

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Langestraat 24

TELEFOON
14 0 53

DATUM
2 juli 2012

ONS KENMERK
1200087122

BEHANDELD DOOR
E.A. Smit

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER
(053) 481 81 12

ONDERWERP
Reactie eindrapport raadsenquête Grip op grond

Geachte leden van de Raad,

Op 25 juni 2012 heeft de raadsenquêtecommissie grondbeleid het eindrapport "Grip op grond" uitgebracht. In dit rapport heeft de commissie onderzoek gedaan naar het grondbeleid en conclusies en aanbevelingen geformuleerd ter verbetering van de gewenste sturing van het grondbeleid. Het rapport "Grip op grond" bespreekt u op 2 juli 2012. Met het oog hierop geven wij in deze brief een reactie op het eindrapport van de enquêtecommissie.

Duidelijke adviezen

Tegen de achtergrond van de grote impact van de financiële crisis en economische recessie hebben de uitkomsten van de raadsenquête grote waarde en leveren deze een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke bijstellingen van de Enschedese grondpolitiek en het inzicht daarin bij het college van B&W en de gemeenteraad.

In dit onderzoek heeft de commissie onder leiding van voorzitter Eerenberg, uitgebreid gestudeerd op de grondpositie, de aard van het grondbeleid, de regulering en sturing daarop door de gemeenteraad via informatievoorziening vanuit het college en de verantwoording door het college. Het onderzoek is uitgemond in een rapport dat een breed palet aan conclusies en aanbevelingen bevat, die erop gericht zijn lacunes in het grondbeleid op te lossen en met de kennis van nu samen te werken aan een gezonde financiële positie van de gemeente Enschede.

In deze brief gaan wij in op de aanbevelingen van de enquêtecommissie en geven wij een reactie op de belangrijkste conclusies.

Allereerst spreken wij onze erkentelijkheid uit aan de commissie voor dit grondige onderzoek en het rapport. Met dit rapport in de hand en de uitwerkingen die nog volgen, zullen gemeenteraad en college gezamenlijk tot een aanpassing van de sturing van het grondbeleid kunnen komen. Het college is van mening dat in de conclusies en aanbevelingen de thema's zijn opgenomen die van belang zijn voor herijking van onze grondpolitiek. Wij willen deze nader bestuderen en gaan graag met u in debat over de betekenis hiervan en hoe deze vertaald kunnen worden naar beleid en uitvoering.

Impact recessie en stedelijke koers

De impact van de economische recessie is groot. In Europa, in Nederland, dus ook in Enschede. Wij willen graag met u in debat om de gevolgen voor onze stad vast te stellen en conclusies hieruit te trekken voor de stedelijke koers.

In deze situatie willen wij geen onduidelijkheid laten bestaan over de financiële situatie en de financiële strategie die wij willen voeren. Wij concluderen dat de uitkomsten van de raadsenquête en de koers zoals die door ons is beschreven in de kadernota 2013 niet wezenlijk uiteenloopt. De enquêtecommissie concludeert dat extra voorzieningen nodig zijn in de orde van grootte van 35 tot 58 miljoen. In de kadernota is aangegeven dat afgezien van de afboeking in de jaarrekening, 25 miljoen nodig is als gevolg van besluiten in de Stedelijke Koers. Bovendien hebben wij aangegeven dat aanvullend rekening wordt gehouden met afboekingen als gevolg van het gewijzigde ontwikkelingsplan 't Vaneker en de bijsturing van het kantorenprogramma in de stad. In de kadernota zijn beide laatste posten nog als "pm" benoemd.

We hebben met u afgesproken dat precisering hiervan plaats vindt in een raadsdebat op 24 september. Als wij nader overleg hebben gevoerd met marktpartijen en de provincie Overijssel. De uitkomst van dit raadsdebat wordt vervolgens vertaald in de programmabegroting. Wij volgen hierbij de afspraken die eerder met u zijn gemaakt.

Financiële koers

In de kadernota hebben wij een financiële strategie bepaald gericht op de benodigde extra voorzieningen. Een strategie die dekking aan geeft voor een bedrag van orde grootte 30,5 miljoen + pm. Een strategie ook die aangeeft hoe na vaststelling van de kadernota 2013 in de uitwerking naar de programmabegroting invulling wordt gegeven aan deze dekking. De financiële koers die dit college van meet af aan uitgezet heeft kent een drietal pijlers. Allereerst de bijsturing die nodig is als gevolg van de veranderde marktomstandigheden. Op de tweede plaats een zorgvuldige afweging omtrent de benodigde hoeveelheid aan voorzieningen die getroffen moet worden. En op de derde plaats onze inspanning om ondanks verslechterde marktomstandigheden zoveel als mogelijk de ambities van het coalitieakkoord overeind te houden. Binnen deze context heeft het college sinds haar aantreden koers uitgezet en is ook de kadernota 2013 opgesteld. En dat is ook de context waarin wij samen met de raad lessen willen trekken en verantwoording afleggen.

Praktijk van grondbedrijf en grondexploitaties

De basis onder het grondbeleid en de financiële borging in de gemeente in de afgelopen 2 decennia vormt een systematiek die afgeleid is van door de gemeenteraad vastgestelde kaders en passend in uitgangspunten zoals verankerd in het BBV.

Het gaat daarbij om thema's als sturing op weerstandsvermogen inclusief in toekomst te verwachten winsten, maar ook om vereveningssystematiek tussen winstgevende en verlieslatende exploitaties, evenals het voorzichtigheidsbeginsel. Deze zijn ook nooit door accountant of toezichthouder van een negatief oordeel voorzien.

De cijfers en systematiek in het MPG waarop het college en de gemeenteraad zich in de afgelopen 2 decennia hebben gebaseerd zijn door de commissie afgezet tegen de huidige onzekere economische situatie, zoals die sedert 2008 bestaat.

