Implementatieplan 'Evaluatie CV Parijsch'

D.d. 3 december 2019

Inleiding

Op 18 januari 2018 heeft de gemeenteraad een motie betreft de evaluatie van de CV Parijsch. De motie luidt als volgt:

- De commanditaire vennootschap Parijsch te evalueren op basis van een door het college en raad vastgestelde onderzoeksvraag/onderzoeksvragen;
- De uitgangspunten te formuleren waar publieke-private samenwerkingen aan moeten voldoen wat als afwegingskader kan dienen in de toekomst;
- De evaluatie en uitgangspunten vast te stellen voor 1 januari 2019

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad met een amendement de vragen vastgesteld die beantwoord moeten worden in de evaluatie van de CV Parijsch.

Oktober 2018 heeft het college Twynstra Gudde opdracht gegeven een grondige evaluatie uit te voeren van de samenwerking in de CV Parijsch. Een begeleidingscommissie met vertegenwoordigers uit de gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie heeft deze evaluatie begeleid. De rapportage was 7 maart 2019 gereed. Op 18 maart 2019 is de evaluatie CV Parijsch gepresenteerd aan de gemeenteraad. Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad besloten de aanbevelingen uit het rapport over te nemen. Tevens heeft de raad het college gevraagd een implementatieplan voor de aanbevelingen uit dit rapport op te stellen.

Implementatie aanbeveling

In onderstaande tabel zijn de aanbevelingen van Twynstra Gudde opgenomen en is vermeldt wat het college met de aanbeveling heeft gedaan of nog gaat doen.

De tabel is op 16 september 2019 besproken met de begeleidingscommissie van de gemeenteraad, op 19 september 2019 in het bestuur van de CV Parijsch en op 17 oktober 2019 met de raadscommissie.

Aanbevelingen rapport Twynstra Gudde

Sturing
1. Ga als commanditaire vennoten (gemeente en Mourik) het open gesprek aan over de lopende afspraken (SOK) en bekijk beiden of dit leidt tot een aanpassing van de SOK en daarmee de opdracht en kaders voor de stichting.
Implementatie Gemeente, Mourik en Heijmans zijn volop in overleg over de kwaliteit van de nog af te bouwen delen van Parijsch conform het raadsbesluit van 4 juli 2019 ('Uitvoeren kwaliteitsverbetering Parijsch').

Er zijn binnen de bestaande contracten al diverse verbeteringen doorgevoerd, met name in de structuur van de constructie. Zo is er in de Stichting Parijsch (april 2019) meer structuur aangebracht in het besluitvormingsproces (zie bijlage), zijn er processen vastgelegd voor de aanleg van het groen, het ontwerp en de aanleg van speeltoestellen en is het communicatieproces (inclusief klachtenafhandeling) geactualiseerd. Verder is een periodiek financieel overleg ingesteld en wordt gewerkt aan een voor de gemeente meer transparante GREX vanaf 2020.

Voor een aantal kwaliteitsverbeteringen zal naar verwachting de overeenkomsten aangepast moeten worden. Dit geldt bijvoorbeeld als we meer (gestapelde) kleine woningen willen bouwen (zodat we meer groen aan kunnen leggen). Er worden met de CV Parijsch scenario's voor de kwaliteitsverbetering uitgewerkt. Deze worden december 2019 voorgelegd aan de gemeenteraad (ter bespreking in de commissie). Als met alle partijen overeenstemming is bereikt worden de aanpassingen verwerkt in de overeenkomsten. Overigens wordt de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en Mourik sowieso aangepast. Zie hiervoor ook aanbeveling 5.

2. Gebruik een risicoanalyse om meer zekerheid te krijgen op de verwachte winst om te kunnen bepalen welk deel van de verwachte winst tussentijds zou kunnen worden benut om eventuele kwaliteitsverhoging door te voeren. Deze voortijdige winstuitkering moet wel worden voorgefinancierd door de CV.

Implementatie

Er wordt een risicoanalyse gemaakt op het project, zodat de partners kunnen sturen op de risico's en kansen ten opzichte van het geprognotiseerde eindresultaat. Ook geeft dit de gemeente inzicht in de risico's van een eventueel in te zetten geprognotiseerde winst. Deze risicoanalyse wordt opgesteld vanuit de verschillende disciplines van het project (niet alleen financieel) en door een onafhankelijke deskundige begeleid. De risicoanalyse wordt vanaf de grondexploitatie 2020 jaarlijks vastgesteld.

