



Fractie Neeleman
Rottekade 48
2661 JN BERGSCHENHOEK

Datum 11 januari 2018
Ons kenmerk U17.16084
Uw brief van 30 november 2017

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Caroline Klarenbeek

Telefoon
14 010

E-mail
info@lansingerland.nl

Fax
(010) 800 40 01

Onderwerp Raadsvragen m.b.t. de uitvoering aan
toegezegde sturing op grondexploitaties

Geachte heer Neeleman,

Op 30 november 2017 heeft u raadsvragen ingediend over de uitvoering aan toegezegde sturing op grondexploitaties. Met deze brief geven wij u antwoord op uw vragen.

Vraag 1.

Waarom onthoudt het college de raad al 8 jaar een rekenmodel met een dashboardfunctie? Waarom gaat die wens boven de toezegging aan de raad?

Antwoord

De achtergrond van de aanbeveling van de Rekenkamer inzake de dashboard functie destijds lag voornamelijk in de mogelijkheid om scenario's door te kunnen rekenen voor de effecten van een andere fasering van de woningbouw op de resultaten van de grondexploitatie en op de totale begroting van de gemeente (doorrekenen van groei-gerelateerde baten en lasten). Sinds 2009 is het werken met scenario's (o.a. ten aanzien van de woningbouw, maar ook bedrijventerreinen) een vast onderdeel geworden van de financiële functie. Wij verwijzen naar de P&C-documenten van de afgelopen jaren waarin expliciet aandacht is besteed aan dergelijke scenario's. In de eerste Kadernota na het rapport van de Rekenkamer wordt ook expliciet gewezen op de meerdere scenario's die zijn doorgerekend in de begroting (zie Kadernota 2010 en het daaraan ten grondslag liggende rapport 'financiële problematiek meerjarenbegroting Lansingerland 2011-2014'). Daarnaast is in 2009 de nota risicomangement door de Raad vastgesteld. Via een specifieke tool rekenen we geïnventariseerde risico's door. Risico's die daarin worden meegenomen zijn onder andere het effect van vertraging in de uitgifte van grond (en scenario's daaromtrent).

Vraag 2.a.:

Hoe kon in oktober jl. een ambitiesdocument voor Wilderszijde worden voorgelegd en vastgesteld, als de raad niet is geïnformeerd over de uitvoering van raadsbesluit 2010/10 in de zin dat er geen betrouwbaar rekenmodel en geen dashboardfunctie is?

Antwoord

Voor de eerste berekeningen in relatie tot het ambitiesdocument Wilderszijde hebben wij het bureau Fakton ingehuurd. Fakton is een deskundig en betrouwbaar bureau voor het opstellen van grondexploitatieberekeningen. Zie ook het antwoord op vraag 2b.

Vraag 2.b:

In de presentatieavond voor ambitiesdocument Wilderszijde werd na de vraag daaromtrent geantwoord dat het exploitatieresultaat nog een bandbreedte had van +€15M tot -/€15M. Waar komen die getallen vandaan nu er nog geen betrouwbaar rekenmodel is?

Antwoord

De genoemde bandbreedte is gebaseerd op berekeningen van het bureau Fakton. Fakton heeft verschillende scenario's doorgerekend op basis van kengetallen en globale aannames voor onder meer het ruimtegebruik, woningdichtheid en woningbouw typologieën. Fakton heeft hiervoor gebruik gemaakt van een eigen rekenmodel, dat overigens ook gebaseerd is op Excel.

Vraag 3.

Er zijn periodieke wensen gehoord en geuit over voldoende of meer sociale woningen.

Hoe heeft het college de raad kunnen informeren over de financiële gevolgen daar van als er geen betrouwbaar rekenmodel is en ook geen dashboardfunctie?

Antwoord

De financiële effecten van het al dan niet toevoegen van meer sociale woningen in projecten kunnen ook op projectniveau in het huidige rekenmodel worden berekend.

Vraag 4.

In hoeverre kan de raad nog onvoorziene verliezen verwachten als gevolg van zeer persoonsafhankelijke zelf gebouwde Excel bestanden zonder veiligheidsvoorzieningen waarmee grondexploitaties onvoldoende bestuurbaar en betrouwbaar zijn gebleken?

Antwoord

Excel is een veelgebruikt en gewaardeerd programma voor het maken van grondexploitatieberekeningen door gemeenten én externe adviesbureaus. Formules en berekeningen zijn in Excel goed navolgbaar. Excel heeft ook functies om formules te kunnen controleren en foutieve en verouderde verwijzingen te constateren. In het huidige gemeentelijke grondexploitatiemodel zijn in de afgelopen jaren extra controles ingebouwd en de opzet is voor iedere grondexploitatie gelijk. Daarnaast worden de berekeningen bij de jaarlijkse actualisatie zowel onderling gecontroleerd als door concern control. De accountant geeft in haar Managementletter aan dat zij bij de jaarrekeningcontrole 2016 geen fouten in de berekening heeft geconstateerd. Ook de jaren daarvoor zijn ons geen signalen bekend van omissies (rekenfouten, verwijfsfouten en inconsistenties) die door de accountants in onze grondexploitaties zijn geconstateerd. Er worden dan ook voor komende jaarrekening geen onvoorziene verliezen verwacht op basis van het rekenmodel.

Vraag 5.

Is in de gemeentelijke risicoanalyse nog ergens rekening gehouden met het risico van het ontbreken van een betrouwbaar rekenprogramma en het ontbreken van een dashboardfunctie (sturingsmogelijkheden) voor het rekenprogramma voor de grondexploitaties? Zo ja, waar en tegen welk bedrag en welke kans?

Antwoord

Het huidige rekenmodel achten wij voldoende betrouwbaar. In de risicoanalyse is het rekenmodel dan ook niet als risico opgenomen. Wel is en wordt intern gewerkt aan een verdere optimalisering en professionalisering van onder meer de administratieve processen van de grondexploitaties. Dit is een continu proces. Het rekenmodel maakt hier onderdeel van uit. Vastlegging, eenduidigheid en het goed kunnen bewaken en besturen van grondexploitaties zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Dit sluit ook aan op de aanbevelingen zoals opgenomen in de Managementletter van Mazars van 20 november 2017 en de naar aanleiding daarvan gedane toezeggingen.

Vraag 6.

Tijdens de behandeling van het rekenkamerrapport in de raad van januari 2010 zegt de directeur van de rekenkamer dat de doorlooptijd van het rapport met een jaar zeer lang is geweest. Dat onderzoek en rapport heeft toen circa € 90.000,- gekost.

Nu is gebleken dat er met 2 van de 6 aanbevelingen en conclusies weinig is gebeurd, hoe zijn dan die kosten voor de rekenkamer nog te verantwoorden?

Antwoord

Zie het antwoord op voorgaande vragen. Er zijn, mede naar aanleiding van het rekenkamerrapport, wel degelijk aanpassingen doorgevoerd in zowel het rekenmodel als de administratieve processen en controles van de grondexploitaties. In hoeverre de kosten van Rekenkameronderzoek te verantwoorden zijn is een aangelegenheid van de Raad en niet van het college. De Raad is immers opdrachtgever van de Rekenkamer.

Wij verwachten dat wij met deze brief antwoord hebben gegeven op uw raadvragen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Ron Jeltema
Secretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester