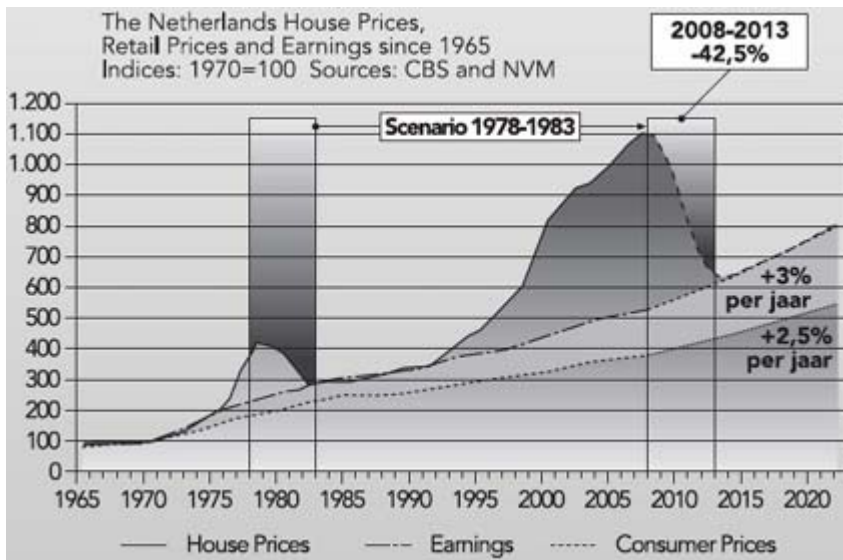


Technische vragen van de GL fractie aan de enquêtecommissie

1. Conclusie 4, op basis waarvan acht de commissie de scenario's van Fakton realistischer dan het gemeentelijke scenario? Wat zegt de commissie over de onderbouwing van het gemeentelijke scenario en wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het gemeentelijk scenario heeft de prijsdalingen van woningen over de periode ultimo 2008 tot en met 2011 niet in de grondopbrengsten verdisconteerd en heeft gerekend met een grondprijsindex van 1% in 2009 en 2010 en 0% in 2011. Dit betekent dat de gemeente rekent met een totale grondprijsstijging van circa 2% over de periode 2008-2011. Dit gaat in tegen de door het Kadaster geregistreerde prijsdalingen. De heer Stijnenbosch (Stogo) geeft in het openbare verhoor aan dat hij niet gelooft dat de grondprijs voor woningen en voor kantoren omhoog gaat, zoals is meegenomen in het gemeentelijke scenario. "Met name voor woningen niet omdat de Nederlandse Vereniging van Bouwers al jarenlang steggelt over de te hoge grondprijzen die onder de woningen zit. Ik verwacht niet, ook gezien de daling van de koopkracht de komende periode en de verhoging van de BTW, dat het een reëel scenario is." Met het oog op voorgaande overwegingen acht de commissie het gemeentelijke scenario niet realistisch onderbouwd. De door Fakton onderscheiden scenario's nemen het effect van gerealiseerde prijsdalingen op de woningmarkt wel mee over de periode van 2008-2011. Bovendien houden de onderscheiden scenario's rekening met een prijsdaling in plaats van het stabiliseren van de prijs in het gemeentelijke scenario. Illustratief is ook onderstaande figuur over de ontwikkeling van de huizenprijzen. De figuur maakt duidelijk dat er lucht in de markt zit. Het effect op de grondprijzen is nog sterker dan die van de huizenprijzen.



Deloitte¹ stelt in het rapport over de effecten van de crisis op de gemeentelijke grondbedrijven: “Uit analyse van de drie value drivers van gebiedsontwikkeling, planning, programma en prijs, blijkt dat de vastgoedmarkt één tot twee jaar later reageert op verslechtering / verbetering van economische omstandigheden (planning). Het effect van verslechterde economische omstandigheden komt tot uiting in het wijzigen van programma’s en dalen van (grond)prijzen. Hieruit volgt dat het niet onwaarschijnlijk is dat gemeenten in 2011 en later extra aanvullende verliezen moeten nemen.”

2. Conclusie 5, in hoeverre heeft de raad het genoemde principe bij haar besluitvorming kunnen betrekken? Was het bekend bij de raad?

In 2008 worden de MSI's vastgesteld in de Programmabegroting 2009-2012. Vanaf 2007 verkeert de reserve grondbedrijf echter al in een negatieve positie. De beheersverordening grondbedrijf 2003 is door de raad vastgesteld. Het bewuste principe wordt beschreven in artikel 20.1. De raad was vanaf 2003 in principe op de hoogte van de principes uit de beheersverordening.

3. Conclusie 10, wie heeft voor deze invulling van de systematiek met kleurcodes gekozen?

De kleurcodering is in 2004 in de Nota Weerstandsvormogen 2004-2008 vastgelegd. De nota is in april 2004 op voorstel van het college voorgelegd aan de raad. De raad heeft de nota vervolgens vastgesteld.

4. Conclusie 11, wat zijn (om het te kunnen vergelijken) de financiële gevolgen van deze twee onverantwoorde maatregelen op het grondbedrijf?

In het geval de reserve grondbedrijf negatief is, neemt de financiële positie van het grondbedrijf rechtevenredig af met de hoogte van de afdracht (zie overzicht p.21) of met de omvang van het verwachte verlies op een verlieslatend project dat in de gegeven situatie wordt geopend.

5. Conclusie 13, waarin verschilt de bepaling van aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit zoals de commissie die voor ogen heeft, van de huidige praktijk?

