

QUICK SCAN GROND(EXPLOITATIE)

Rekenkamercommissie gemeente Maasgouw

SAMENSTELLING REKENKAMERCOMMISSIE GEMEENTE MAASGOUW

Externe voorzitter

Dhr. Drs. W.M.H. Verbeeten

Externe leden

Mevr. Drs. A.C.C. Hubens
Dhr. L.H. van der Kallen

Raadsleden

Dhr. C.G.J.M. Corbeij
Dhr. L. M.J. Wolfs

Ambtelijk secretaris

Dhr. H.M.L. van Soest

**Secretariaat
Rekenkamercommissie**

Adres

Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Telefoonnummer

0475-852804

E-mail

h.vansoest@gemeentemaasgouw.nl
griffie@gemeentemaasgouw.nl

Website

www.gemeentemaasgouw.nl
raad.gemeentemaasgouw.nl

Inhoudsopgave

	blz
1. Inleiding	4
2. Doel- en vraagstelling	5
3. Normenkader	6
4. Aanpak	7
5. Bevindingen	8
6. Beantwoording onderzoeksvragen	17
7. Aanbevelingen	18
8. Reactie van college van burgemeester en wethouders	19
9. Nawoord Rekenkamercommissie	22
Bijlagen:	24

QUICK SCAN GROND(EXPLOITATIE)

1. Inleiding

Bij de behandeling van de begroting 2008 op 8 november 2007 heeft de raad een motie aangenomen waarin staat aangegeven dat het passieve grondbeleid dient te worden omgebogen naar een actief grondbeleid (Motie: exploitatie ontwikkelingsbedrijf). In dat verband heeft de raad aangegeven dat de kaderstelling voor de exploitatie van een ontwikkelbedrijf dient te worden voorgelegd aan de raad. In het verlengde daarvan wordt in de programmabegroting 2009 in par. 4.7 ingegaan op aspecten van het grondbeleid. Daarbij wordt vastgesteld dat het grondbeleid nader geformuleerd dient te worden waarbij ondermeer aandacht dient te worden geschonken aan ruimtelijke visie, aankoopbeleid, prijsbeleid en samenwerkingsvormen.

Om de juiste beslissingen te kunnen nemen is het van belang de eigen situatie zo helder mogelijk voor ogen te krijgen. Tegen deze achtergrond heeft de Rekenkamercommissie besloten een quick scan onderzoek op hoofdlijnen te doen naar het grond(exploitatie)beleid. De quick scan behelst een kortlopend onderzoek op hoofdlijnen met het doel de huidige situatie met betrekking tot het grond(exploitatie)beleid in beeld te brengen. Het onderzoek betreft een momentopname uitsluitend gebaseerd op een dossieronderzoek. Daarmee kunnen de resultaten van het onderzoek ondersteuning bieden voor de verdere besluitvorming.

Naast het vorenstaande heeft de commissie zich bij de keuze van het onderwerp laten leiden door de volgende richtinggevende selectiecriteria, te weten:

- maatschappelijk belang
- beleidsrisico
- financieel belang en risico
- toegevoegde waarde voor de raad
-

De volgende overwegingen waren daarbij van doorslaggevend belang:

- Het maatschappelijk/politiek-bestuurlijke belang van grondexploitaties is relatief groot. Het gaat vaak om omvangrijke bedragen gemeenschapsgeld en adequate verantwoording aan de gemeenteraad en burgerij is geboden.
- Met een onderzoek naar het grondexploitatiebeleid en -praktijk wordt o.a. inzicht verkregen in de knelpunten en financiële risico's die zich voor kunnen doen. Voorstellen tot verbeteringen kunnen worden gedaan.
- Middels een onderzoek kan het belang worden onderstreept van en aandacht worden gevraagd voor een goede vastlegging van grondexploitatieprocedures binnen het gemeentelijke apparaat.
- Een onderzoek kan een bijdrage leveren aan een discussie over de meest doeltreffende en doelmatige organisatie van grondexploitaties.
- Een onderzoek naar het grondexploitatiebeleid is een impuls voor de controlerende taak van de gemeenteraad betreffende grote politiek-bestuurlijke en maatschappelijke belangen.

2. Doel- en vraagstelling

De doelstelling van het onderzoek is de gemeenteraad van Maasgouw inzicht te bieden in de procesmatige, organisatorische en financiële uitvoering van het grondexploitatiebeleid.

De resultaten van het onderzoek en de daaruit voortvloeiende aanbevelingen kunnen worden benut bij de besluitvorming op het gebied van het door de raad vast te stellen grondbeleid. In dit kader kan worden verwezen naar de Programmabegroting 2009 (zie paragraaf 4.7 Grondbeleid).

Hierbij zijn de volgende algemene deelvragen geformuleerd:

1. Wat is het beleid? (RO structuurvisie(s), bestemmingsplannen, kadernota grondbeleid, grondprijsbeleid, enz.)
2. Welke regels/procedures zijn door de raad, college of leidinggevenden gesteld ten aanzien van grondexploitaties en welke regels worden feitelijk gehanteerd? (exploitatieverordening)
3. Hoe steekt het grondexploitatieproces in elkaar? (grondverwerving, tijdelijk beheer, grondexploitatie, gronduitgifte en kostenverhaal)
4. Hoe is de uitvoering georganiseerd? (woningbouwprogramma(s), bedrijventerreinenprogramma(s), exploitatieopzet, risicoanalyses/beheer enz.)

Naleving regels/procedures

5. Worden de regels feitelijk gehanteerd bij de volgende projecten:
 - Realisatieovereenkomst Nieuwe Borg: ontwikkeling Sportvelden Linne
 - Krijtenberg Beegden
 - Ruimtelijke ontwikkeling Thorn (Brede School)
 - Bosserhofsveld Maasbracht
6. Informatievoorziening, rapportage(s) aan de gemeenteraad en wat heeft de gemeenteraad er mee gedaan? (Heeft de gemeenteraad voldoende informatie om te sturen? Zijn er heldere toetsingskaders? Wordt/is er daadwerkelijk gestuurd? Maakt de gemeenteraad gebruik van de 'knoppen' van de grondexploitatie zoals ruimtegebruik, (bouw)programma, verwervingskosten, kosten bouw- en woonrijp maken, kosten bovenwijkse voorzieningen, uitgifteprijsen en parameters als fasering en cash flow?).

Leervragen

7. Leidt het grondexploitatiebeleid en de manier waarop gemeentelijke diensten hier uitvoering aan geven tot de gewenste resultaten/opbrengsten? Wordt daarbij voldaan aan de eisen die vanuit het bestuur/politiek/maatschappelijke belang aan het grondexploitatiebeleid worden gesteld (BBV, transparantie, doelmatigheid, effectiviteit, efficiëntie, integriteit, controleerbaarheid, sociale verantwoordelijkheid en duurzaamheid)?
8. Wat zijn de sterke en zwakke punten van het beleid en de regels en wat valt daaruit te leren?
9. Welke aanbevelingen kunnen worden gedaan voor verbetering van de grondexploitatie door gemeentelijke diensten?

3. Normenkader

Hierbij zijn de wettelijke kaders van het gemeentelijke grondbeleid geïnventariseerd. Deze wettelijke kaders vormen de basis voor de evaluatie van de doeltreffend- en doelmatigheid van het lokale grondbeleid. (zie ook de deelvragen 1 en 2).

Het betreffen hierbij de volgende kaders:

- Artikel 212 Gemeentewet
- Artikel 17 Grondbeleid van de Financiële beheersverordening
- Artikel 16 en 70 Besluit Begroting en Verantwoording
- Wet voorkeursrecht Gemeenten
- De Onteigeningwet
- Diverse nota's en uitgangspunten vanuit de P&C cyclus

De Grondexploitatiewet is hierbij niet in ogenschouw genomen vanwege de recente invoeringsdatum.

De Grondexploitatiewet verbetert het instrumentarium voor kostenverhaal en verevening bij het grondbeleid zoals de gemeente Maasgouw dat nu vorm wenst te gaan geven. Middels de nieuwe Grondexploitatiewet krijgt de gemeente meer mogelijkheden om haar doelen met het grondbeleid te realiseren. De gemeente kan met de nieuwe Grondexploitatiewet meer sturing geven aan de invulling van de ruimte.

In de praktijk zal het voor de gemeente vooral belangrijk blijken te zijn te zorgen voor een goede verantwoording van de inhoud van het exploitatieplan, het instrument om kosten te verhalen bij particuliere exploitanten. Gezien het feit dat met het exploitatieplan de gemeente eenzijdig kostenverhaal kan afdwingen, moet de hoogte van de verhaalde bijdrage goed verantwoord worden. Dat betekent onder andere dat de gemeente niet ongemotiveerd bij gemeentelijke grondexploitaties een andere verdeling over woningcategorieën aan mag houden dan bij particuliere grondexploitaties. Dit zelfde geldt voor de opbrengsten. Voor het grondbeleid moet er een eenduidige maatstaf zijn voor het bepalen van de 'weegfactoren' en dus is het niet langer toegestaan om met aparte grondprijzen per project te werken. Verantwoording van bouwprogramma's wordt heel belangrijk. Hoe in de praktijk de verschillende vereisten precies toegepast zullen worden, zal de juridische praktijk leren. De ervaringen met de Raad van State leren echter dat dit orgaan grote waarde hecht aan rechtsbescherming en rechtsgelijkheid. Dit kan er toe leiden dat iedere schijn van benadeling of discriminatie van particuliere ontwikkelaars kan leiden tot het verwerpen/vernietigen van een exploitatieplan.

