

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen,
Postbus 35,
7720 AA Dalfsen

In afschrift aan het College van Burgemeester en wethouders

IJsselmuiden, 28 januari 2014.

Betreft: Onderzoek Rekenkamercommissie grondexploitaties.

Geachte Gemeenteraad,

De Rekenkamercommissie Dalfsen heeft haar onderzoek naar de grondexploitaties in de gemeente Dalfsen afgerond. Bijgaand biedt zij u het rapport van Bureau E&M Consultants en de reactie van het College van Burgemeester en wethouders, bestaande uit een aanbiedingsbrief, de inhoudelijke reactie en twee bijlagen, aan.

De Rekenkamercommissie heeft waardering voor het rapport van E&M Consultants en voor alle betrokken partijen. Zij hebben constructief hebben meegewerkt aan de totstandkoming van dit rapport. Wij danken het College voor de snelle reactie op het rapport, waardoor de behandeling in de raad overeenkomstig uw wens nog in deze zittingsperiode kan plaatsvinden.

De Rekenkamercommissie neemt alle conclusies en aanbevelingen van het rapport over. Wij gaan er van uit dat het College akkoord is met alle onderdelen waarop niet is gereageerd.

Wij hebben er behoefte aan om nog in te gaan op enkele punten uit de reactie van het College:

“Planoptimisme”

Het College heeft een ander beeld bij de term “planoptimisme” in bevinding 4. Gelet op de in de reactie (blz. 2) genoemde omstandigheden kan het College geen planoptimisme worden verweten. De Rekenkamercommissie erkent dat het onderzoek plaatsvindt in een periode van crisis en dat er sprake is van gewijzigde inzichten en omstandigheden rondom de grondexploitatie. Desondanks vindt de Rekenkamercommissie de term “planoptimisme” wel terecht. Als meest sprekende voorbeeld verwijst de commissie naar figuur 6 op bladzijde 23 van het rapport van E & M (woningbouw en bedrijventerreinen). Het verloop van de lijnen “begrote verkopen” en “werkelijke verkopen” van bouwgrond in de afgelopen jaren geeft dat al enigszins aan. Vooral de prognose van de verkopen in 2014, 2015 en 2016 lijkt erg optimistisch. Er is in de exploitatieopzet 2013 voor die jaren een opbrengst geraamd van € 9 miljoen per jaar, terwijl de opbrengst van de verkopen de laatste twee jaren nog geen € 3 miljoen per jaar was.

Op blz. 24 en 25 staan de grafieken voor alléén woningbouw (figuur 7) en bedrijventerreinen (figuur 8). Hoewel de bedragen verschillen, is het “gat” bij beiden groot.

Het College verwijst in de reactie ook naar een gehouden marktonderzoek naar bouwgrond, waaruit een concrete behoefte blijkt. Wij kennen dat onderzoek niet. Het zal in april 2014 in de Raad aan de orde komen. Wij hopen dat de uitkomsten van dat marktonderzoek

bewaarheid zullen worden. Aan de andere kant realiseren wij ons dat in een onderzoek gemakkelijk de behoefte kan worden aangegeven, maar dat potentiële kopers in de praktijk nog de nodige “hobbels” zullen tegen komen, zoals financiering moeilijk “rond” te krijgen (met meer inbreng eigen geld dan vroeger), huidige huis moet eerst worden verkocht, enz.

Nota van uitgangspunten

Naar aanleiding van bevinding 5 merkt het College op, dat getwijfeld wordt aan de toegevoegde waarde van het afzonderlijk vaststellen van een nota van uitgangspunten voor het grondbeleid. Voor de Rekenkamercommissie is het van belang dat de cyclus van documenten over het grondbeleid gelijk gaat lopen met de cyclus van documenten over planning en control. Aldus stellen wij voor om dit mee te nemen in de besprekingen met de werkgroep planning en control (P&C) van de gemeenteraad en accountant PWC (conclusie van het College in het 4e bolletje, onderaan blz. 3).

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG)

Het College geeft aan (blz. 3 midden) het instrument MPG nog niet te kennen en dat het College over het gebruik van dat hulpmiddel advies zal vragen bij gemeenten die daar al gebruik van maken. Wij hebben er behoefte aan om aan te geven dat een MPG een stap verder gaat dan het aangeven van aantallen en uitgangspunten. De MPG moet o.a. ook een visie op het gebied bevatten, aangeven welke werkzaamheden er moeten gebeuren, de planning weergeven en de uitkomsten van de risicoanalyse (blz. 33, punt 9) bevatten. Wij vinden het belangrijk dat deze bredere inhoud wordt meegenomen in de afweging.

Het College wijst op blz. 3 op de in december 2013 verschenen VNG brochure “Handreiking grondbeleid voor raadsleden”. In deze handreiking heeft de MPG een plaats gekregen in de planning- en controlcyclus.

Checks & balances

Wij adviseren u dringend om ten aanzien van de grondexploitaties ook aandacht te hebben voor de checks & balances in de ambtelijke organisatie. Dit is mogelijk ook een onderwerp dat besproken kan worden met de werkgroep P&C en de accountant PWC.

Uitkomsten van de exploitaties

In de kanttekeningen bij de reactie geeft het College op blz. 4 aan dat de grondexploitaties in de periode 2004-2012 een positief saldo van € 9,7 miljoen hebben opgeleverd. Dit is een mooi, positief resultaat. Dat geld is bovendien aan nuttige doelen besteed. Maar, daar staat wel tegenover dat € 13,3 miljoen onttrokken is aan de Algemene reserve grondbedrijf als gevolg van afwaarderingen en verliezen.

De Rekenkamercommissie is uiteraard graag bereid om een toelichting te geven op het onderzoeksrapport en de aanbevelingen aan uw Raad.

Namens de Rekenkamercommissie,

mr. J. Smit
voorzitter