Voortijdige winstuitname is geen oplossing voor de financiering van de kosten van een eventuele kwaliteitsverbetering. De stichting Parijsch heeft naar aanleiding van de accountantscontrole over jaarschijf 2018, besloten dat zolang de openstaande lening aan de gemeente hoger is dan de geprognotiseerde winst, de winst op een jaarschijf wordt gebruikt om de lening af te lossen. Het alsnog beschikken over de winst vraagt een nieuw besluit van de Stichting Parijsch.

Verantwoording

3. Verzoek als gemeenteraad bij oprichting van een PPS om geformaliseerde afspraken over informatievoorziening vanuit de PPS aan het College.

Implementatie

Deze aanbeveling is met name voor toekomstige PPS constructies. Ook is het doel om in de nieuwe SOK met Mourik afspraken vast te leggen over informatievoorziening richting de gemeente. Zie hiervoor ook aanbeveling 4 en 9.

Met de aanbevelingen voor toekomstige PPS constructies gaat de gemeenteraad in eerste instantie zelf aan de slag (toegezegd in raadsvergadering van 18 april 2019: "Voorzitter van Grootheest zegt toe om voor het fractievoorzittersoverleg te agenderen hoe er in de toekomst omgegaan dient te worden met dergelijke constructies"). Deze aanbeveling krijgt invulling in de

nota verbonden partijen (zie ook aanbeveling 16). De toezegging in de raad is hiermee afgehandeld.

4. Ga als gemeenteraad met het College in gesprek en maak afspraken over de wijze van informatievoorziening over stichting/CV Parijsch. Verzoek als gemeenteraad om afspraken over informatievoorziening op te nemen in de SOK tussen Mourik en de gemeente.

Implementatie

De gemeenteraad is de afgelopen jaren vooral op afroep geïnformeerd over zaken die speelden in Parijsch.

Voorstel van het college is om de gemeenteraad structureel twee keer per jaar te informeren, één keer in het voorjaar en één keer in het najaar. De gemeenteraad wordt geïnformeerd aan de hand van KPI's (zie hiervoor aanbeveling 9). Verder wordt de raad geïnformeerd over de volgende onderwerpen: bijzondere parkeeroplossingen, duurzaamheid (wat doen we meer dan bouwbesluit), kwaliteit openbare ruimte, bijzondere projecten, ecologie/natuur in de wijk en andere bijzondere zaken. De raad wordt ook geïnformeerd over bijzondere projecten/ideeën die niet zijn gehonoreerd, mits hiervoor toestemming is gegeven door de initiatiefnemer.

Verder is het idee om één keer per jaar (voor het zomerreces) een excursie in Parijsch organiseren.

Daarnaast wordt de raad in de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening elk jaar geïnformeerd over de publiekrechtelijke rol van de gemeente.

Tenslotte wordt één keer per jaar een stedelijke vernieuwingsmarkt georganiseerd waarin ook Parijsch wordt gepresenteerd.

De afspraken over de informatievoorziening worden opgenomen in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Mourik en de gemeente.

In de nota verbonden partijen (zie aanbeveling 16) worden algemene spelregels opgenomen over de informatievoorziening richting gemeenteraad.

Beheersen

5. Maak één SOK voor alle vigerende afspraken tussen gemeente en Mourik voor de laatste plandelen. Laat deze SOK ook ondertekenen door het stichtingsbestuur, als zijnde de beherend vennoot die zich committeert aan de kaders van zijn commanditaire vennoten.

Implementatie

Door de diverse SOK's, de aanvullingen hierop en de onderlinge verwijzingen erin, is een ondoorzichtige brei aan afspraken ontstaan. Er wordt één SOK gemaakt waarin alle vigerende SOK's met hun bijlagen zijn opgenomen. Op dit moment bereiden de juristen van de gemeente en Mourik een nieuwe SOK voor. De nieuwe SOK wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad (eind 2019/begin 2020).

6. Besteed bij het vastleggen van afspraken aandacht aan het eenduidig definiëren van gebruikte begrippen (kwaliteit, bouw- en woonrijp maken, taakstellend budget etc.)

Implementatie

Een aantal in de huidige overeenkomsten gebruikte begrippen kunnen op verschillende manieren worden uitgelegd. Door de gebruikte begrippen duidelijk te definiëren in de nieuwe SOK, kan dit

probleem opgelost worden. Dit wordt op dit moment uitgewerkt door de juristen van de gemeente en Mourik. Ook in de GREX moeten de begrippen duidelijk gedefinieerd worden. De definiëring in de (concept-)SOK wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd. Dit wordt meegenomen in de geactualiseerde GREX.

7. Zorg ervoor dat de vennotenvergadering en de RvT haar rol gaat vervullen. Bepaal wie namens iedere partij de rol van vennoot vervult en zorg dat de vennotenvergadering minimaal een keer per jaar samen komt en de jaarstukken vaststelt.

