

# **Artikel 213a onderzoek: Toepassing particuliere bouwgrondexploitatie**

Datum: 19 januari 2022  
Opsteller: Roel van den Bersselaar, Bedrijfsvoering  
Opdrachtgever: John Verhoeven, manager Bedrijfsvoering

## Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	3
<b>2. Doelstelling, kaders en reikwijdte</b> .....	3
<b>3. Uitgevoerde werkzaamheden</b> .....	3
<b>4. Bevindingen</b> .....	4
<b>4.1. Bepalen normenkader</b> .....	4
<b>4.2. Bevindingen</b> .....	4
<b>5. Conclusie en aanbevelingen</b> .....	5
<b>5.1 Conclusie</b> .....	5
<b>5.2 Aanbevelingen</b> .....	5
<b>6. Tot slot</b> .....	5

# 1. Inleiding

De gemeente Gemert-Bakel voert, in overeenstemming met de gemeentelijke Verordening onderzoeken doelmatigheid en doeltreffendheid en met artikel 213a van de Gemeentewet, jaarlijks onderzoeken uit naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van het door het college gevoerde bestuur.

Voor het jaar 2021 zijn twee onderzoeken benoemd, te weten:

- Vastgoedcontracten
- Toepassing particuliere bouwgrondexploitatie

Ingevolge artikel 5 van de Verordening onderzoeken doelmatigheid en doeltreffendheid worden de resultaten van elk onderzoek vastgelegd in een rapportage.

Deze rapportage betreft het doelmatigheids- en doeltreffendheidsonderzoek naar de Toepassing particuliere bouwgrondexploitatie.

## 2. Doelstelling, kaders en reikwijdte

De doelstelling, de kaders en de reikwijdte van het onderzoek naar de Toepassing particuliere bouwgrondexploitatie is opgenomen in het Onderzoeksprogramma 2021.

<b>Programma Financiën en woningbouw</b>	
<b>Object van het onderzoek</b>	Toepassing particuliere bouwgrondexploitatie
<b>Reikwijdte van het onderzoek</b>	Het onderzoek moet antwoord geven op de vraag of het proces doelmatig en doeltreffend verloopt conform de vastgestelde werkwijze en procedures. Stuurt de gemeente consequent rekeningen voor ambtelijke kosten bij bouwgrondexploitaties van derden? Bij grote plannen (zoals Kasteel) worden medewerkers ingezet voor allerlei zaken. Worden deze uren o.b.v. de wetgeving (WRO) daadwerkelijk in rekening gebracht? Gaat men hier eenduidig mee om? Moet hier beleid op gemaakt worden op dit in een structuur te gieten?
<b>Onderzoeksmethode</b>	Het onderzoek wordt uitgevoerd op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten van een externe partij. Dit door documentenstudie en analyse.
<b>Doorlooptijd</b>	Het onderzoek wordt uitgevoerd in 2021
<b>Wijze van uitvoering</b>	Na verwerking van de uitkomsten uit de analyses wordt het onderzoek afgesloten met een rapportage.

## 3. Uitgevoerde werkzaamheden

Voor aanvang van het onderzoek is een onderzoeksopzet gemaakt, waarin de uit te voeren werkzaamheden zijn opgenomen. Het onderzoek kent een aantal vaste stappen:

1. Bepalen normenkader
2. Onderzoek naar opzet processen
3. Uitvoering deelwaarneming
4. Samenvatten en concluderen (conceptrapportage)
5. Hoor- / wederhoor
6. Definitief maken rapportage

De werkzaamheden zijn overeenkomstig de onderzoeksopzet uitgevoerd.

## 4. Bevindingen

### 4.1. Bepalen normenkader

Het begrip normenkader is vaak gekoppeld aan de controle op rechtmatigheid, maar ook in een onderzoek naar doeltreffendheid en doelmatigheid is een norm de toetssteen. Het doel en de reikwijdte van de onderzoeken zijn in de opdrachtformuleringen opgenomen.

Het onderzoek naar de Toepassing particuliere bouwgrondexploitatie richt zich vooral op kostenverhaal, specifiek het verhalen van apparaatskosten verbonden aan grondexploitaties van derden. Hierbij is dus geen sprake van bouwgrond in exploitatie of een voorraad grond in bezit van de gemeente, maar van een vordering op een derde partij. Op basis van het exploitatieplan of een overeenkomst kunnen in de toekomst de kosten in rekening worden gebracht bij deze derde partij. Dit onderzoek richt zich specifiek op deze apparaatskosten.

De doelmatigheid en doeltreffendheid van de Toepassing particuliere bouwgrondexploitatie richt zich op de vraag of ambtelijke kosten bij grondexploitaties van derden op structurele en eenduidige wijze worden verhaald.

