

# Oplegvel Collegebesluit

## Onderwerp

Reactie op Aanbevelingen Rekenkamer Commissie  
Onderzoek Grondexploitatie

Portefeuille drs E.P. Cassee
Auteur J.J. Schurer
Telefoon 5113584 E-mail: j.schurer@haarlem.nl
StP/WZ 2013/124704
ZONDER bijlagen
B & W-vergadering van 16 april 2013

## DOEL:

De rekenkamercommissie heeft in de zomer van 2012 een onderzoek naar de grondexploitatie uitgevoerd. Onlangs is het eindrapport verschenen met een aantal aanbevelingen, en gepresenteerd in de Commissie Ontwikkeling op 28 maart jongstleden. Met deze brief geeft het college een reactie op de aanbevelingen.

---

## B&W

1. Het college stelt de bijgevoegde concept brief vast, waarmee de reactie op Aanbevelingen Rekenkamer Commissie Onderzoek Grondexploitatie wordt beschreven.
2. Communicatieparagraaf: de brief wordt verzonden naar de voorzitter van de Rekenkamercommissie en op de lijst ingekomen stukken gezet van de vergadering van de Commissie Ontwikkeling van 25 april 2013.

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

De Raad van de gemeente Haarlem  
t.a.v. E. de Iongh, voorzitter Rekenkamercommissie Haarlem

Datum	16 april 2013
Ons kenmerk	STP 2013/ 124704
Contactpersoon	J.J. Schurer
Doorkiesnummer	023 - 5113584
E-mail	j.schurer@haarlem.nl
Onderwerp	Reactie op Aanbevelingen Rekenkamer Commissie Onderzoek Grondexploitaties

Geachte leden van de raad,

De rekenkamercommissie heeft in de zomer van 2012 een onderzoek naar de grondexploitaties uitgevoerd. Het eindrapport is gepresenteerd in de Commissie Ontwikkeling op 28 maart jl. Voor u ligt de reactie van het college op de aanbevelingen uit het rapport.

U treft eerst een algemene reactie, gevolgd door een analyse per aanbeveling. Daarin geven we kort aan welke maatregelen zijn of worden genomen.

#### Algemene reactie

- De rekenkamercommissie heeft een grondig onderzoek verricht en doet een aantal handzame aanbevelingen.
- De beschreven waarnemingen en conclusies sluiten aan bij de werkzaamheden waarmee de organisatie al bezig was en die zijn gericht op het realiseren van een aantal verbeteringen.

#### Reeds in gang gezette verbeteringen

- Een voorstel tot het ontmantelen van de verzameexploitaties en het liquideren van een reeks grondexploitaties bij het jaarverslag van 2012.
- Het uitwerking van de nieuwe methode van budgetvaststelling in de grondexploitaties dankzij de nieuwe financiële beheerverordening.
- Een verzwaarde aanpak van de risicowaardering en bepaling van het weerstandsvermogen.
- Een vernieuwd grondbeleid dat in april zal worden vastgesteld. Hierbij wordt grondig ingegaan op de rol en strategie van de gemeente om het hoofd te bieden aan de risico's in projecten.

Navolgend gaan wij nader in op de aanbevelingen van de RKC. Deze aanbevelingen zijn steeds cursief aangegeven.

**Kaderstelling**

1. *Stel een nota bovenwijkse voorzieningen vast waarin heldere normen opgenomen zijn voor de toerekening van kosten voor voorzieningen, die voor meerdere projecten van belang zijn.*

Antwoord: Wij kunnen ons vinden in deze aanbeveling. Wel merken wij hierbij op dat het hier gaat om een maatregel die technisch erg gecompliceerd is en waarbij sprake is van neveneffecten die niet in het onderzoek zijn belicht. Wij zullen de mogelijkheden van een Nota bovenwijkse voorzieningen laten uitwerken en deze aan de raad voor te leggen.

2. *Zorg dat er een grondexploitatie geopend wordt in alle gevallen waar dit ook aangewezen/voorgeschreven is.*

Antwoord: Dit is een noodzakelijke werkwijze die in de toekomst zeker zo gehanteerd zal worden. Grondexploitaties dienen per raadsbesluit te worden geopend, en dienen ook afgesloten te worden per raadsbesluit. Dit laatste zal bij het jaarwerk van 2012 aan de raad worden voorgelegd.

3. *Baseer de kosten voor voorbereiding, uitvoering en toezicht op de complexiteit van het project. Maak een realistische raming en controleer nauwgezet op basis van tijdschrijfgegevens de ontwikkeling van deze kosten.*

Antwoord: Deze aanbeveling komt overeen met de conclusie van een artikel 213 onderzoek van 2011 naar personeelskosten in projecten. De uitwerking hiervan is ingevoerd in de organisatie. Personeelsbudgetten worden per project en per product begroot.

**Informatievoorziening**

1. *Het beleid is dat er geen gebruik wordt gemaakt van verzameexploitaties, maar de praktijk wijkt hier van af. Dring het gebruik van verzameexploitaties terug en verhoog de transparantie.*

Antwoord: In het jaarverslag 2012 wordt een voorstel gedaan om de verzameexploitaties op te heffen. De raad wordt hierover ingelicht in het Jaarwerk 2012 en het MPG 2013.