Implementatie

Op dit moment is niet duidelijk geformaliseerd wie namens de gemeente de rol van vennoot van de CV Parijsch vervult. Vennotenvergaderingen vinden niet plaats. De stichting Parijsch is beherend vennoot van de CV Parijsch. De gemeente en Mourik zijn de commanditaire vennoten.

In de CV Parijsch hebben we te maken met twee soorten vennoten: de beherende en stille vennoten. De beherend vennoot is de Stichting Parijsch. Deze heeft de dagelijkse leiding in de CV Parijsch. De stille (commanditaire) vennoten (gemeente en Mourik) zijn alleen financieel betrokken.

Vennotenvergadering worden voortaan minimaal één keer per jaar belegd (in het voorjaar) en in deze vergadering worden de jaarstukken besproken en vastgesteld. De vergadering van vennoten bestaat uit drie leden:

- namens de gemeente zal de verantwoordelijk wethouder ruimtelijke ordening, de rol van vennoot vervullen.
- namens Mourik zal hier een directeur aan deelnemen.
- namens de Stichting Parijsch sluiten de bestuurders van de stichting (de gemeentesecretaris en een directeur van Mourik, deze hebben samen één stem in dit overleg, zie hieronder) aan bij de vennotenvergadering.

Alle drie de vennoten hebben het recht op het uitbrengen van één stem. Besluiten worden alleen genomen met unanimiteit.

Voorwaarde is dat de jaarstukken op tijd beschikbaar zijn voor de vennotenvergadering. Zie hiervoor ook aanbeveling 13.

Naast de officiële vergaderingen zal een aantal keer per jaar een informatieve bijeenkomst belegd worden waaraan alle partijen deel kunnen nemen (stichtingsbestuur, vennoten, RvT). In dit overleg worden op hoofdlijnen de laatste (financiële) ontwikkelingen in Parijsch besproken en worden de deelnemers geïnformeerd door het stichtingsbestuur.

Het Portefeuillehouders overleg Parijsch wordt weer in het leven geroepen. Hier worden de zaken die spelen in Parijsch door de werkorganisatie besproken met de verantwoordelijke wethouders. Dit overleg wordt op de maandag gepland, voor de bestuursvergadering van de Stichting op donderdag. De dinsdag daarop kunnen zaken dan ook nog in het college besproken worden.

8. Zorg dat iedereen bekend is met het directiereglement en zorg voor een vier-ogen-principe, zodat er altijd controle is op bepaalde handelingen.

Implementatie

Het directiereglement wordt geactualiseerd en als bijlage opgenomen bij de nieuwe SOK. Directiereglement wordt standaard één keer per jaar op de agenda van het bestuur van de CV Parijsch gezet.

Het vier-ogen principe wordt in de praktijk gehanteerd voor begrotingen, betalingen en opdrachten. Dit was echter niet geformaliseerd. In de bijlage Administratieve organisatie en interne controle (AO/IC) wordt dit vastgelegd. Deze komt als bijlage bij de SOK.

9. Vraag als stichtingsbestuur om regelmatige interne voortgangsrapportages op basis van KPI's en gebruik deze als basis voor communicatie naar College en raad.

Implementatie

Er worden KPI's opgesteld en afgestemd met de betrokken partijen. Deze KPI's worden opgesteld na de discussie in de gemeenteraad over de verschillende scenario's (december 2019).

In de KPI's komen de volgende onderwerpen aan bod (per deelgebied en in totaal):

- SvZ GREX, opbrengsten, kosten, resultaat en risico's
- Wat is gebouwd, klopt dat met de afspraken (contract versus beleid), aantal en type woningen
- m2 uitgeefbaar
- bebouwingspercentage
- m2 openbare ruimte per deelgebied (verhard, groen en water)
- m2 groen
- speelplaatsen
- duurzaamheid/klimaatdoelstelling en – adaptatie

De voortgangsrapportages aan de raad laten we zoveel mogelijk aansluiten bij P&C cyclus.

10. Formaliseer de toetsing op marktconformiteit van alle opdrachten voor civiel werk en engineering, eventueel in een AO/IC (administratieve organisatie en interne controle).

Implementatie

Mourik levert nu de input voor de GREX, in de vorm van kostenramingen voor het bouw- en woonrijp maken. Mourik is echter ook opdrachtnemer voor het bouwrijp maken. Er vindt wel een gemeentelijke toets plaats op de marktconformiteit van de raming, maar dit is niet geformaliseerd.