REKENKAMERCOMMISSIE

4. Aanpak

Het onderzoek kent drie fasen:

Fase 1: Oriëntatie

Stap 1 Inventarisatie van regelgeving, raadsbesluiten, notulen, nota's, instructies, procedures en (beleids)richtlijnen .

Stap 2 Bestudering van de door de Rekenkamercommissie geselecteerde cases, evenals interviews met betrokkenen en/of verantwoordelijken.

Stap 3 Vaststelling (voorlopige) rapportering geconstateerde feiten.

Planning: Afronding medio februari 2009

Fase 2: Conceptrapport en ambtelijk wederhoor

Stap 4 Toetsen vastgestelde feiten door het ambtelijk apparaat.

Stap 5 Interpretatie van de onderzoeksresultaten.

Planning: Afronding medio maart 2009

Fase 3: Aanbiedingsprocedure aan raad

Stap 6 Formuleren van bevindingen.

Stap 7 Formuleren van conclusies en aanbevelingen.

Stap 8 Reacties door College van B&W

Stap 9 Nawoord door de Rekenkamercommissie

Stap 10 Bespreken/toelichten eindrapportage aan de raad.

Planning: Afronding medio april 2009

Opdrachtgever versus opdrachtnemer

De rol van opdrachtgever wordt vervuld door W. Verbeeten en de rol van opdrachtnemer door L. van der Kallen en H. van Soest. Als Klankbord voor het onderzoek fungeren A. Hubens, C. Corbeij en L. Wolfs.

Aanpak inventarisatie

In eerste instantie is een inventariserend dossieronderzoek (zie voor het overzicht van de bestudeerde relevante gemeentelijke stukken (bijlage 1) uitgevoerd. Gekeken is ook in hoeverre de beleidsinstrumenten, die de gemeenteraad ter beschikking staan, adequaat zijn. Beleidsinstrumenten van een gemeenteraad met betrekking tot het grondbeleid kunnen zijn:

- Op strategisch niveau:
 - Nota grondbeleid
 - Financiële verordening over aspecten grondbeleid
 - Nota verbonden partijen (kader privaat-publiek samenwerking)
 - Exploatieverordening (per 1 juni 2008 overbodig geworden door de Grondexploitatiewet (Grextwet))
- Op tactisch niveau:
 - Programmabegroting
 - Nota bovenwijkse voorzieningen
- Op operationeel niveau:
 - Startnotitie (per exploitatiegebied)
 - Grondexploitatiebegroting
 - Actualisering grondexploitatie.

REKENKAMERCOMMISSIE

5. Bevindingen

5.1 Algemeen

Op strategisch niveau zijn er nog geen stukken beschikbaar. Wel zijn elementen van strategische beleidsuitgangspunten te vinden in de programmabegrotingen en vooral in de 1^e Prorap 2008.

De stoplicht rapportages 2007 en 2008, de Proraps 2007, de managementletter 2007 en de kadernota 2009 bevatten geen informatie over het gevoerde of te voeren grondbeleid. De programmabegrotingen (artikel 16) en de rekening (artikel 70) zijn, **als moment opname**, getoetst aan het BBV (bijlage 2). De resultaten van deze toetsing zijn in tekst opgenomen in paragraaf 7.2 en in onderstaande tabel.

Resultaten toetsing aan het BBV

BVV	Art 16 Lid a	Art 16 Lid b	Art 16 Lid c	Art 16 Lid d	Art 16 Lid e	Art 70
Programmabegroting 2007	+	+	-	-	-	Nvt
Programmabegroting 2008	+	+/-	+/-	+/-	-	Nvt
Programmabegroting 2009	++	+	-	+/-	-	Nvt
Jaarrekening 2007	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	-/-

5.2 Bevindingen per raadsstuk

Programmabegroting 2007

De paragraaf grondbeleid in de programmabegroting 2007 voldoet aan de BBV vereisten, zoals geformuleerd in artikel 16 lid a en b.

De gemeente Maasgouw neemt voor het begrotingsjaar 2007 het beleid over van de rechtsvoorgangers, een niet-actief grondbeleid.

De paragraaf voldoet niet aan de BBV vereisten zoals geformuleerd in artikel 16 lid c, (d) en e.

Er is geen (actuele) prognose van de te verwachten resultaten (lid c).

Er is geen sprake van een geraamde winstneming, noch van een onderbouwing daarvan (lid d). Hierdoor is het niet goed mogelijk te beoordelen of deze paragraaf voldoet aan de vereisten gesteld in artikel 16 lid d.

Beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's zijn niet aangegeven (lid e).

REKENKAMERCOMMISSIE

Jaarrekening 2007

De grondbeleid paragraaf in de jaarrekening 2007 was uitgebreid en informatief maar voldoet aan geen enkele van de vereisten gesteld in artikel 70 van de BBV. Het lijkt er op dat de BBV bij het opstellen van de grondparagraaf geen enkele rol heeft gespeeld.

Kadernota 2008

De tekst over het grondbeleid is een aanzet tot een beleidswijziging. Van een niet-actief grondbeleid naar een minder defensief, actief grondbeleid.

De gemeente voert actief grondbeleid wanneer ze zelf alle gronden aankoopt of in bezit heeft. In dit kader vinden dan ook strategische grondaankopen door de gemeente plaats. Vervolgens worden voor eigen rekening en risico de gronden bouwrijp gemaakt en verkocht aan derden. De gemeente legt de publieke voorzieningen aan en kan in beginsel alle productiekosten doorberekenen in de gronduitgifteprijsen.

In veel gevallen kan met actief grondbeleid de gemeentelijke regiefunctie beter worden vervuld. Juridisch en financieel is er meer te sturen dan alleen met ruimtelijke plannen.

De gemeente heeft meer inspraak in de kwaliteit, het programma en het bouwtempo.

Een ander belangrijk motief is dat de gemeenschap kan profiteren van waardeestijging van te ontwikkelen bouwgrond als gevolg van publieke investeringen in wegen en andere stedelijke infrastructuur (groen, water, gebouwde voorzieningen). Een belangrijk nadeel van actief grondbeleid is dat er grote (financiële) risico's kunnen worden gelopen bij het bouw- en woonrijp maken en eventueel het ontwikkelen van vastgoed. Die risico's betreffen in zijn algemeenheid de afzet (tempo en omvang), de bouw- en ontwikkelingskosten, de verwervingskosten, rentekosten...etc.

Programmabegroting 2008

De paragraaf grondbeleid in de programmabegroting 2008 voldoet grotendeels aan de BBV vereisten, zoals geformuleerd in artikel 16 lid a. De visie is nader uitgewerkt en de gemeente is voornemens te groeien naar een actief grondbeleid.

Er is een start gemaakt met het aangeven van de wijze van uitvoering (opzetten eigendomsadministratie). Daarmee voldoet de paragraaf deels aan de vereisten van artikel 16 lid b.

Er is een start gemaakt met het per complex aangeven van een te verwachten resultaat.

De prognoses zijn echter nog niet compleet. De wijze van weergeven is nog niet informatief. Met

deze stand van zaken voldoet de paragraaf nog niet geheel aan de vereisten van artikel 16 lid c.

In de paragraaf wordt niet gesproken over geraamde winstnemingen, noch over een onderbouwing daarvan. Hierdoor is het niet goed mogelijk te beoordelen of deze paragraaf voldoet aan de vereisten gesteld in artikel 16 lid d. Wel wordt aangegeven wanneer winsten en verliezen worden genomen. Uitgaande van de afwezigheid van gerealiseerde winsten of verliezen kan de conclusie zijn dat de paragraaf deels voldoet aan de vereisten, gesteld in artikel 16 lid d. Wel kan de informatiewaarde op dit punt nog verbeterd worden.

In de paragraaf is niets te vinden over de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves. Wel worden enkele risico's onder het kopje visie aangegeven. De paragraaf voldoet nog niet aan de vereisten gesteld in artikel 16 lid e.

REKENKAMERCOMMISSIE

Het algemene beeld is dat de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting 2008 beter voldoet aan de vereisten in artikel 16 dan de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting 2007.

1^e Prorap 2008

In de 1^e Prorap 2008 worden ten aanzien van het grondbeleid de zaken nader uitgewerkt. Er is een aanzet van de doelstellingen (algemeen en weinig concreet/meetbaar). Er is een aanzet gegeven tot het formuleren van de financiële doelstellingen, werkwijze en kaders. De mededeling: “Per 1-1-2009 dient bedrijfsmatige exploitatie van het ontwikkelingsbedrijf gerealiseerd te zijn middels een openingsbalans”, is een concrete doelstelling.

In de tekst wordt de term weerstandsvermogen wel uitgelegd, echter zonder dat wordt aangegeven welk niveau minimaal nodig is om de risico's op termijn af te kunnen dekken.

Het financiële overzicht is nog beperkt in haar informatieve waarde.

2^e Prorap 2008

Bevat een cijfermatige actualisering van het financiële overzicht zoals opgenomen in de 1^e Prorap en de aankondiging van een “nadere uiteenzetting over de toekomstige invulling van de kaders van het ontwikkelingsbedrijf” in de begroting 2009.

Programmabegroting 2009

De paragraaf grondbeleid voldoet, nu de doelstellingen zijn toegevoegd, volledig aan de vereisten van artikel 16 lid a. Een nadere meer concrete uitwerking van de doelstellingen is uit oogpunt van de controlefunctie van de gemeenteraad wenselijk.

