basis van de aangeboden informatie te kunnen sturen en controleren, doen wij de volgende aanbevelingen:

1. Het is nodig dat de organisatie zich steeds opnieuw inleeft in de informatiebehoeften van uw raad.
2. Een inspirerende beleidsvisie is van belang door SMART geformuleerde informatie.
3. Telkens als (deel)informatie aan uw wordt verstrekt, ware u daarbij een totaalbeeld te geven omtrent de samenhang met het gehele beleidsgebied.
4. Teneinde snel op ontwikkelingen te kunnen inspelen, achten wij het verstandig dat u tweemaal per jaar een gekwantificeerd overzicht krijgt van de stand van zaken betreffende de verschillende grondcomplexen. Daarbij dient te worden ingegaan op de aanwezige risico's op korte en langere termijn.
5. Besluitvorming over het voorstel tot actualisering van de bestemmingsplannen dient zo spoedig mogelijk plaats te vinden teneinde snel te kunnen beginnen met de noodzakelijke actualisatie en digitalisering van de bestemmingsplannen.
(noot: besluitvorming hierover heeft inmiddels - voor uitkomen van dit rapport - plaatsgevonden)

Bijlage 1: Ontwikkeling vermoedelijk resultaat grondexploitatie 2006-2010

Vermoedelijk voordelig resultaat (euro's)

Gronden in exploitatie	Jaarverslag 2006	Jaarverslag 2007	Jaarverslag 2008	Jaarverslag 2009
Den Burg West	4.577.000	4.924.500	5.482.200	5.317.500
Den Burg De Mars 4 ^e fase	1.124.000	1.109.500	afgesloten	-
Den Burg Zuid - bedrijventerrein	1.567.000	1.834.800	1.869.600	2.102.000
De Cocksdorp wonen	112.000	114.500	115.500	afgesloten
Oudeschild bedrijventerrein 2 ^e fase	482.000	483.000	482.100	482.000
De Koog recreatiegebied	13.000	19.500	26.600	34.400
De Koog bedrijventerrein	94.000	95.000	afgesloten	-
Oosterend Noord	173.000	153.000	143.300	101.200
Den Hoorn Zouteland	32.000	32.000	455.200	373.000
Oosterend 2 ^e fase bedrijventerrein	-	0	-	0
Totalen	8.174.000	8.765.800	8.574.500	8.410.100

Gronden in exploitatie	Begroting 2006	Begroting 2007	Begroting 2008	Begroting 2009	Begroting 2010
Den Burg West	6.304.000	6.304.000	4.577.000	4.924.500	5.482.200
Den Burg De Mars 4 ^e fase	1.296.375	823.475	1.124.000	1.109.500	-
Den Burg Zuid - bedr.terr.	1.343.500	1.343.500	1.567.000	1.834.800	1.869.600
De Cocksdorp wonen	80.100	80.100	112.000	114.500	115.500
Oudeschild bedr.terr. 2 ^e fase	2.870	2.870	482.000	483.000	482.100
De Koog recreatiegebied	0	0	13.000	19.500	26.600
De Koog bedrijventerrein	59.376	59.376	94.000	-	-
Oosterend Noord	222.000	222.000	173.000	153.000	143.300
Den Hoorn Zouteland	32.000	32.000	32.000	540.040	455.200
Oosterend bedr.terr. 2 ^e fase	-	-	-	-	-
Totalen	9.340.221	8.867.321	8.174.000	9.178.840	8.574.500

Actuele boekwaarde

Gronden in exploitatie	Jaarverslag 2006	Jaarverslag 2007	Jaarverslag 2008	Jaarverslag 2009
Den Burg West	1.704.698	828.033	659.050	187.165
Den Burg De Mars 4 ^e fase*	2.430.485	569.130	0	-
Den Burg Zuid - bedrijventerrein	-269.178	-273.768	-283.231	-1.176.007
De Cocksdorp wonen*	-74.899	-60.936	-61.053	0
Oudeschild bedrijventerrein 2 ^e fase	6.292	-8.710	-91.497	-203.189
De Koog recreatiegebied	17.842	9.710	4.574	-88.451
De Koog bedrijventerrein*	-122.938	0	-	-
Oosterend Noord	93.381	97.809	103.883	129.063
Den Hoorn Zouteland	1.263	13.650	100.370	-95.924
Oosterend bedrijventerrein 2 ^e fase	9.526	10.252	10.690	11.147
Totalen	3.796.472	1.185.170	442.786	-1.236.196