In de AO/IC wordt dit geformaliseerd. Opdrachten moeten getoetst worden op marktconformiteit, de SOK en of ze passen binnen de GREX. De AO/IC wordt onderdeel van de SOK.

Toezicht

11. Breng de RvT in positie door bestuursbesluiten waarvoor goedkeuring van de RvT statutair vereist is aan de RvT voor te leggen. Bepaal als RvT of er nog meer bestuursbesluiten zijn die aan goedkeuring van de RvT onderworpen zouden moeten worden. Zorg dat de RvT minimaal twee keer per jaar vergadert.

Implementatie

In de statuten van 3 augustus 2015 van de Stichting Parijsch staat het volgende over de RvT:

De RvT houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de Stichting en houdt ten minste toezicht op:

- *de realisatie van de statutaire doelstellingen van de Stichting*
- *de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de Stichting*
- *de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen*
- *de financiële verslaglegging*
- *de naleving van wet- en regelgeving.*

De RvT komt minimaal twee keer per jaar bijeen.

De RvT bespreekt minimaal één keer per jaar:

- *de strategie en de risico's verbonden aan de Stichting en haar activiteiten*
- *de uitkomsten van de beoordeling door het bestuur van de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en eventueel significante wijzigingen daarin*
- *het jaarverslag met jaarrekening van het afgelopen boekjaar*
- *het jaarplan met begroting voor het komende boekjaar*
- *zijn eigen functioneren, het functioneren van het bestuur en de relatie tussen RvT en het bestuur.*

Het bestuur van de Stichting heeft de goedkeuring nodig van de RvT voor besluiten omtrent:

a) *het vaststellen van het jaarplan met begroting als bedoeld in artikel 6 lid 6 (*jaarbudget voor werkorganisatie van de Stichting*), of een beleidsplan*
b) *afwijkingen op het onder a. genoemde jaarplan of de daarbij behorende begroting gedurende het boekjaar*
c) *het jaarlijks vaststellen van het jaarverslag met jaarrekening van het afgelopen boekjaar, als bedoeld in artikel 11*
d) *rechtshandelingen, waarbij de Stichting een tegenstrijdig belang heeft met één of meer bestuurders*

De RvT komt inmiddels al minimaal twee keer per jaar bij elkaar en dit zal ook gecontinueerd worden.

De Stichting Parijsch gaat weer werken conform het construct zoals dat is vastgesteld.

12. Overweeg het aanstellen van onafhankelijke RvT leden, die op enige afstand staan van de gemeente en Mourik.

Implementatie

Geadviseerd wordt om de huidige leden niet te vervangen i.v.m. de stabiliteit van het construct. Overigens is dit vanuit de huidige statuten van de Stichting Parijsch ook niet mogelijk. Hierin staat dat de burgemeester en een bestuurder van Mourik in elk geval zitting moeten nemen in de RvT. De RvT zou wel aangevuld kunnen worden met onafhankelijke leden. Hier wordt geen invulling aangegeven. Vanuit de optiek van Mourik heeft dit geen toegevoegde waarde. Als zij hun lidmaatschap van de RvT continueren, is het voor de gemeente ook beter om iemand vanuit de eigen gelederen deel te laten nemen.

De RvT wordt weer volledig in positie gebracht en de leden hebben binnen de C.V. Parijsch geen andere rol.

13. Waarborg als bestuur en RvT een tijdige accountantsverklaring.

Implementatie

De CV Parijsch stelt alles in het werk om te zorgen voor tijdige accountantsverklaringen, conform de wettelijke verplichtingen. Met tijdig bedoelen we binnen een half jaar na afsluiten van voorgaand boekjaar.

Van boekjaar 2018 is de accountantsverklaring inmiddels gereed.

Een tijdige accountantsverklaring is overigens wel onder voorbehoud van de beschikbaarheid van een accountant die deze (specialistische) werkzaamheden uit kan voeren. Op dit moment is hier een tekort aan.

14. Vraag als RvT om financiële kwartaalrapportages bij het bestuur.

Implementatie

Er is inmiddels een financiële werkgroep gestart waarin de (financiële) medewerkers van gemeente, Mourik en de CV Parijsch deelnemen. Het belangrijkste doel van de financiële werkgroep is het voeren van regie over de financiële processen binnen de CV Parijsch. In de werkgroep is het volgende afgesproken:

- De Grondexploitatie wordt elk jaar geactualiseerd en hernieuwd. Dit vindt plaats in goed onderleg tussen de gemeente Culemborg, de firma Mourik en de CV Parijsch. De Financiële werkgroep is hiervoor het leidende orgaan.
- Elk jaar wordt een jaarschijf vrijgemaakt voor het uitvoeren van operationele activiteiten binnen de CV Parijsch. De financiële werkgroep houdt vinger aan de pols met betrekking tot de inkomsten en uitgaven in deze jaarschijf. Dit doet ze door een kwartaal rapportage te maken en ieder kwartaal bijeen te komen.
- Tot slot worden allerlei actuele financiële vragen of knelpunten besproken binnen de financiële werkgroep.