De wijze van uitvoering is meer inzichtelijk dan zoals aangegeven in de programmabegroting 2008. Wat echter nog ontbreekt is het inzicht in de exploitatieopzetten. Gezien de formulering van artikel 16 lid b: “een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert” is het oordeel: voldoet aan de vereisten gesteld in artikel 16 lid b gerechtvaardigd.

Er zijn geen actuele prognoses van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie opgenomen. Op dit onderdeel is de begroting minder informatief geworden dan de

programmabegroting van 2008. Het oordeel is dan ook dat de programmabegroting 2009 niet voldoet aan de vereisten gesteld in artikel 16 lid c.

In de paragraaf wordt niet gesproken over mogelijke concrete winstnemingen, noch over een onderbouwing daarvan. Hierdoor is het niet goed mogelijk te beoordelen of deze paragraaf voldoet aan de vereisten gesteld in artikel 16 lid d. Wel wordt aangegeven wanneer winsten en verliezen worden genomen. Uitgaande van de afwezigheid van gerealiseerde winsten of verliezen kan de conclusie zijn dat de paragraaf deels voldoet aan de vereisten gesteld in artikel 16 lid d. De informatiewaarde op dit punt kan nog verbeterd worden.

In de paragraaf is niets te vinden over de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves. De paragraaf voldoet nog niet aan de vereisten gesteld in artikel 16 lid e.

Het algemene beeld is dat de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting 2009 op onderdelen (lid a en b) beter en op één onderdeel minder (lid c) voldoet aan de vereisten in artikel 16 dan de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting 2008.

5.3 Sturing door de gemeenteraad

De gemeenteraad heeft t/m de Kadernota 2009 slechts beperkte middelen om haar sturende en controlerende taak ten aanzien van het grondbeleid uit te voeren. De stukken zijn beperkt informatief en de tot op heden gestelde kaders hebben beperkte sturende mogelijkheden en

stellen feitelijk globale kaders vast. Meer sturende beleidsregels, zoals geformuleerd in bijlage 3, kunnen een verbetering zijn. Doelstellingen van het grondbeleid dienen helder en SMART geformuleerd te worden.

De gemeenteraad dient zelf de ‘knoppen’ om mee te sturen vast te stellen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in dit kader een “Handreiking Grondbeleid voor Raadsleden” (www.minbzk.nl/actueel/publicaties) uitgegeven (bijlage 4). De Rekenkamercommissie beveelt deze van harte aan. De Rekenkamercommissie wijst in dit kader ook op de in hoofdstuk 4 genoemde beleidsinstrumenten, waarbij zeker die op strategisch en tactisch niveau tot de competenties van de gemeenteraad dienen te behoren.

5.4 Dossiers

De plandossiers bevatten niet altijd de stukken die de Rekenkamercommissie verwachtte. De financiële onderbouwing ontbrak veelal bij de start van de projecten/exploitaties. Zeker bij de start van een plan verdient de financiële onderbouwing de aandacht van alle betrokkenen zoals het ambtelijk apparaat, college, raad en initiatiefnemers. In het besef dat bij de start van een planopzet er vele onzekerheden zijn, is een financiële onderbouwing in ieder startdocument een vereiste. De Rekenkamercommissie kon niet in ieder plandossier een dergelijk startdocument met een financiële onderbouwing vinden. Wat veelal ontbrak zijn stukken die inzicht geven in hoeverre de plannen besproken zijn met externen.

5.4.1. Realisatieovereenkomst Nieuwe Borg: ontwikkeling Sportvelden Linne

Omschrijving project

Al geruime tijd bestaan er plannen om in Linne te komen tot een verplaatsing van de voetbalvelden en tennisbanen in combinatie met de realisatie van woningbouw. Nieuwe Borg Ontwikkeling I participeert in de plannen. Naast de verplaatsing van de voetbalvelden en de tennisbanen voorziet het plan tevens in de realisatie van 238 woningen.

Bij de verplaatsing van de voetbalvelden en de tennisbanen is in principe uitgegaan van het uitgangspunt “nieuw voor oud”, wat impliceert dat het huidige voorzieningenniveau terug gebracht dient te worden. In overleg met de betreffende sportverenigingen is er

REKENKAMERCOMMISSIE

echter voor gekozen om 2 voetbalvelden en 4 tennisbanen te voorzien van kunstgras. De realisatie van de sportvelden wordt voorzien in 2009. Vervolgens vindt de realisatie van de woningbouw plaats.

Bevindingen Rekenkamercommissie

In januari 2003 blijkt het college van B&W van Maasbracht “in principe bereid om medewerking te verlenen” aan verplaatsing Sportvelden Linne in combinatie met de herontwikkeling bestaande sportcomplex. Wel ‘dient er eerst meer inzicht verkregen te worden over de kosten en baten van het betreffende project’. In 2003 zijn er diverse calculaties gemaakt (o.a. door ADVIN) met wisselende (negatieve) uitkomsten. Op basis van de beschikbare dossiers kan geconcludeerd worden dat bij deze calculaties geen sprake was van een systematische berekening van de exploitatie door middel van bijvoorbeeld een gestandaardiseerde exploitatieopzet waarin alle aspecten van de exploitatie benoemd zijn.

Daarnaast bevatten deze berekeningen veel PM posten (o.a. voor planshade, saneringen, archeologie).

De intentieovereenkomst (3/04) en samenwerkingsovereenkomst (5/04) zijn standaard. In het concept voorontwerp bestemmingsplan (10/04) is onder het kopje: “Economische uitvoerbaarheid” te lezen: “De kosten en risico’s voor de woningbouwontwikkeling en de aanleg van sportvelden en infrastructuur worden gedragen door de Nieuwe Borg ontwikkeling.”. Zowel in het B&W besluit (3/04) als het raadsbesluit (4/04) is vermeld: “Dit voorstel als zodanig heeft geen financiële consequenties. De inbreng van gemeentelijke eigendommen is pas in het kader van een realisatieovereenkomst aan de orde.”.

Wat opvalt is dat op de tekeningen in de loop der tijd het aantal voetbalvelden terug wordt gebracht van drie naar twee en het aantal tennisbanen van vijf naar vier. Uit het dossier blijkt niet hoe hiertoe is besloten.

In het dossier is een uitgebreid extern juridisch advies te vinden over de risico’s van de gevolgde procedures bij dit project. Uit het dossier blijkt niet dat er op enig moment is gesproken over de wenselijkheid van de gevolgde procedures en de reden om feitelijk een aantal zaken te koppelen.

Wel zijn de risico’s geïnventariseerd en is er over met de provincie tot oktober 2008 overleg geweest.

Verbaaspunten:

- Van een bestuursopdracht aan het college is in het dossier niets gevonden. Wel vormde dit project een onderdeel van de zogenaamde “Strategiekaart” van de voormalige gemeente Maasbracht.
- Hoewel vanaf de start (1/03) aandacht was voor de mogelijke financiële gevolgen is van een systematisch inventarisatie pas laat in het proces sprake. Herhaaldelijk werd in dit kader verwezen naar de tot stand te komen realisatieovereenkomst.
- Op basis van het dossier lijkt het dat de provincie pas laat in het proces betrokken werd. In ieder geval werden hier geen gespreksverslagen van

- aangetroffen Hierbij was het accent gericht op de ontrafeling van de mogelijke financiële stromen.
- Bij de start van het project in 2004 is geen analyse gemaakt van de juridische risico's bij de combinatie van projecten, te weten: de overdracht van eigendommen; de aanbesteding van het bouw-en woonrijpmaken en de aanbesteding van de sportvelden. Vanaf den beginne is sprake van een exploitatie die ondermeer dient te voldoen aan landelijke en Europese regelgeving. In het in 2006 ingewonnen externe juridische advies wordt nadrukkelijk geadviseerd de realisatieovereenkomst te baseren op deze regelgeving. Dit advies is verwerkt in de realisatieovereenkomst van oktober 2008 met dien verstande dat Nieuw Borg voor de openbare aanbesteding zorgdraagt. Opgemerkt dient te worden dat de raad over dit juridische advies niet actief is geïnformeerd. De realisatieovereenkomst heeft wel ter inzage gelegen maar het juridische advies niet. Daarnaast is niet duidelijk waarom niet de gemeente de aanbesteding van de hiervoor vermelde openbare werken verzorgt.
- Meer dan vier jaar tussen het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst en een realisatieovereenkomst is behoorlijk lang.

5.4.2. Krijtenberg Beegden

Omschrijving project

De ontwikkeling van het gebied Krijtenberg in Beegden kent een lange voorgeschiedenis waarvan de oorsprong begint eind jaren tachtig in de voormalige gemeente Beegden. Ongeveer vijf jaar geleden is de ontwikkeling van het gebied opnieuw in beeld gekomen, omdat deze locatie nog altijd de meest aannemelijke uitbreidingslocatie van de kern Beegden is. In samenspraak met de eigenaar en ontwikkelaar van de gronden is vanuit de toenmalige gemeente Heel opgetrokken om het woningbouwgebied in te vullen. Het centrale element Huis Ter Beegden heeft zijn plek gekregen in het stedenbouwkundige ontwerp. In totaal zullen ongeveer 85 woningen ontwikkeld worden van uiteenlopende typen. Vanuit het verleden is een mogelijkheid aanwezig om het noordwestelijk deel van het gebied nog verder in te vullen.

Bevindingen Rekenkamercommissie

In januari 1986 was in een advies aan B&W van Beegden al sprake van een plan Krijtenberg (4,8 ha en 84 woningen). Bij het plan was een uitgewerkt exploitatieopzet gevoegd waaruit bleek dat het plan “economisch uitvoerbaar geacht kan worden”.