* Opmerkingen:

Den Burg De Mars 4^e fase is in 2008 afgesloten met een voordelig resultaat van €13.247. Voorzien was een resultaat van €1.109.500. het verschil is veroorzaakt door afboeking naar agrarische waarde van het restant grond van 18 ha.

De Cocksdorp wonen is in 2009 afgesloten met een voordelig resultaat van €88.000. Voor de nog te maken kosten woonrijp maken is een voorziening gevormd van €72.900. Het woonrijp maken zal in 2010 worden uitgevoerd.

De Koog bedrijventerrein is in 2007 afgesloten met een voordelig resultaat van €95.000. Voor de nog uit te voeren herbestratingwerkzaamheden is een voorziening getroffen.

Bijlage 2: Bevindingen accountant

Bevinding	Advies	Nog uit te voeren werkzaamheden	Reactie gemeente Texel
In voorgaande managementletters en rapporten van bevindingen hebben wij aandacht besteed aan de omissies welk ons inziens bestaan ten aanzien van grondexploitatie. De aanbevelingen waren voorgaand boekjaar niet of slechts in beperkte mate gerealiseerd. Om deze reden hebben wij hiernavolgend onze aanbevelingen, voorzover relevant, herhaald en/of aanbevelingen toegevoegd.	* Functiescheiding aanbrengen tussen de opdrachtgever en opdrachtnemer binnen de grondexploitatie. * Prijsboeken aan te schaffen en te implementeren in het proces rondom de voorcalculatie van exploitaties. * Tussentijdse nacalculaties op te stellen en de bevindingen hieruit mee te nemen in de volgende fase van de grondexploitatieopzet. * Na afloop van een exploitatie een nacalculatie op te stellen en de bevindingen hieruit mee te nemen in de daaropvolgende exploitatieopzetten. * In de procedure vastleggen dat te allen tijde bij dreigende overschrijdingen een aanvullend (deel)budget wordt aangevraagd. * Bij grote aankopen van gronden de verwervingsprijs te toetsen aan een onafhankelijke taxatie.	Ten behoeve van de jaarrekeningcontrole is het van belang de grondexploitatie-opzetten te actualiseren naar prijspeil 31 december 2009 rekening houdend met verslechterde economische omstandigheden en de uitkomsten van het woonbehoefte-onderzoek. Zoals in de reactie van de gemeente te lezen is zal dit ook gebeuren.	Tot augustus ontbrak de capaciteit om de beoogde verbetering van werkprocessen en administratieve organisatie in gang te zetten. In augustus 2008 heeft een noodzakelijke uitbreiding van de beleidscapaciteit plaatsgevonden. Naast de algemene planeconomische advisering is bestuurlijk de prioriteit gelegd bij de opstelling van een grondprijsbeleid. In 2009 staat de ontwikkeling van Grondbeleid op de agenda. In het kader van het jaarrekenings-traject 2009 zullen de exploitaties opnieuw doorgerekend worden naar de stand van 31-12-2009.
	* Voor de dossiers met betrekking tot de aan- en verkopen van gronden een checklist aan te maken, zodat per dossier vastgesteld kan worden dat alle benodigde stukken aanwezig zijn (schoongrondverklaring, raadsbesluiten, etc.)		
	* De tussentijdse informatievoorziening verbeteren. Met daarin onder andere opgenomen een analyse van de verschillen tussen de geactualiseerde exploitatie-opzet en die van het voorgaande jaar. * Van in het bijzonder de grotere projecten een risicoanalyse op te stellen, waarbij met verschillende parameters de mogelijke financiële gevolgen in beeld gebracht kunnen worden.		