

Aan de gemeenteraad van Lelystad  
Postbus 91  
8200 AB LELYSTAD

**uw brief van**

--

**uw kenmerk**

--



**ons kenmerk**

U13-73762

**datum**

1 oktober 2013

**behandeld door**

P.B. Nieuwenhuis

**doorkiesnummer**

0320 - 278397

**bijlagen**

2

**dossiernummer**

--

**onderwerp**

Rekenkamerbrief kernvariabelen grondexploitaties

**pr-nummer**

--

Geachte raad,

De Nederlandse Vereniging van Rekenkamers en Rekenkamercommissies (NVRK) heeft geconstateerd, dat de financiële problemen met grondexploitaties toenemen. Tegelijkertijd zijn de verslagleggingregels te beperkt om er goed inzicht in te krijgen. Voor de gemeenteraden is het van belang in het kader van hun kaderstellende en controlerende rol richting colleges dat inzicht wel te hebben. In den lande is met allerlei rekenkameronderzoeken inmiddels wel wat ervaring opgedaan hoe de gemeenteraden beter grip op het grondbeleid en grondexploitatie kunnen krijgen. Daarom stuurde de NVRK voorjaar 2013 haar leden een brief, waarin zij informatie geeft over de aanpak en resultaten van deze onderzoeken. Ook doet de NVRK met de 'Rotterdamse kernvariabelen voor grondexploitaties' een suggestie voor indicatoren. De bedoeling van deze indicatoren is het verkrijgen van snel inzicht in deze vrij ingewikkelde materie.

Mede gezien de actualiteit van grondbeleid en grondexploitaties, wil de rekenkamer Lelystad de informatie van haar beroepsvereniging graag delen met uw raad, zodat u deze desgewenst kan gebruiken voor uw eigen beeldvorming. We wilden daarbij ook graag wat extra informatie geven. Daarom hebben we de mensen van het grondbedrijf gevraagd de Lelystadse situatie in kaart te brengen aan de hand van de Rotterdamse kernvariabelen. Het grondbedrijf heeft voor deze rekenkamerbrief veel informatie verzameld. De rekenkamer is zowel de portefeuillehouder als het afdelingshoofd en de medewerkers van het grondbedrijf zeer erkentelijk voor hun medewerking.

Het is vaak lastig voor een raadslid om gevoel te krijgen bij de grondexploitaties. Het is voor velen (niet alleen raadsleden) een ingewikkeld en specialistisch onderwerp. Tegelijkertijd loopt de gemeente vaak risico's met grondexploitaties en is er veel geld mee gemoeid. De rekenkamer Rotterdam heeft daarom kernvariabelen voor grondexploitaties ontwikkeld. Deze zijn bedoeld als een soort 'dashboard' met een beperkt aantal kengetallen die snel inzicht kunnen geven in de stand van zaken.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de kernvariabelen voor Lelystad en de informatie die deze moeten opleveren. Bij deze rekenkamerbrief hoort een toelichting op de kernvariabelen. In overleg met het grondbedrijf zijn de Lelystadse gegevens passend gemaakt voor het Rotterdamse model.

Kernvariabele	Antwoord
<p>Kan de gemeente de gronden die ze in ontwikkeling heeft op het juiste moment verkopen? <i>(Het juiste moment is het moment van verkoop zoals aangegeven in de grondexploitatie).</i></p>	<p><b>Niet vast te stellen.</b> Uit het interview met o.a. de directeur grondbedrijf blijkt, dat Lelystad momenteel niet de beoogde verkoopvolumes haalt.</p> <p>Grondbedrijf maakt geen gebruik van een actueel marktonderzoek om de marktvraag te peilen. Er vindt dus in het kader van het actualiseren van de grondexploitaties in Lelystad geen veldonderzoek plaats, met als doel het verkrijgen van een actueel inzicht in de marktvraag. Er is daarom mogelijk een risico, dat er een minder goede match is tussen aanbod en marktvraag. Strikt genomen wordt daarmee niet voldaan aan de Rotterdamse criteria.</p> <p>Wel maakt Grondbedrijf o.a. gebruik van verscheidene – soms wat oudere – onderzoeken van met name externe deskundigen. Deze onderzoeken zijn vooral gebaseerd op secundaire gegevens. De gebruikte gegevens komen dus weer uit andere onderzoeken. Ze zijn niet speciaal verzameld om de actuele marktvraag in Lelystad te peilen. Maar ook deze gegevens kunnen een indicatie geven van een (toekomstige) ontwikkeling in Lelystad. In de onderzoeken die het grondbedrijf gebruikt bij het bepalen van de marktvraag, worden wel behoorlijk wat veronderstellingen gedaan. Aannames, verwachtingen en veronderstellingen zijn geen zekerheden. Elk onderzoek dat zich richt op de toekomst, heeft die onzekerheden in zich. Dat beperkt meteen de voorspellende waarde van toekomstgerichte onderzoeken. Maar ook deze onderzoeken moeten zoveel mogelijk onderbouwd zijn met objectieve, ‘harde’ gegevens uit betrouwbare bronnen. Dat lijkt in zekere mate het geval bij de onderzoeken, die het grondbedrijf gebruikt. Dit alles hoeft op zich geen probleem te zijn, als alle betrokken partijen de waarde van de informatie goed in kunnen schatten en zich bewust zijn van de onzekerheden.</p> <p>Tot slot: het Grondbedrijf maakt bij het inschatten van de marktvraag ook gebruik van de expertise en vaardigheden van de eigen medewerkers. Ook krijgen ze veel informatie uit hun eigen netwerk. Daarnaast spelen de vragen en signalen die binnenkomen bij het gemeentelijk loket een belangrijke rol. Uiteraard zijn dit allemaal ook belangrijke bronnen van informatie. Maar het is zo voor de raad wel moeilijk zich een objectief oordeel te vormen over de waarde van de aangereikte informatie. Dat is dan meer een kwestie van vertrouwen.</p> <p>De raad moet voor zichzelf bepalen of hij genoeg neemt met de huidige praktijk. Immers, de beperkte marktconsultatie die van het Amsterdamse Havenbedrijf naar Flevokust deed, gaf de indruk van dat bedrijven geïnteresseerd waren in vestiging op Flevokust. In werkelijkheid viel het aantal inschrijvingen tegen.</p>