In het “concept voorontwerpbestemmingsplan” dat in december 1997 aan de orde was stond de ‘economische uitvoerbaarheid’ PM.

In juli 2003 komt het tot een intentieovereenkomst waarin de verdere aanpak van het plan is uiteengezet met het doel om tot een exploitatieovereenkomst te komen.

In een raadsstuk uit februari 2005 is te lezen: “In de exploitatieovereenkomst zullen de financiële gevolgen zichtbaar worden gemaakt voor zowel de exploitant als de gemeente”.

In maart 2006 wordt de realisatieovereenkomst getekend. In september 2006 is het bestemmingsplan vastgesteld (tjdpad in 2003; februari 2005)

REKENKAMERCOMMISSIE

Verbaaspunten:

- Een 'economisch haalbaar plan' is in de jaren tachtig niet tot uitvoering gekomen. Mogelijk lag hier het provinciale contourenbeleid rondom de woonkernen aan ten grondslag. Het gebied Krijtenberg lag buiten deze contour.
- Bijna drie jaar om te komen van een intentieovereenkomst naar een realisatieovereenkomst is relatief lang voor een plan van deze beperkte omvang. Mogelijk was het beperkte gemeentelijke grondeigendom in het plan (nog geen 1000 vierkante meters van de ruim 51.000 vierkante meters) en het gegeven dat er sprake was van 7 grondeigenaren hier debet aan.

5.4.3. Ruimtelijke ontwikkeling Thorn (Brede School)

Omschrijving project

Dit project is een voortzetting van de eerder door de voormalige gemeente Thorn genomen besluiten ten aanzien van de ontwikkeling van de huidige school tot een brede school door toevoeging en integratie van bibliotheek, peuterspeelzaal, kinderopvang en jeugdwerk. Tevens wordt met het project een kwalitatieve stedenbouwkundige impuls aan de totale omgeving beoogd door het betrekken van harmoniezaal Sint Michael en het terrein van Kreato bij de ontwikkeling van het totale gebied.

Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van één nieuw gebouw, waarin de bovengenoemde functies een plaats krijgen. Tevens wordt ernaar gestreefd de harmoniezaal om te bouwen tot sportzaal en het Kreato terrein en huidige schoolterrein om te vormen tot woningbouw.

In mei 2009 wordt de gemeenteraad gevraagd hierin een principe beslissing te nemen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is in september 2008 een intentieovereenkomst met Wonen Roer en Maas gesloten. In gezamenlijkheid met de gemeente, maar ook met alle betrokken partijen is een programma van eisen ontwikkeld, dat als basis zal dienen voor de financiële onderbouwing van het door de gemeenteraad te nemen besluit.

Bevindingen Rekenkamercommissie

In december 2005 stemt de raad van de voormalige gemeente Thorn in met een voorstel inzake de accommodatie van Kreato. Opgemerkt dient te worden dat de gemeente geen eigenaar is van deze accommodatie. Hierna volgen er in tijd gezien vele ontwikkelingen elkaar op. In april 2006 wordt er een gebiedsvisie Schoolstraat gepresenteerd. De opdrachtgever was Wonen Roer en Maas. Vervolgens stelt de raad van Thorn in mei 2006 € 900.000. beschikbaar voor de realisatie van de "Bredeschool". Eind 2006 (december) wordt vervolgens een investeringsoverzicht gepresenteerd voor de locatie school. Het geraamde tekort bedroeg hierbij € 63.000.

In oktober 2007 (dus na de herindeling) wordt er een locatieonderzoek gedaan naar Kreato e.o. De vraag hierbij is wie de opdrachtgever tot dit onderzoek is geweest. Tevens ligt er dan een concept intentieovereenkomst voor.

In juni 2008 wordt er een intentieovereenkomst gesloten met Wonen Roer en Maas. In een startnotitie in juli 2008 wordt het Kreato en "Bredeschool" gebied samengevoegd. In de onderliggende startnotitie wordt een opsomming gegeven van de bestaande

REKENKAMERCOMMISSIE

beschikbaarheid van kredieten terwijl er geen opsomming wordt gegeven van de geraamde kosten. De koppeling van beide terreinen lijkt wel financieel gemotiveerd echter een inhoudelijke onderbouwing ontbreekt. Tenslotte ligt er in september 2008 een raadsvoorstel voor. Er is wel sprake van een financiële beschouwing echter een kosten/baten overzicht ontbreekt. Voor wat betreft het plan wordt verwezen naar de begrotingsbehandeling 2008.

Verbaaspunten:

- Van een onderwijskundig inhoudelijk project (realisering brede school) wordt het project, zonder inhoudelijke onderbouwing, een ruimtelijk ontwikkelingsproject.
- Een intentieovereenkomst wordt gesloten zonder een systematische financiële onderbouwing.
- Geen stukken gevonden die duiden op een inhoudelijke discussie met de gemeenteraad over wat men wil met het gebied noch dat het Brede School project wordt afgeblazen of gefaseerd t.b.v. de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.
- Geen bestuursopdracht van de gemeenteraad aan het college gevonden die als basis zou kunnen dienen voor de beleidswijziging (brede schoolproject → ruimtelijk ontwikkelingsproject). In een dual bestel is het gebruikelijk dat de gemeenteraad, bijvoorbeeld middels een bestuursopdracht, het college opdracht geeft alternatieve voor een eerder genomen raadsbesluit te ontwikkelen. Nu lijkt het of het college geheel op eigen initiatief besloten heeft een eerder genomen raadsbesluit niet uit te voeren of op te schorten en een alternatief daarvoor te ontwikkelen.

5.4.4. Bosserhofsveld Maasbracht

Omschrijving project

Het beoogde resultaat van het project Bosserhofsveld is het tot ontwikkeling brengen van het gebied ten zuiden van de kern Maasbracht ten behoeve van woningbouw (128 woningen), op zodanige wijze dat de kern Maasbracht een natuurlijke afronding krijgt. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasbracht heeft in 2006 de “Stedenbouwkundige visie afronding Bosserhofsveld” vastgesteld. Deze visie geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden mee voor de inrichting van het plangebied. Op 2 december 2008 heeft het College van B&W ingestemd met de projectopdracht, waarmee een feitelijke start is gemaakt met de planvorming. Planning is om het derde kwartaal de haalbaarheidsstudie naar de ontwikkeling af te ronden. Start bouw is voorzien in 2011 en de oplevering van de eerste woningen in 2012.

Bevindingen Rekenkamercommissie

De projectopdracht is in december 2008 behandeld in het college van B&W. Daarin zijn de risico's wel benoemd maar niet gekwantificeerd. Er was nog geen (concept) grondexploitatie opgesteld. De betreffende gronden zijn grotendeels in handen van de gemeente.

REKENKAMERCOMMISSIE

De planning is (bijlage college voorstel) dat een exploitatie op basis van kentallen in januari 2009 beschikbaar komt en op basis van werkelijke aantallen gereed komt in juli 2009. De haalbaarheidsstudie staat vanaf april 2009 in gepland. De stukken bevatten wel een opbrengst indicatie maar geen kosten indicatie.

Verbaaspunten:

- Er is niet gewerkt met een bestuursopdracht van de raad aan het college

6. Beantwoording onderzoeksvragen

1. Op strategisch niveau zijn er nog geen stukken beschikbaar. Het beleid moet grotendeels nog vormgegeven worden.
2. Ten aanzien van het grondbeleid zijn nog nauwelijks regels/procedures door de gemeenteraad of het college vastgesteld. De Rekenkamercommissie kan dan ook geen oordeel geven of deze feitelijk worden gehanteerd.
3. Er zijn nog geen stukken aan de Rekenkamercommissie ter inzage gegeven waaruit het beoogde grondexploitatieproces afgeleid kan worden
4. De organisatie moet nog vorm krijgen. De eerste aanzetten daarvan zijn met de gemeenteraad besproken
5. Door het gebrek aan geformuleerde en vastgestelde regels kan de Rekenkamercommissie geen oordeel geven over de mate waarin de regels feitelijk gehanteerd worden.
6. Gezien de bevindingen van de Rekenkamercommissie ten aanzien van de rapportages aan de gemeenteraad (begrotingen 2007, 2008 en 2009 alsmede de jaarrekening 2007) moet de Rekenkamercommissie constateren dat de informatievoorziening aan de gemeente gebrekkig is en in grote lijnen nog niet voldoet aan de in de BBV gestelde vereisten. De gemeenteraad is dan ook tot op heden niet in staat om effectief en gebaseerd op heldere informatie het grondbeleid aan te sturen.
7. De gemeenteraad heeft nog geen doelen voor het te voeren grondbeleid geformuleerd. Toetsen of de doelen bereikt worden is dan ook nog niet mogelijk.
8. Het zwakke punt van het beleid is dat er nog geen, door de gemeenteraad vastgesteld beleid is.
9. Zie paragraaf 8