Het normenkader wordt gevormd door:

- Het wettelijk kader:
  - o Wet ruimtelijke ordening [Wro] art. 6.12 t/m 6.25 (afdeling 6.4 grondexploitatie)
  - o Besluit ruimtelijke ordening [Bro] art 6.2.1 t/m 6.2.12 (afdeling 6.2 grondexploitatie)
- De Nota grondbeleid 2014-2018 (meest recente versie)
- Procesbeschrijving grondexploitatie

### 4.2. Bevindingen

Het proces grondexploitatie is verdeeld in verschillende fasen. De initiatiefase wordt volgens de beschrijving afgesloten met een getekende intentieovereenkomst. Tijdens gesprekken wordt deze gang van zaken bevestigd.

In een intentieovereenkomst komen de gemeente en de ontwikkelaar overeen dat apparaatskosten worden vergoed door de ontwikkelaar. Deze kostenpost wordt standaard begroot op €10.000,- en dient door de ontwikkelaar te worden betaald in twee termijnen. Indien er geen ontwikkelings- of exploitatieovereenkomst volgt uit de intentieovereenkomst, zal de gemeente het bedrag niet restitueren. Indien een dergelijke overeenkomst wél wordt gesloten zal het bedrag uit de intentieovereenkomst gelden als voorschot welke in mindering wordt gebracht op het te vorderen bedrag.

De kosten voor de ontwikkelaar in de anterieure (exploitatie)overeenkomst worden bepaald aan de hand van de plankostenscan. Dit instrument, vastgelegd in een ministeriële regeling, is een rekenmodel voor overheden om de te verhalen plankosten te berekenen. De nota grondbeleid stelt dat gemeente Gemert-Bakel dit instrument sinds 2012 hanteert.

In dit onderzoek zijn de bouwgrondexploitaties met externe ontwikkelaars getoetst op het afsluiten van intentieovereenkomsten en het op consequente wijze verrekenen, factureren en innen van het daarmee gemoeide bedrag.

Bij de projecten die zijn gestart in 2010 zijn geen intentieovereenkomsten gesloten. De eerste intentieovereenkomst dateert van 2018. Dit format wijkt af van overeenkomsten uit

2019 e.v. en hierin ontbreekt het voorschotbedrag van €10.000,- In de overeenkomsten sinds 2019 wordt steeds hetzelfde format gebruikt inclusief het te vorderen voorschotbedrag.

Bij drie van de dertien projecten is geen intentieovereenkomst afgesloten. In één geval (Groenendaal) is het project nog niet zo ver gevorderd. In een ander geval ('t Gasthuis) wordt gewacht op een samenhangend plan vanuit de ontwikkelaar, wat bij een positief collegebesluit zal leiden tot het aangaan van een intentieovereenkomst.

In het laatste geval (Kasteel) is geen intentieovereenkomst afgesloten omdat het college en de gemeenteraad in 2018 hebben besloten mee te willen werken aan de kasteelontwikkeling op basis van randvoorwaarden. Dit is niet in overeenstemming met het interne beleid.

Bij diverse projecten zijn de onderhandelingen nog gaande. Er zijn bij een aantal projecten al wel intentieovereenkomsten afgesloten met ontwikkelaars maar nog geen anterieure/posterieure overeenkomsten. Daar waar de plankostenscan toegepast had moeten worden, is deze toegepast. Daar waar plankostenscan landt in de afgesloten anterieure overeenkomsten, wordt rekening gehouden met de €10.000,- voorschot uit de intentieovereenkomst.

Alle voorschotbedragen uit de gesloten intentieovereenkomsten worden zoals de overeenkomsten stipuleren in twee termijnen in rekening gebracht. De gefactureerde bedragen worden ook geïnd.

## **5. Conclusie en aanbevelingen**

### **5.1 Conclusie**

Uit dit onderzoek blijkt dat de ambtelijke kosten bij grondexploitatie van derden op structurele en eenduidige wijze worden verhaald. Intentieovereenkomsten met ontwikkelaars (met uitzondering van het project Kasteel) worden afgesloten zoals het proces voorschrijft en de daarmee gemoeide bedragen worden structureel gefactureerd en geïnd. In combinatie met toepassing van de plankostenscan worden ambtelijke apparaatskosten gedekt. Daarmee wordt doelmatigheid voldoende geborgd.

### **5.2 Aanbevelingen**

Uit dit onderzoek vloeien geen aanbevelingen voort.

## **6. Tot slot**

Deze rapportage is opgesteld in het kader van het programma doeltreffendheid- en doelmatigheidsonderzoeken 2021.