2. *Werk met afzonderlijke exploitaties per project, zonder tussentijdse vereveningen en consolidaties. Vervolgens zou aan de gemeenteraad in het MPG wel een informatief overzicht op gebiedsniveau gepresenteerd kunnen worden, waarbij de projecten en de financiële resultaten in onderlinge samenhang worden gepresenteerd.*

Antwoord: Deze aanbeveling is is administratief uitgevoerd in 2012 (zie opmerking bij voorgaand punt 1). Daarbij is wel aandacht nodig voor het format en de informatiewaarde van het MPG. Wij zullen de raad in 2013 een voorstel voorleggen voor een wijziging van het format.

3

3. *Maak van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties een helder overzicht van de lopende exploitaties, waarbij raadsleden de ontwikkeling van de projecten ook in de tijd kunnen volgen. Het verknopen van projecten (door veelvuldig te schuiven met kosten en opbrengsten tussen projecten) vormt een belemmering voor dit inzicht.*

Antwoord: Verknoppingen worden in de toekomst niet dan wel niet meer zonder onderbouwing voorgelegd. Wat betreft het inzicht in en de informatiewaarde van het MPG verwijzen wij naar de eerdere opmerking bij nr. 2.

*Geef ook inzicht in de financiële resultaten van de projecten op gebiedsniveau.*

Antwoord: Wij verwijzen u naar de opmerking onder nr. 2.

4. *Bepaal één moment per jaar waarop de grondexploitaties herzien worden (bijvoorbeeld bij het verschijnen van het MPG of de begroting).*

Antwoord: Wij nemen deze aanbeveling over. Herziening vindt plaats bij het jaarwerk 2012 en in het MPG 2013. Ter voorbereiding hiervan is in 2012 de financiële beheerverordening aangepast.

5. *Zorg voor een uniforme opbouw van de dossiers van de grondexploitaties.*

Antwoord: Met de reorganisatie van Hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en beheer (GOB) wordt hier op ingespeeld. Planeconomie wordt toegevoegd aan de hoofdafdeling GOB waardoor integratie van de Grex dossiers in het digitale archief kan plaatsvinden.

### **Risicobeheersing**

1. *Kwantificeer de risico's die voortvloeien uit de grondexploitaties en baseer deze op een analyse van de projecten.*

Antwoord: Deze aanbeveling wordt al meegenomen, maar heeft verbetering voor wat betreft de transparantie en concretisering.

Een verbeterplan hiervoor wordt uitgevoerd met de reorganisatie van Hoofdafdeling GOB. Er is al een eerste verbetering verwerkt in het MPG 2013.

2. *Baseer de gewenste omvang van de reserves op basis van deze gekwantificeerde risico's.*

Antwoord: Uit een betere en concretere risicowaardering volgt de gewenste omvang van het weerstandsvermogen.

3. *Bepaal of de (gerealiseerde) risico's c.q. verliezen ten laste gebracht moeten worden van de reserve grondexploitaties of ten laste van de algemene reserve. In het eerste geval moet er een dotatie plaatsvinden aan de reserve grondexploitaties.*

Antwoord: Dat wordt conform het advies uitgevoerd en beschreven in het Jaarwerk 2012, paragraaf 3.8 Grond- en Vastgoedbeleid. Door de uitsplitsing

van de verzameexploitaties gaan de projecten zelfstandig hun resultaat verantwoorden. Voorziene tekorten in de projecten moeten direct gedekt worden door een voorziening toekomstige verliezen. Deze voorziening is afkomstig uit de reserve grondexploitatie. Opgeteld is er per 31 december 2012 een voorziening opgebouwd van €19 mln. De opbrengsten van grondexploitaties mogen pas getoucheerd worden als de projecten gereed zijn en vallen dan vrij aan de reserve grondexploitatie

4. *Expliciteer de beheersmaatregelen.*

Antwoord: Wij verwijzen naar het antwoord bij nr. 1.

5. *Schenk ook aandacht aan de risico's die voortvloeien uit de (anterieure) overeenkomsten, die gesloten worden door het College.*

Antwoord: Voor wat betreft grondexploitaties wordt deze aanbeveling meegenomen in de risicoparagraaf per project.

Tot slot merken wij nog het volgende op:

In het rekenkameronderzoek wordt getwijfeld aan de juiste informatie van het MPG. Het zou nog ontbreken aan totaaloverzicht en inzicht in de risico's.

Dit is voor ons aanleiding om de raad in 2013 het volgende voor te leggen: Een aantal aanbevelingen van de RKC zijn reeds in de bestaande werkwijzen verwerkt, maar we zijn ons bewust van het feit dat een verdere verbeterslag nodig is. Vanaf 2014 is de traditionele kredietverstrekking vervallen en wordt door middel van het MPG de budget-jaarsnede door de raad vastgesteld. In 2013 wordt onderzocht of de informatiewaarde van het MPG hiervoor geschikt is. Tevens wordt het MPG verder geprofessionaliseerd. Het verbeterde MPG 2013 dat thans is opgesteld, is hiertoe een eerste aanzet.

Wij nodigen de raad uit om in 2013 mee te denken over de informatiewaarde van het MPG 2014. Enkele jaren geleden hebben een aantal interactieve sessies geleid tot een verbeterd MPG. Graag wisselen we met u van gedachten over een dusdanige verbetering van dit product dat daarmee wordt voldaan aan de informatiebehoefte van de raad.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
J. Scholten

de burgemeester,  
Mr. B.B. Schneiders