7. Aanbevelingen

- Werk de doelen voor het grondbeleid SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden) uit.
- Overweeg als gemeenteraad of bij de vormgeving van het grondbeleid de in bijlage 3 genoemde beleidsregels geheel of gedeeltelijk ook bruikbaar kunnen zijn voor de gemeente Maasgouw.
- Stel uniforme normeringen op voor kwaliteit, kosten en opbrengsten.
- Hanteer bij de opstelling van de begroting en jaarrekening strikt de voorschriften gesteld in de BBV (bijlage 2).
- Beschrijf de procedures van het grondexploitatieproces en stel als afgeleide daarvan werkinstructies op.
- Geef in de begroting en jaarrekening heldere informatie per exploitatie. Vermeld daarbij welke parameters zijn gehanteerd en wat de bereikte resultaten zijn op het terrein van kwaliteit en prestaties (hoeveelheden en categorieën woningen en/of verkochte vierkante meters bedrijfsterrein).
- Geef meer inzicht in de risico's van de grondexploitatie per project en de totalen van alle projecten te samen, alsmede de wijze van risicomanagement. Hanteer bij het vaststellen van de benodigde reserve de risiconorm van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de IFLO-norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden).
- Stel een reserve grondexploitatie in ter afdekking van de risico's.
- Geef de gemeenteraad minimaal éénmaal per jaar inzicht in de stand van de lopende grondexploitaties, inclusief de exploitaties die geheel of gedeeltelijk door projectontwikkelaars worden uitgevoerd, middels een minimaal jaarlijkse actualisatie van de exploitatieopzetten.
- Houd, bijvoorbeeld middels een logboek, de geschiedenis per exploitatie bij van het verloop van de verwachte resultaten en opbouw daarvan.
- Stel een procedure op voor de behandeling van grondexploitaties in college en gemeenteraad, met heldere criteria voor het opnieuw (tussentijds) voorleggen van een grondexploitatie aan de gemeenteraad.
- Vermijd in de uitvoeringspraktijk van het gunnen van opdrachten en het aangaan van overeenkomsten situaties die vragen op kunnen roepen over het rechtmatige karakter van de uitvoering. Onderscheid de diverse fasen van een ontwikkeling. (planvorming, aankoop/vrijmaking gronden, bouw- woonrijp maken, verkoop gronden, realisatie van voorzieningen enz.). Iedere fase dient, bij voorkeur, haar eigen aanbestedingsprocedures te doorlopen.

8. Reactie van college van burgemeester en wethouders.

Uw brief van:	17 april 2009	
Uw kenmerk:	HVS/RKC	
Ons kenmerk:		Rekenkamercommissie T.a.v. dhr. Drs W.M.H. Verbeeten
Inlichtingen:	H.J.M. Hannen	
Doorkiesnr:	0475 85 27 10	
Onderwerp:	Quick scan rekenkamer commissie	
Datum:	07 mei 2009	
Verzenddatum:		
Bijlage:		

Geachte heer Verbeeten,

Bij brief van 17 april jl. nodig u ons uit om een reactie te geven op de “quick scan grondexploitatie”. Uiteraard maken wij van deze gelegenheid gebruik. Allereerst zullen we in algemene zin op het onderzoek c.q. het proces ingaan waarna we zullen inzoomen op de aanbevelingen.

Algemeen.

1. Ambtelijke reactie.

Wij vragen ons af welke status de ambtelijke reactie heeft in dit proces. Zeker nu die onverkort in uw rapport is weergegeven zelfs voorzien van een commentaar uwerzijds. Wij erkennen dat het van belang is dat onze medewerkers commentaar kunnen leveren op het rapport, maar dat dit wel dient te worden ingebed in de gebruikelijke structuur van ons bestuurlijke bestel. Binnen dit bestel is normaliter het college het aangewezen orgaan om een reactie te geven op dergelijke rapporten. Dit laat onverlet dat wij de ambtelijke reactie kunnen onderschrijven.

2. Onderzoek.

U geeft aan dat het belangrijk is te beseffen dat deze quick scan een beperkt onderzoek is gericht op hoofdlijnen. Welnu wij vinden het absoluut een gemiste kans dat u geen gebruik heeft gemaakt van het horen van onze projectleiders binnen de diverse projecten. Dit had ongetwijfeld voor meer duidelijkheid kunnen zorgen op een vrij eenvoudige en snelle manier. Wij geven u in overweging om hier bij toekomstige onderzoeken gebruik van te maken.

Wij willen lerend vermogen inbouwen in onze organisatie en maken van elke gelegenheid (waar mogelijk) gebruik om dit vermogen te verbeteren teneinde zo onze organisatie te ontwikkelen. Zo zien we ook de onderzoeken van de rekenkamercommissie. In dat kader waren we dan ook aangenaam verrast door de opzet en uitvoering van het rapport omtrent de dienstverlening. Dit rapport houdt rekening met het feit dat we een organisatie zijn in opbouw en is vanuit de “lerende” gedachte geschreven. We zien deze lijn niet doorgetrokken bij het huidige onderzoek en vinden dit een gemiste kans. Graag willen wij hierover met u in gesprek voordat het rapport wordt behandeld in de raad.

3. Grondexploitatie.

Verder stelt u dat de jaarrekening geen deel heeft uitgemaakt van uw onderzoek. Wij vinden het jammer dat u geen gebruik heeft gemaakt van de gegevens die wel reeds voorhanden waren ten tijde van het onderzoek, betreffende de beheersing van de grondexploitatie. Indien u zich alleen zou beperken tot de conclusies gebaseerd op het onderzoek van de vier projecten dan zet dat naar onze mening een volstrekt verkeerd beeld neer. Zo hebben wij de raad bij de begrotingen 2008 en 2009 meegenomen in hetgeen wij voornemens waren ten aanzien van het grondbeleid. Wij zouden allereerst de beheersing van alle projecten op een gelijke systematische wijze neerzetten, waardoor inzicht zou worden verkregen in de positie van onze grondexploitatie. Dit zou plaatsvinden eind 2008/begin 2009. In de tweede helft van 2009 zouden wij het beleid voorleggen aan onze raad, zodat wij bij de begroting 2010 beschikken over een volledig grondbeleid, waarbij alle consequenties inzichtelijk zijn voor de raad.

Binnen dit kader hechten wij eraan u mede te delen dat de beheersing van de grondexploitatie inmiddels is afgerond en deel uitmaakt van de rekening 2008. In de concept-jaarrekening 2008 is een volledige actualisatie van alle bouwgrondexploitatieplannen opgenomen waarmee een volledig inzicht verkregen is van boekwaarden, te verwachten kosten en opbrengsten, het uiteindelijk te verwachten resultaat en de mogelijke risico's. Tijdens de controle van de jaarrekening 2008 heeft de accountant geconstateerd dat deze gegevens voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Daarmee zijn de volledige basisgegevens beschikbaar voor het vervolg van het grondbeleid gestalte te kunnen geven en te anticiperen op nieuwe (economische) ontwikkelingen.

4. Aanbevelingen.

Zoals reeds eerder vermeld zullen wij in de tweede helft van 2009 een grondbeleid opstellen. Hierin zullen wij uw aanbevelingen betrekken. Nu reeds kunnen wij stellen dat wij een groot aantal aanbevelingen reeds uitvoeren dan wel zullen overnemen zoals:

- Uitwerking doelen (SMART) voor grondbeleid. Deze werkwijze hebben wij reeds overgenomen bij de rekening 2008 waarin per complex e.e.a. is uitgewerkt. Tevens hanteren we deze werkwijze binnen het instrument "projectmatig werken" dat we in 2008 in onze organisatie hebben ingevoerd.
- De in bijlage 3 genoemde beleidsregels zullen worden betrokken bij de opstelling van het grondbeleid.
- Uiteraard zullen bij het opstellen van begroting en rekening de voorschriften van het BBV worden gehanteerd. Voor de rekening 2008 is dit reeds gebeurd, zie controle jaarrekening 2008.
- Heldere informatie per exploitatie zal onderdeel worden van onze rapportage. Bij de rekening 2008 hebben wij hiermee reeds een goede start gemaakt.
- Inzicht in de risico's zullen wij gaan benoemen. Een reserve ter afdekking financiële risico's grondexploitatie is reeds beschikbaar zijnde de Reserve Ontwikkelingsbedrijf Maasgouw en is bij de vaststelling van de Nota reserves en voorzieningen door de raad op 18 december 2008 als doelstelling meegegeven met name "Het beschikbaar hebben van een noodzakelijk geachte weerstandscapaciteit om een verantwoord grondbeleid te kunnen voeren. Het exacte bedrag is nog niet bepaald en is afhankelijk van keuzes voor passieve of actieve grondpolitiek of een combinatie daarvan en de inschatting van mogelijke risico's. Duidelijk is dat het hier om een substantieel bedrag dient te gaan". De reserve bedroeg per 31 dec 2008 jaarrekening 2008: € 1.906.000
- Bij de gemeenterekening zullen wij inzicht geven in de stand van de lopende exploitaties, middels een jaarlijkse actualisatie. Dit is reeds gebeurd bij de rekening 2008.
- We hebben nadrukkelijk de aandacht op de verschillende fasen van projecten en de daarbij behorende consequenties. Binnen ons instrument "projectmatig werken" wordt onderscheid gemaakt in de diverse fasen van een project, zeg maar van initiatief- tot uitvoeringsfase. Deze fasen worden afgesloten met een duidelijk document, waarbij aandacht is voor de zogenaamde GOCKIT aspecten. GOCKIT staat voor geld,

organisatie, communicatie, kwaliteit, informatie en tijd. Al naar gelang de aard van het af te sluiten product zal de gemeenteraad betrokken worden bij de af te sluiten fase.

Wij vertrouwen er op u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
De burgemeester

De secretaris

F.J.M. Wilms

H.J.M. Coumans

REKENKAMERCOMMISSIE

9. Nawoord Rekenkamercommissie

Met belangstelling heeft de rekenkamercommissie kennis genomen van de reactie van het college van burgemeester en wethouders. Ten aanzien van de inhoud merken wij het volgende op.

