



**Toetsing (actieve)
grondbeleid en
grondprijnsbeleid in de
gemeente Weert**
Door Nol van Drunen

rekenkamer
8 oktober 2014

Introductie

Historie

- De rekenkamer heeft dit onderzoek gekozen omdat de raad nogal uitvoerig stil heeft gestaan bij de afwaardering van gronden;
- Het onderzoek was afgerond voor de verkiezingen;
- De rekenkamer heeft het nieuwe college laten reageren met een bestuurlijke reactie;
- Door rekening te houden met verkiezingen, het nieuwe college en de installatie van raad, is de doorlooptijd wat langer geweest dan gebruikelijk.



Introductie

Opdracht van de rekenkamer Weert

- Onderzoek verrichten naar rechtmatigheid, doelmatigheid en doeltreffendheid van beleidsterreinen die de gemeente Weert uitvoert om tot **VERBETERING** te komen;
- De rekenkamer onderzoekt wat er in het verleden is gebeurd om verbetering aan te brengen naar de toekomst;
- Als je het verleden onderzoekt dan is het altijd zo, dat je wat vindt, wat niet goed is gegaan. Balkende zei ook: 'met de kennis van nu, zou ik het anders hebben gedaan'. De rekenkamer heeft het relatief gemakkelijk op dit punt.



Introductie

Reactie van College, organisatie en Raad

- Graag wil de rekenkamer aangeven dat een onderzoek altijd punten zal aangeven waar het niet goed is gegaan. Dit kunnen grotere, maar ook kleinere punten zijn;
- De intentie van de rekenkamer is om verbeteringen in de toekomst aan te brengen en zeker niet om af te rekenen;
- Dit vergt een samenspel van de rekenkamer met zowel College en organisatie om niet in de uitvoerige VERDEDIGING te schieten als met de raad om niet te gaan AFREKENEN als het niet nodig is.



Introductie

centrale onderzoeksvraag

- In welke mate wordt door de gemeente Weert het (actieve) grondbeleid doeltreffend en doelmatig uitgevoerd en worden de grondprijzen bij de verkopen van gronden conform het grondprijnsbeleid uitgevoerd.



Algemene Conclusies

In het algemeen is er een **positief beeld** omtrent de wijze waarop in de gemeente Weert het (actieve) grondbeleid en het grondprijnsbeleid doeltreffend en doelmatig wordt uitgevoerd.

De grondprijzen bij de verkopen van gronden worden conform het grondprijnsbeleid gehanteerd. In **veel gevallen** voldoet de gemeente aan de gestelde normen. **Op een aantal punten is nog wel verbetering mogelijk.**



Algemene Conclusie

- Woonvisie kan beter worden uitgewerkt in doelstellingen;
- De contractvorming kan scherper;
- Bij starten van projecten met negatief plansaldo, dient de raad direct geïnformeerd en betrokken te worden bij besluitvorming;
- De meerjareninvesteringsplannen Ruimtelijke ontwikkelingen en Bovenwijkse voorzieningen dienen transparant te zijn i.v.m. de beoordeling van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid door derden/projectontwikkelaars;



Algemene Conclusie

Afwaarderingen van gronden:

- Gebruik juiste termen, niet afwaardering gebruiken indien het een voorziening is;
- De rekenkamer is van mening dat in bepaalde situaties voor afwaardering gekozen zou moeten worden i.p.v. voor een voorziening;
- De raad krijgt informatie die niet helder en overzichtelijk is;



Aanbevelingen

Aanbeveling 1

Een marktonderzoek te laten uitvoeren naar de woningbehoefte in de gemeente als geheel voor de komende vijf tot tien jaar, waarbij de daaruit voortvloeiende programmatische eisen (al dan niet in de Woonvisie) worden vastgelegd. Daarbij kan ook een aantal scenario's bij verschillende (economische) ontwikkelingen worden geschetst.



Aanbevelingen

Aanbeveling 2

De voortgangsrapportages m.b.t. de projecten in de gemeente verder te verbeteren door een meer 'uniforme' wijze van verslaglegging qua inhoud, onderdelen en details.

Aanbeveling 3

Doorgaan met monitoren van de projecten, met name ten aanzien van risico's, doch de monitoring van de risico's op te schalen en deze minimaal jaarlijks vast te leggen per project en voor de gemeente in zijn geheel.



Aanbevelingen

Aanbeveling 4

Het opstellen van een checklist waarin alle van belang zijnde onderdelen van een grondexploitatie/kostenverhaal zijn opgenomen. In het kader van een exploitatieplan of het opstellen van overeenkomsten de checklist gebruiken om te bekijken of alle onderwerpen nodig en noodzakelijk zijn en het al dan niet van toepassing zijn gemotiveerd beoordelen en aangeven (richting gemeenteraad).



Aanbevelingen

Aanbeveling 5

In het geval er afwijkingen zijn van het grondprijnsbeleid deze gemotiveerd ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

Aanbeveling 6

In het geval er sprake is van een negatief startsaldo van een project deze expliciet ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad, waarbij tevens dekkingsvoorstellen worden gedaan.



Aanbevelingen

Aanbeveling 7

In het geval er sprake is van financiële consequenties van een omvangrijke aard de communicatie naar de gemeenteraad verbeteren door eenduidige terminologie en uitleg daarvan alsmede indien van toepassing nadien een totaal helder beeld scheppen.