De stichting maakt een financiële kwartaalrapportage voor de RvT. Deze is van tevoren getoetst en akkoord bevonden door de financiële werkgroep.

15. Maak afspraken met de CV over de betrokkenheid van de planeconomen van de vennoten.

Implementatie

Dit zal worden opgepakt in de financiële werkgroep. Doel is om een transparante grondexploitatie op te stellen. In het bestuur van de Stichting Parijsch is op 7 december 2018 afgesproken dat het gemeentelijk format voor de GREX ook voor de GREX van de CV Parijsch gebruikt gaat worden (vanaf 2020).

Aanbevelingen van algemene aard

16. Stelt een nota verbonden partijen op.

Implementatie

De nota verbonden partijen wordt oktober 2019 voorgelegd aan de gemeenteraad. Een aantal aanbevelingen uit het rapport van Twynstra Gudde worden opgenomen in deze nota.

17. Maak voor het aangaan van een PPS bewust de keuze of je als gemeente actief grondbeleid wilt voeren en daarmee de kansen en risico's van een GREX wilt dragen.

Implementatie

Deze aanbeveling is voor de toekomst. Gaat de raad nog apart over praten.

De nota grondbeleid van de gemeente uit 2012 wordt dit jaar herzien. Het aangaan van PPS-constructies komt hierin aan de orde.

18. Richt geen rechtspersoon voor samenwerking met marktpartijen op wanneer dat niet noodzakelijk is.

Implementatie

Deze aanbeveling wordt als aandachtspunt opgenomen in de nota verbonden partijen.

19. Faseer grootschalige ontwikkelingen, zodat er natuurlijke evaluatie en bijsturingsmomenten ontstaan. Dit draagt bij aan de flexibiliteit van het construct.

Implementatie

Deze aanbeveling is voor de toekomst. Gaat de raad nog apart over praten.

20. Voorkom het gebruik van sideletters bij overeenkomsten, in het kader van leesbaarheid en transparantie.

Implementatie

Deze algemene aanbeveling wordt belegd bij juridische zaken. Bij de nieuw op te stellen SOK komen geen siteletters.

21. Ben er in tijden dat de GREX financieel onder druk staat van bewust dat je in dat geval het belang deelt om kwaliteit te schrappen, maar het belang niet noodzakelijkerwijs deelt om dit weer toe te voegen in betere tijden.

Implementatie

Dit onderwerp maakt onderdeel uit van de discussie over de scenario's. We komen hier in november a.s. in de gemeenteraad op terug.

22. Zorg voor een duidelijk onderscheid tussen de commanditaire en de beherend vennoot.

Implementatie

De commanditaire vennoten vervullen hun rol in de vennotenvergadering. Deze wordt voortaan minimaal één keer per jaar belegd. In deze vergadering worden de (financiële) kaders vastgesteld, die door de beherend vennoot (Stichting Parijsch) moeten worden uitgevoerd.

Vanuit de gemeente zullen verschillende personen hun rol als commanditair en beherend vennoot vervullen.

23. Zorg voor stabiliteit in de bemensing aan de gemeentelijke kant en zorg voor goede en uitgebreide overdracht indien deze toch noodzakelijk blijkt.

Implementatie

Met een goed personeelsbeleid probeert de gemeente stabiliteit in de bemensing te realiseren. Er is verder bewust voor gekozen om geen periodieke functieroulatie te hanteren voor het management van de gemeente. Verder zijn inmiddels maatregelen genomen om eventuele overdracht goed te laten verlopen. De overlegstructuur is geborgd door de vennotenvergaderingen en de Raad van Toezicht vergaderingen weer conform statuten plaats te

laten vinden. Ook is de beslisstructuur vastgelegd en zijn er verschillende werkprocessen vastgelegd.

Een goed archief is van groot belang. Hierop is de afgelopen maanden een inhaalslag gepleegd. Alle belangrijke documenten zijn op een centrale plaats opgeslagen en beter vindbaar. Onderdeel is een map waarin alle relevante informatie over Parijsch bij elkaar zit (overeenkomsten, masterplan, statuten, processen, etc.). Met het doornemen van deze map zijn nieuwe deelnemers snel op de hoogte van de belangrijkste zaken die spelen in Parijsch.