In het rapport is in bijlage 5 de ambtelijke reactie op het concept-rapport inzake de quick-scan grondexploitatie en de reactie hierop van de rekenkamercommissie opgenomen. Daarbij zij opgemerkt dat het gebruikelijk is dat de ambtelijke reactie uitsluitend ingaat op in het concept-rapport eventueel vermelde feitelijke onjuistheden. De rekenkamercommissie heeft gemeend de ambtelijke reactie te moeten opnemen nu deze – naast opmerkingen over feitelijke onjuistheden – ook uitdrukkelijk ingaat op de uitgangspositie van de organisatie in 2007 en de stappen welke de organisatie de afgelopen jaren reeds heeft ondernomen om tot een goede beheersbaarheid van de organisatie te komen. In de reactie wordt daarmee een beeld geschetst van de omstandigheden waarin de organisatie heeft moeten functioneren, hetgeen relevant wordt geacht voor een juiste beoordeling van de in het rapport aangeven conclusies en aanbevelingen. In dit verband heeft de rekenkamercommissie in haar commentaar op de ambtelijke reactie aangegeven terdege te beseffen dat een organisatie na een herindeling een periode van ontwikkeling doormaakt, die een handicap is voor het optimaal functioneren. In het verlengde hiervan heeft de commissie in haar commentaar ook aangegeven met waardering kennis te hebben genomen van de stappen die reeds zijn gezet om te komen tot een grondexploitatiebeleid en een daarop afgestemde organisatie. Overigens is de rekenkamercommissie met het college van oordeel dat de bestuurlijke reactie leidend is bij de verdere besluitvorming.

Er wordt in de reactie een opmerking gemaakt over de gehanteerde onderzoeksmethodiek. Met name wordt teleurstelling uitgesproken dat er geen interviews gehouden zijn met de desbetreffende projectleiders. De rekenkamercommissie merkt hierbij op dat het onderzoek een quick scan betreft. De quick scan biedt een oriëntatie op een bepaald terrein om houvast te bieden voor de verdere versterking van – in dit geval – het grondbeleid. Het is derhalve geen diepgaand onderzoek. Op basis van dit uitgangspunt hebben wij gekozen voor een dossieronderzoek, welke geen directe aanleiding gaf om gebruik te maken van de interviewmethodiek.

De rekenkamercommissie is met het college eveneens van oordeel dat het van groot belang is lerend vermogen in een organisatie in te bouwen. De rekenkamercommissie heeft in haar reglement van orde dan ook aangegeven met haar rapporten leer- en verbeterprocessen te willen stimuleren. Dit is naar haar oordeel ook van toepassing op onderhavig rapport. In dat kader wordt verwezen naar de aanbevelingen.

In de reactie geeft het college aan het jammer te vinden dat geen gebruik gemaakt is van de gegevens die ten tijde van het onderzoek voorhanden waren. Daarbij merkt de rekenkamercommissie op dat in de periode van het onderzoek de commissie niet beschikte over de jaarrekening 2008. De relevante onderdelen hiervan zijn eerst nadat het rapport voor commentaar aan het college is aangeboden ter beschikking gekomen van de

commissie. Op basis van de bestudering van de nagekomen informatie is het verheugend te constateren, dat de paragraaf grondbeleid van de rekening 2008 zeer informatief is.

De rekenkamercommissie stelt met genoeg vast dat het college een groot aantal in het rapport vermelde aanbevelingen reeds uitvoert dan wel zal overnemen.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat de Rekenkamercommissie de mogelijkheid te baat heeft genomen om het onderzoeksproces gezamenlijk met het college van Burgemeester en Wethouders te evalueren.

Mei 2009.

BIJLAGE 1

Overzicht bekeken gemeentelijke stukken

1. Stoplicht rapportage 2007
2. Stoplicht rapportage 2008
3. Managementletter 2007
4. Bijlage 1; Actualiteiten van de Managementletter.
5. Programmabegroting 2007
6. Programmabegroting 2008
7. Programmabegroting 2009
8. Bijlage 1:actualiteiten
9. Jaarrekening 2007
10. Kadernota 2008
11. Kadernota 2009
12. 1^e Prorap 2007
13. 2^e Prorap 2007
14. 1^e Prorap 2008 (instellen ontwikkelingsbedrijf)
15. 2^e Prorap 2008 (instellen ontwikkelingsbedrijf)
16. Plandossiers: Ontwikkeling Sportvelden Linne
Krijtenberg Beegden
Ruimtelijke ontwikkeling Thorn (Brede School)
Bossershofsveld Maasbracht

BIJLAGE 2

Beoordelingskader grondbeleid

De wijze waarop de gemeenteraad het grondbeleid aanstuurt en controleert dient te voldoen aan het gestelde in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Volgens het BBV moet in de jaarlijkse rapportage van het college aan de gemeenteraad aandacht besteedt worden aan het grondbeleid en aan de grondexploitatie.

Grondbeleid

Artikel 16 stelt dat de paragraaf betreffende het grondbeleid tenminste bevat

- a. een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;*
- b. een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;*
- c. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;*
- d. een onderbouwing van de geraamde winstneming;*
- e. de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.*

Grondexploitatie

Artikel 70 van het BBV, over de grondexploitatie, kent de volgende vereisten:

- 1. In de toelichting op het onderhanden werk inzake grondexploitatie wordt voor het totaal van de in exploitatie zijnde complexen aangegeven:*
 - a. de boekwaarde aan het begin van het begrotingsjaar;*
 - b. de vermeerderingen in het begrotingsjaar;*
 - c. de verminderingen in het begrotingsjaar;*
 - d. de boekwaarde aan het einde van het begrotingsjaar;*
 - e. de geraamde nog te maken kosten en een onderbouwing hiervan;*
 - f. de geraamde opbrengsten en een onderbouwing hiervan;*
 - g. het geraamde eindresultaat;*
 - h. een uiteenzetting van de wijze waarop eventuele nadelige resultaten worden opgevangen.*
- 2. Van de nog niet in exploitatie genomen gronden wordt de gemiddelde boekwaarde per m² vermeld.*

BIJLAGE 3

Beleidsregels Grondbeleid

1. De gemeente kiest voor een overwegend participerend grondbeleid. Indien mogelijk wordt een actief grondbeleid gevoerd. Indien nodig wordt een passief grondbeleid gevoerd.
2. Ten behoeve van het voeren van een participerend grondbeleid probeert de gemeente strategische grondposities te verwerven, mits hier voldoende financiële ruimte voor bestaat. Het verwerven van overlast gevende panden is geen kerntaak van het grondbedrijf, hiervoor wordt binnen de gemeente aparte dekking gevonden.
3. Per project wordt een mix van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verwervingsinstrumenten ingezet waarbij echter minnelijke verwerving het uitgangspunt vormt.
4. Ten aanzien van bodemverontreiniging wordt voor elke aankoop van bouwgrond een verkennend bodemonderzoek volgens de daarvoor geldende normen uitgevoerd, zonodig gevolgd door vervolgonderzoeken. Het resultaat hiervan dient te zijn dat de betreffende grond geschikt is voor het beoogde gebruik zodat dit bij een uitgifte ook in de overeenkomst kan worden opgenomen.
5. Bij het sluiten van vrijwillige samenwerkingsovereenkomsten worden zoveel als mogelijk de afdrachten herstructurering en afdrachten Indumij gewaarborgd.
6. Bij de uitgifte van gronden vormt verkoop het uitgangspunt. In bijzondere gevallen kan tot erfpacht / huur(koop) overgegaan worden.
7. Bij het participerend grondbeleid staan vrijwillige samenwerkingsovereenkomsten voorop. De keuze voor de samenwerkingsvorm wordt gemotiveerd vastgelegd.
8. Bij het vaststellen van de grondprijzen zal de gemeente volgens het gedachtegoed van het convenant gemeentelijk grondprijsbeleid werken. In het grondprijsbeleid wordt verwezen naar de toe te passen 'bruikbare' artikelen van dit convenant
 - De grondprijzen voor woningen in de marktsector worden volgens de grondquotemethode bepaald in combinatie met de residuele waardemethode.
 - De grondprijzen voor kantoren, detailhandel en horeca, hotels, commercieel vastgoed, parkeervoorzieningen, vrije kavels en tuinuitgiftes worden volgens de comparatieve methode bepaald.
 - De grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen en sociale huurwoningen kennen vaste grondprijzen.
9. De uitgifte- en selectievoorwaarden worden per in ontwikkeling te nemen (deel)project door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De algemene voorwaarden worden 4 jaarlijks herzien en door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.
10. De gemeente zal bij de onderhandelingen met betrekking tot het aan- en verkopen van grond trachten het vermoeden op ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.
 - De wijze van selectie van marktpartijen wordt gemotiveerd vastgelegd, de verkopen vinden plaats op marktconforme basis;
 - Aankopen gebeuren op basis van een onafhankelijke taxatie,

REKENKAMERCOMMISSIE

11. De gemeente zal zo veel als mogelijk de kosten die de gemeente maakt bij een ontwikkeling verrekenen via de uitgifteprijs en/of het sluiten van een PPS. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan of projectbesluit zal aan de raad inzicht worden verschaft op welke wijze het kostenverhaal plaatsvindt.
12. Indien de gemeente naar verwachting de kosten niet kan verhalen via gronduitgifte en/of het sluiten van een PPS zal de gemeente een bekostigingsbesluit nemen vóór de feitelijke aanleg van openbare voorzieningen om zo kostenverhaal door middel van een exploitatieovereenkomst of baatbelasting veilig te stellen en haar onderhandelingspositie te optimaliseren.
13. De gemeente zal het verhaal van kosten via baatbelasting zo min mogelijk toepassen vanwege de veelheid aan administratieve verplichtingen en het hoge afbreukrisico,
14. Indien er in het kader van planontwikkeling door derden gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke diensten moet worden bezien of deze diensten behoren tot een primaire gemeentelijke taak of dat deze diensten ook door derden kunnen worden verricht. In het laatste geval moet de dienst alleen worden verricht op basis van vooraf overeengekomen offerte.
15. Voor kosten met betrekking tot planschade en archeologie wordt zo veel mogelijk het “de initiatiefnemer-betaalt” principe gevolgd.
16. Voor panden en percelen die in 'voorraad' worden gehouden geldt, dat de beheerskosten zo laag mogelijk worden gehouden. Veiligheid blijft echter voorop staan.
17. Omdat het grondbedrijf, als organisatieonderdeel, verantwoordelijk is voor de bewaking van de vermogenspositie van het grondbedrijf zal het grondbedrijf in overleg met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling een initiërende rol kunnen hebben bij planontwikkelingen.