In het algemeen geldt dat de input van de risicoanalyse in grote mate de uitkomst van de weerstandscapaciteit bepaalt. Daarom zou het naar oordeel van de enquêtecommissie wenselijk zijn de parameters en de kansen en gevolgen inzichtelijk te maken, zodat ook helderheid wordt verschaft en toetsbaar is hoe de uitkomst tot stand komt. Dit inzicht maakt het bovendien mogelijk te beoordelen of de daadwerkelijke risico's zijn meegenomen in de uitkomst. Bovendien worden in de huidige systematiek om de aanwezige weerstandscapaciteit te bepalen de toekomstige winsten meegenomen. De enquêtecommissie acht dit niet wenselijk, omdat het gaat om virtueel geld, waarover geen zekerheid bestaat dat het uiteindelijk daadwerkelijk ter dekking kan worden opgevoerd.

¹ Deloitte Real Estate Advisory, *Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven Update 2011*, september 2011.

6. Conclusie 18, wie maakten de bedoelde prognoses en wie stuurde op de uitkomsten? Wie waren verantwoordelijk voor een gebrek aan een kritische blik? Wie stuurden op de doelstelling van het onderbouwen van hoge ambities?

De ramingen voor bedrijventerreinen in de jaren 2005, 2008 en 2011 werden uitgevoerd door Ecorys. De enquêtecommissie heeft niet de indruk dat de uitkomst van de ramingen werd gestuurd door de gemeente, noch dat het onderbouwen van hoge ambities een doel op zichzelf vormde. Alle betrokkenen hadden een kritische blik of andere scenario's in de besluitvorming kunnen betrekken.

7. Conclusie 19, wie leden er onder planoptimisme en waaruit maakt de commissie dit op?

Als de vraag is wie leden er *aan* planoptimisme, dan is het antwoord van de commissie dat alle betrokkenen in het besluitvormingsproces het planoptimisme in stand hebben gehouden. De commissie maakt dit op uit het feit dat pas recent in het besluitvormingsproces aandacht is voor de vraag hoe realistisch prognoses zijn en door betrokkenen met een kritische blik wordt gekeken naar de toegepaste scenario's.

8. Conclusie 29, indien de situatie van het grondbedrijf en de gevolgen van verschillende keuzemogelijkheden, neutraal en duidelijk aan de raad waren gepresenteerd - zoals de commissie nu heeft gedaan - in hoeverre is een evt. gebrek aan financiële deskundigheid bij de raad dan nog een probleem?

Natuurlijk helpt het wanneer de situatie van het grondbedrijf en de gevolgen van verschillende keuzemogelijkheden neutraal en duidelijk aan de raad worden gepresenteerd, maar door een gebrek aan deskundigheid over de financiële techniek ontbreekt het de raad vaak aan mogelijkheden om op eigen initiatief zaken op dit terrein aan de orde te stellen. Zeker bij het aantreden van nieuwe gemeenteraadsleden acht de commissie het van belang dat over een complex onderwerp als grondbeleid financiële deskundigheid wordt overgedragen.

9. Waarom heeft de commissie wel de Zuiderval betrokken bij haar onderzoek en niet Luchthaven Twente?

Bij de start van de raadsenquête zijn in eerste instantie 3 en in tweede instantie 4 cases geselecteerd, die in het plan van aanpak zijn voorgesteld aan zowel het presidium als de raad. Het plan van aanpak heeft zowel in het presidium als in de raad ter bespreking voorgelegen.

10. Welke conclusies van de enquêtecommissie zijn mogelijk ook van toepassing op het dossier Luchthaven Twente? In hoeverre is aanvullend onderzoek nodig volgens de commissie?

De enquêtecommissie kan deze vraag niet beantwoorden zonder daarvoor een onderbouwing te hebben.

11. In hoeverre maakt de commissie onderscheid tussen ambtelijke organisatie en college? Hadden de colleges de facto invloed op alle problemen en tekortkomingen die in de conclusies worden genoemd? Op welke niet?

De enquêtecommissie heeft de processen in beeld gebracht die zich voordoen in het grondbeleid. Daarbij heeft de commissie zowel op ambtelijk als bestuurlijk (college en raad) niveau een analyse gemaakt. Aangezien beide onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, beide in elkaars invloedssfeer staan en actoren in hetzelfde besluitvormingsproces zijn, acht de commissie het niet mogelijk om onderscheid te maken in problemen die al dan niet door een van de actoren te beïnvloeden waren.

12. Op welke onderdelen is het beleid t.a.v. het grondbedrijf gewijzigd sinds het aantreden van het huidige college?

Voor beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar het Feitendossier 2 'Grondbeleid en organisatie' waarin de ontwikkelingen in het grondbeleid in de verschillende periodes worden geschetst.

13. Met welke acties hebben de huidige verantwoordelijke wethouders positief en negatief bijgedragen aan de huidige stand van het grondbedrijf, zoals u die hebt beschreven in uw conclusies?

Deze vraag kan naar oordeel van de enquêtecommissie niet op technische wijze worden beantwoord. Het betreft een politieke afweging.

14. RTV Oost meldt: "Begin deze week werd bekend dat Enschede bovenop de 76-miljoen euro verlies die het al leed, nog eens 39 tot maar liefst 85-miljoen euro moet afboeken op de aan- en verkopen van gronden." Zijn dit de juiste cijfers?

Het bedrag van 76-miljoen euro kan de commissie niet onderbouwen. Het betreft waarschijnlijk een optelsom van verschillende onderdelen in de loop van de jaren. Inmiddels is conclusie 4 gewijzigd in:

Het grondbedrijf heeft onvoldoende voorzieningen opgebouwd om de verlieslatende projecten af te dekken. De benodigde extra voorzieningen ten opzichte van het gemeentelijk scenario liggen in de orde van grootte van **€35 tot €58** miljoen.