		Dat geeft ook weer de betrekkelijkheid aan van marktonderzoeken. Marktonderzoeken gaan dus ook gepaard met onzekerheden. Maar marktonderzoeken geven wellicht wel een actueler beeld van de marktvaart, dan de huidige praktijk.
Hoeveel geld heeft de gemeente geïnvesteerd / uitgegeven in de grondexploitatie? (Dat geld moet de gemeente terugverdienen.)	Boekwaarde van de gronden	Boekwaarde lopende grondexploitaties: € <b>94.306.102,-</b>
Wat denkt de gemeente over te houden als alle grondexploitaties zijn afgerond? De bedragen worden omgerekend naar het huidige prijspeil.	Netto Contante Waarde (NCW)	NCW lopende grondexploitaties: € <b>12.593.872,-</b>
Welke ruimte heeft de gemeente in haar grondexploitatie voor nog te maken kosten?	Nog te maken kosten en cashflow	De nog te maken kosten en opbrengsten zijn in totaal cumulatief € <b>295 miljoen</b> . Dit zijn verwachte kosten en opbrengsten per begin 2014 (en eind 2013). Hoeveel daarvan beïnvloedbaar is voor de raad is een te uitgebreide vraag voor de scope van deze rekenkamerbrief.
Hoeveel rente moet de gemeente betalen als ze de gronden pas een jaar later verkoopt?	Jaarlijkse rente	Het grondbedrijf betaalt jaarlijks <b>4%</b> (interne) rente over het geïnvesteerd vermogen minus getroffen voorzieningen. Het Lelystadse grondbedrijf betaalt in 2013 een bedrag van € <b>3.772.208,-</b> rente over het verschil tussen de te betalen rente over het geïnvesteerd vermogen en de te ontvangen rente over de voorzieningen.
Hoeveel heeft de gemeente opzij gezet voor tegenvallers op de grondexploitaties?	Alle reserves en voorzieningen grondexploitatie	€ <b>15.215.739,-</b> reserves voorzieningen getroffen voor de lopende grondexploitaties.
Stel dat het economisch slechter gaat dan de gemeente verwacht, hoeveel geld kan zij dan daarenboven kwijt zijn aan grondexploitaties?	Benodigde weerstandscapaciteit	De theoretisch gewenste weerstandscapaciteit voor de lopende grondexploitaties is € <b>9,8 miljoen</b> in totaal. Dit bedrag is gebaseerd op het risicoprofiel voor elke vastgestelde grondexploitatie (B-staat) per eind 2013. Dit is het bedrag dat nodig zou zijn als alle berekende risico's zich op hetzelfde moment voordoen. Hier staat de risicoreserve grondbedrijf tegenover. Deze bedraagt in de praktijk € 6,5 miljoen. Er is dus nu sprake van een (tijdelijke) onderdekking.

In de bijlagen bij deze rekenkamerbrief met toelichting is, voor de volledigheid nog achtergrondinformatie opgenomen zoals een inleiding op grondbeleid, een samenvatting van de Lelystadse beleidsuitgangspunten, samenvattingen van eerdere rekenkameronderzoeken naar grondbeleid en woningbouwprogramma.

Wij vertrouwen erop, dat wij u hiermee voldoende hebben ingelicht. Indien u nog vragen en / of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met de secretaris van de rekenkamer.

Met vriendelijke groet,

de rekenkamer van de gemeente Lelystad,

de secretaris,



P.B. Nieuwenhuis.

de voorzitter,



R.J.E. Douma.