BIJLAGE 4

Handreiking Grondbeleid

BIJLAGE 5 Ambtelijke reactie en reactie Rekenkamercommissie

De Rekenkamercommissie heeft besloten de ambtelijke reactie op het concept-rapport integraal over te nemen en te voorzien van commentaar. Dit vanwege het feit dat er naast een aantal opmerkingen aangaande feitelijke onjuistheden ook een aantal waarde-oordelen vermeld zijn. Daar waar nodig heeft de Rekenkamercommissie het voorliggende rapport aangepast voor wat betreft de feitelijke onjuistheden.

Ambtelijke reactie op rapport Rekenkamercommissie inzake Quick-Scan Grondexploitatie

Inleiding.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om te reageren op de eerste bevindingen van de rekenkamercommissie inzake de quick scan van de grondexploitatie. Wij willen graag lerend vermogen inbouwen in onze organisatie en maken van elke gelegenheid waar mogelijk gebruik om dit vermogen verder op te voeren teneinde zo onze organisatie te ontwikkelen. Zo hebben we ook deze quick scan van de rekenkamercommissie beschouwd. We zullen allereerst ingaan in algemene zin op het rapport daarna gaan we wat dieper in op de verschillende onderzochte projecten.

Algemeen.

Wij hebben voor aanvang van de quick scan een overleg gehad met de voorzitter en de secretaris van de rekenkamercommissie. In dat overleg hebben wij duidelijk onze uitgangspositie aangegeven, omdat wij menen dat de bevindingen, in welke zin die ook naar voren komen, ergens tegen moeten worden afgezet. Wij komen immers niet vanuit een blanco situatie. In dit kader hebben wij dan ook de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- **Herindeling.**

Zoals bekend hebben we per 1/1/2007 een herindeling ondergaan, waarin drie organisaties zijn samengevoegd. Het moge duidelijk zijn dat dit zijn weerslag heeft gehad op het functioneren van de organisatie. In 2007 hebben we alle zeilen bij moeten zetten om de verworvenheden van de voormalige gemeenten in goede banen te leiden. Dat jaar was meer een jaar van "schipperen" en "brandjes blussen". Gaande weg hebben we in 2008 meer grip gekregen op de organisatie, ondermeer door in te zetten op de beheersbaarheid van de organisatie. Diverse onderdelen van de bedrijfsvoering zijn tegen het licht gehouden en op een nieuwe wijze ingevoerd. Gedoeld wordt ondermeer op de p&c-cyclus, afdelingsplannen, etcetera. Een belangrijk instrument was de invoering van "projectmatig werken". Dit hebben wij ingevoerd om met name de grote hoeveelheid projecten beheersbaar te houden. Echter het moge duidelijk zijn dat invoering van een dergelijk instrument tijd kost. Wij menen dat wij dit jaar de eerste oogst kunnen verwachten van dit instrument. De eerste producten aan de hand van projectmatig werken passeren nu de revue. Binnen het projectmatig werken worden de projecten op een systematische wijze opgezet en beheerst. Zaken als startnotities en het informeren van de raad (waar u ook op doelt) krijgen binnen dit instrument hun aandacht. In dit verband vragen wij ons eveneens af wat het voor zin heeft om in te gaan op de aangelegenheden die in voormalige gemeenten hebben gespeeld. Wat heeft het voor zin om je

af te vragen waarom de gemeente Beegden in de jaren '80 het plan Krijtenberg niet heeft uitgevoerd?

- **Grondexploitatie.**

Ook ten aanzien van de grondexploitatie kunnen we vermelden dat dit van "grond" af aan moest worden opgebouwd. Geen van de drie voormalige gemeente kende een grondexploitatie, laat staan dat de systemen op elkaar waren afgestemd. Wij hebben dit tijdig onderkend en hebben dit ook aangegeven bij begroting en rekening naar de raad toe dat wij stapsgewijs willen toegroeien naar een goede beheersbare grondexploitatie. Hierbij was de invoering van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening met daarin opgenomen de nieuwe grondexploitiewet, per 1 juli, eveneens maatgevend. Op de eerste plaats was het relevant om inzicht te verkrijgen in de actuele situatie van alle projecten die binnen de grondexploitatie zijn opgenomen. Geen geringe opgave gezien de 32 projecten die min of meer te maken hadden met diezelfde grondexploitatie. Daarna zou het beleid aan de orde komen, waarin keuzen gemaakt worden ten aanzien van prijsbeleid, actief en passief, samenwerking derden, strategische reserves, etcetera. Welnu thans kunnen we met enige gepaste trots melden dat fase 1, namelijk inzicht in de lopende projecten, is gelukt. We kunnen bij de rekening 2008 een algeheel inzicht bieden in de grondexploitatie, opgezet volgens de heersende wettelijke normen. Overigens blijkt uit deze grondexploitatie dat de financiële risico's inzichtelijk zijn en dat bij de huidige stand van zaken geen grote risico's zijn te verwachten.

- **Onderzoek.**

Gezien het feit dat wij graag onze organisatie verder willen ontwikkelen vinden wij het jammer dat er geen aanbevelingen zijn geformuleerd vanuit het onderzoek, temeer daar wij onderkend hebben dat het voormalige grondexploitaties vanuit de drie gemeenten niet toereikend was. Wij staan altijd open voor goede onderbouwde kritische opmerkingen en geven u in overweging dit alsnog te doen.

Verder vinden wij het jammer dat het onderzoek zich uitsluitend heeft beperkt tot hoofdzakelijk dossieronderzoek. Temeer daar wij ook beseffen dat niet iedereen nog dezelfde systematische dossieropbouw verzorgt zoals dat wordt vereist. Dit is ook een aandachtspunt van onze ontwikkeling. Het had veel verheldering kunnen brengen indien er interviews waren gehouden met de projectleiders van de vier onderzochte projecten. Dit had wellicht reeds een ander licht doen schijnen op een aantal verbaaspunten. Wij geven u eveneens in overweging om deze tool in dergelijke vervolgtrajecten wel te gebruiken.

Specifiek.

1. Financieel

Ten aanzien van de begrotingen wordt gesteld dat concrete winstnemingen niet zijn opgenomen. In de begroting spreek je over winstverwachtingen en in rekeningen van winstnemingen. De winstneming is afhankelijk van de mate van realisatie en die kan je pas bepalen bij de rekening. Overigens wordt dit aspect meegenomen bij de rekening 2008.

De cijfermatige begrotingscijfers van de plannen zijn inderdaad niet opgenomen. Hiertoe dienen de exploitaties te worden opgeknipt in jaarschijven. Dat kan pas als we de algehele exploitatie helder hebben, zoals reeds eerder vermeld hebben we dit beel bij de rekening 2008.

REKENKAMERCOMMISSIE

Op pagina 6 onderaan jaarrek 2007 staat dat art. 70 c.q. de BBV geen enkele rol lijkt te hebben gespeeld bij het opstellen van de grondparagraaf. Dit heeft alles te maken met gestelde in de grondparagraaf van de begroting 2008 (nov 2007) en omdat bij jaarrekening 2007 (voorjaar 2008) daaraan geen nieuwe feiten konden worden toegevoegd in relatie tot het ingezette groeitraject.

Met verwijzing naar de kwalificatie -/- op pagina 6 bij art 70 wordt in de jaarrekening 2007 wel op enkele punten aan art. 70 BBV voldaan en dient deze kwalificatie mijns inziens bijgesteld te worden. Het wordt voldaan aan het gestelde in art. 70 lid la, lb, lc en ld. Daartoe wordt verwezen naar de j aastukken 2007 pagina 102 en 103.

2. Ontwikkeling sportvelden Linne.

Er is wel degelijk een opdracht vanuit de raad verstrekt aan het college voor de opstart van dit project. Op 26-9 en 18-11 2002 is er in de voormalige gemeente Maasbracht een strategische visie vastgesteld, de zogenaamde strategiekaart. In deze visie zijn een aantal concrete projecten opgenomen, waaronder de ontwikkeling van de sportvelden Linne. Daarnaast is deze ontwikkeling verder terug gekomen via de diverse woningbouwprogramma's in de jaren daarna.

Reeds bij de eerste plannen is een financiële quick scan gemaakt. Hierbij zijn natuurlijk een aantal aannames alsmede een aantal PM-posten opgenomen. Hierbij zijn we geassisteerd door bureau Advin dat gedurende het proces de planeconomische toets heeft verricht voor ons. Verder is het nu eenmaal bij de start van een dergelijk project niet meteen mogelijk om alle parameters inzichtelijk te hebben. De raad hebben we dit ook altijd voorgehouden en gemeld dat gedurende het traject alle risico's meer-en-meer zichtbaar worden. Pas bij het aftoepen van de realisatieovereenkomst bestaat hierover duidelijkheid. De raad is verder meegenomen in alle drie de trappen van de publiek-private-samenwerking.

Het is niet correct dat de provincie pas laat in het proces is betrokken. Reeds in 2005 zijn de eerste gesprekken met de provincie gevoerd. Hierbij is zelfs afgesproken met de provincie om een visie voor niet alleen het gebied sportvelden, maar ook een visie voor de gehele zuidkant van Linne te ontwerpen. Dit in verband met de realisatie van een aantal Ruimte-voor-Ruimte woningen. Daarnaast is de provincie in het kader van het oude artikel WRO natuurlijk gekend in de bestemmingsplanopzet.

Er is in deze duidelijk gekozen voor een regierol van de gemeente. De gemeente gaat niet zelf ontwikkelen. Derhalve ligt het ook niet in de rede om zelf de aanbesteding te verzorgen. Verder kan gemeld worden in hoeverre er nog sprake is van een risico van aanbesteding als dat risico afdoende is voorzien van juridisch advies alsmede van een weglegging van dat risico bij de ontwikkelaar.

Het is juist dat er een lange tijd rust tussen de samenwerkingsovereenkomst en de uiteindelijke realisatieovereenkomst. Echter dit soort projecten hebben een eigen agenda en laten zich niet altijd leiden door vooraf opgezette planningen. Er is nogal wat op ons pad gekomen bij dit project. Hierin zijn we niet uniek.

3. Krijtenberg Beegden.

In de jaren tachtig en negentig was de regie vanuit de provincie op woningbouw nog sterker dan nu het geval. De contingenten voor een kern als Beegden waren zeer beperkt. Op dat moment speelde in Beegden ook het plan Kruisstraat-Oost. Hier had de gemeente eigendommen en kon verwezenlijking sneller worden opgepakt. Daarna begon inderdaad de eerste herindeling te spelen.

De lange tijd heeft wederom verschillende oorzaken. In eerste aanleg is met de provincie een robbertje gevochten vanwege het toen in ontwikkeling zijnde contourenbeleid rondom woonkernen. Het gebied Krijtenberg lag buiten deze contour. Er moest dus aangetoond worden dat er sprake was van een pijplijnplan. Het onderhandelingstraject heeft eveneens lang geduurd. Vanuit de gemeente zijn een aantal belangrijke voorwaarden gesteld bij de invulling van het plan, zoals behoud Huis ter Beegden, duurzame stedenbouw, hoogstamboomgaarden behouden enz. Bovendien is vele malen overleg geweest over de economische haalbaarheid van het plan. Pagina 11 bovenaan verbaaspunt Krijtenberg: "Mogelijk speelde de herindeling hierbij een rol"; dat is niet zo, want hét argument was bestuurlijk toen dat de m2-prijs als te hoog werd ervaren maar vooral dat prioriteit uitging naar het nieuwe woongebied tevens saneringsplan bedrijven Kruisstraat-Oost midden in Beegden. Ook onderzoeken naar de bodemgesteldheid (slecht waterdoorlatende lagen), vele eigenaren (WVG-vestiging) en onderzoeken naar planschadeclaims waren hier debet aan.

4. Brede school Thorn.

Opdrachtgever Wonen Limburg en Wonen Roer en Maas. Wonen Roer en Maas is een onderdeel van Wonen Limburg. Opdrachtgever voor het locatieonderzoek van oktober 2007 is Wonen Roer en Maas. Tevens wordt er door Wonen Roer en Maas een conceptintentieovereenkomst voorgelegd. Deze is nooit tot stand gekomen.

In de gemeenteraad van september 2008 stemt de gemeenteraad in met de startnotitie voor de Brede School in Thorn en tevens met de conceptintentieovereenkomst met Wonen Roer en Maas. Deze laatste wordt in november 2008 getekend. In juni is er geen intentieovereenkomst gesloten met Wonen Roer en Maas en ook de startnotitie is pas september 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.

De startnotitie is bedoeld om voor de gemeenteraad alles op een rij te zetten wat tot dan toe gebeurd is, hoe het er financieel voorstaat, d.w.z. hoeveel geld er nog beschikbaar is en hoe de problematiek feitelijk is en wat er vervolgens aan stappen ondernomen zal worden wil de raad voldoende inzicht in de problematiek en bijbehorende middelen krijgen om een gefundeerd besluit te kunnen nemen over de feitelijke herontwikkeling van het gebied. Deze startnotitie reduceren tot een opsomming van de beschikbaarheid van bestaande kredieten gaat totaal voorbij aan het eigenlijke doel van het maken van

startnotities en intentieovereenkomsten überhaupt. Deze instrumenten zijn namelijk in het leven geroepen om te voorkomen, dat de gemeenteraad niet voor voldongen feiten geplaatst wordt zonder voldoende inzicht in de problematiek en de daarmee gemoeide financiën (kosten). In de startnotitie en ook de intentieovereenkomst zijn procedures opgenomen, waarlangs de informatie naar de raad doorgesluisd wordt, zodat er door de raad gefundeerde besluiten genomen kunnen worden.

Maasbracht, 1-4-2009.

Commentaar Rekenkamercommissie op ambtelijke reactie

De Rekenkamercommissie heeft met belangstelling kennisgenomen van de ambtelijke reactie op de nota van bevindingen. De Rekenkamercommissie beseft terdege dat een organisatie na een herindeling een periode van ontwikkeling doormaakt die een handicap is voor het optimaal functioneren. De Rekenkamercommissie heeft dan ook met waardering kennisgenomen van de stappen die reeds gezet zijn om te komen tot een grondexploitatiebeleid en een daarop afgestemde organisatie.

In dit verband begrijpt de Rekenkamercommissie dat de organisatie meer gericht is op de toekomst en haar aandacht daar dan ook primair op richt. Dat doet de Rekenkamercommissie ook. Nu stap 4 in het onderzoek met de ambtelijke reactie op de bevindingen is afgerond, heeft de Rekenkamercommissie met het oog op de toekomst een aantal aanbevelingen geformuleerd waarnaar de Rekenkamercommissie graag verwijst.

Voor de Rekenkamercommissie was het van belang om als basis voor de toekomst te kijken naar het verleden om ook daar leermomenten te vinden en om te bezien hoe de huidige exploitaties tot stand zijn gekomen en welke doelen daarbij werden/worden nagestreefd.

Ten aanzien van winstnemingen verwijst de Rekenkamercommissie naar wat er in de BBV in artikel 16 lid d over is vermeld. Als de gemeente Maasgouw winstnemingen niet wil begroten, maar er pas over wil nadenken als zij concreet zijn geworden, wordt er op een wijze van de P&C cyclus gebruik gemaakt die heel solide oogt maar niet geheel naar de wens is van de wetgever die via de BBV ook oog wil hebben voor de kennis die de gemeenteraad nodig heeft om haar sturingsbevoegheden optimaal te benutten.

De Rekenkamercommissie neemt kennis van de verdere verwijzingen opgenomen in de ambtelijke reactie naar de jaarrekening 2007 en de begroting 2008. De Rekenkamercommissie heeft deze stukken gelezen en beoordeeld (paragraaf 5.1). De beoordeling is niet meer dan een vaststelling van een stand van zaken, die in hoge mate beïnvloed is door de unieke situatie waarin een pas heringedeelde gemeente zich bevindt.

Met belangstelling heeft de Rekenkamercommissie kennisgenomen van de in de reactie geschetste ontwikkelingen rond de “Realisatieovereenkomst Nieuwe Borg: ontwikkeling Sportvelden Linne”. Deze schets verheldert veel. Tevens maakt ze duidelijk dat het beschikbaar gestelde dossier niet compleet was. Naar de opvatting van de Rekenkamercommissie zou het goed zijn als een gemeenteraad bij dit soort majeure projecten gebruik maakt van het expliciete middel bestuursopdracht. In het kader van de mogelijke risico's verwijst de Rekenkamercommissie naar het arrest van het Europese Hof van Justitie d.d. 18 januari 2007 Auroux.

REKENKAMERCOMMISSIE

De Rekenkamercommissie acht de toelichting op de ‘verbaaspunten’ ten aanzien van Krijtenberg Beegden verhelderend en adequaat.

De Rekenkamercommissie heeft met belangstelling kennisgenomen van de ambtelijke uitleg inzake de geschiedenis en ontwikkelingen ten aanzien van de plannen en besluiten rond de Brede school Thorn. De geëtaleerde opvatting over de gewenste inhoud van een startnotitie onderschrijft de Rekenkamercommissie. Wat de Rekenkamercommissie in dit kader wil benadrukken is, dat de opeenvolging van de gebeurtenissen geen recht hebben gedaan aan de bevoegdheden van de gemeenteraad. Een rechtsvoorganger van de huidige gemeenteraad, de gemeenteraad Thorn had een raadsbesluit genomen. Een genomen raadsbesluit dient te worden uitgevoerd totdat de gemeenteraad besluit dat raadsbesluit niet uit te voeren. Bijvoorbeeld op voordracht van het college als de beschikbare middelen onvoldoende zijn of zich nieuwe kansen voordoen. Dat is helaas niet gebeurd. Het uitwerken van plannen, zonder een expliciete opdracht van de gemeenteraad, die in de plaats treden van een eerder genomen raadsbesluit, voordat eerdere besluiten zijn ingetrokken, acht de Rekenkamercommissie geen goede zaak.