Weerstandsvermogen en voorzichtigheidsbeginsel

Het college is met de enquêtecommissie van mening dat op dit moment de systematiek en spelregels omtrent grondbeleid nieuw ingevuld dienen te worden. En dat hierbij herijking van het voorzichtigheidsbeginsel aan de orde is.

De commissie stelt dat grip op het onderwerp nodig is om effectief en efficiënt te sturen. Daarbij past ook duidelijkheid over het begrippenkader. Het college betreurt dat naar mening van de enquêtecommissie de raad onvoldoende in staat is geweest de grondproblematiek te

doorgronden. Wij onderschrijven de aanbeveling om heldere en eenduidige begrippen te hanteren.

Zoals bij u bekend heeft het college de voorgenomen actualisatie van de nota Weerstandsvermogen uitgesteld om de inzichten van de enquêtecommissie volledig te kunnen meenemen bij de opstelling van deze nota. Wij stellen ons voor de conclusies van de enquête op dit punt te verwerken in een nieuwe nota weerstandsvermogen die door u raad wordt vastgesteld. Het college is het volledig eens met de conclusie over de up-to-date verordeningen. Op dit punt zijn wij in gebreke gebleven. Dit had niet mogen gebeuren.

Majeure stedelijke investeringsopgaven (MSI)

In 2008 hebben gemeenteraad en college in gezamenlijkheid besloten tien projecten als majeure opgaven voor de stad aan te wijzen. Dit betrof een nieuwe systematiek waarover in de raad uitgebreid gediscussieerd is en via amendementen werkwijze en spelregels zijn vastgelegd.

In deze projecten is een grote rol weggelegd voor partners en externe financiers. In deze projecten is sprake van een grote multiplier-werking. De gemeente draagt bij aan deze projecten via de reserve MSI. Deze reserve is buiten het Grondbedrijf gecreëerd omdat het niet allemaal projecten zijn die uiteindelijk in een grondexploitatie uitmonden. Dit betekent dat het ook kan gaan om investeringsprojecten. Ten behoeve van de financiële beheersing van de projecten zijn deze opgeknipt in overzienbare, zelfstandig uit te voeren deelprojecten, waarvan afzonderlijke dekkingsvoorstellen aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Deze aanpak komt overeen met de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Van de conclusie dat wij hiermee bewust principes zouden hebben omzeild, nemen wij afstand. In de opgerichte reserve MSI wordt eerst gespaard voordat besloten wordt tot uitvoering over te gaan. Na het raadsbesluit tot uitvoering wordt een gebiedsontwikkelingsproject met het gereserveerde bedrag ter afdekking van het tekort opgenomen in een grondexploitatie binnen het grondbedrijf. Uitgangspunt voor de majeure stedelijke investeringsopgaven is dat gestart wordt met de uitvoering van het project als het tekort en risico's aan de kant van de gemeente zijn afgedekt. Als er sprake is van een te openen grondexploitatie dan wordt deze opgenomen in het MPG.

Wij hebben goede nota genomen van de conclusie van de enquêtecommissie dat het voor het college en de gemeenteraad lastig is om een goed totaalbeeld te krijgen. Wij stellen u voor om elk half jaar op basis van een rapportage van alle grondexploitaties en MSI projecten de raad de gelegenheid te bieden tot beoordeling en zonodig bijsturing en nadere prioriteitsstelling over deze zaken.

Marktontwikkeling en parameters

Het huidige en voorgaande college heeft maatregelen genomen om zo goed mogelijk op de recessie te reageren. Kort na het aantreden hebben wij een maatregelenpakket gepresenteerd ter verbetering van de financiële positie van het grondbedrijf. De commissie oordeelt kritisch op de effecten van de genomen maatregelen. Het college kan dit op zich begrijpen, maar is tegelijkertijd van mening dat de gegevens waarop besluiten en prognoses waren gebaseerd hun basis vonden in reële verwachtingen van het Centraal Planbureau. De keuze voor het gebruik van de parameters gebaseerd op de CPB groeiverwachtingen heeft de bedoeling objectiverend en consequent gebruik van extern bepaalde parameters voor het grondbedrijf mogelijk te maken. Helaas beoordeelt de commissie dit niet als zodanig.

Wij hebben u voorstellen gedaan voor bijsturing op de programma's voor woningbouw, bedrijven-terreinen en kantoren. Hierbij hebben wij de afstemming gezocht met het beleid van de gemeenten in de Netwerkstad. Deze zijn nu vertaald in de stedelijke koers en van een financiële strategie voorzien in de kadernota 2013. Wij onderschrijven de conclusie van de enquêtecommissie dat in de huidige marktsituatie monitoring van groot belang is en periodiek confronteren van projectenportefeuille en marktsituatie een noodzaak. Bijsturing van ambities kan nodig zijn en heroverweging van MSI-projecten kan hierbij aan de orde zijn. Ter ondersteuning van de besluitvorming bieden wij de raad een halfjaarlijkse herziening van de grondexploitaties in het MPG aan. De daarvoor noodzakelijke rapportages zijn beschikbaar. Voor wat betreft de conclusie met betrekking tot de opbrengstenstijging (respectievelijk 0% in 2012 en 2013 en 1% in 2014 en 2% in 2015) verwijzen wij naar het debat bij de jaarrekening 2011. Elk jaar zal monitoring plaatsvinden en indien daar aanleiding toe is zal worden bijgestuurd. Over de wijze waarop maken wij graag nadere afspraken.

Transparantie

Het college dient de gemeenteraad die informatie te geven die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft en het is aan de raad om vervolgens te bepalen of de informatievoorziening toereikend is. Voor het college is leidend dat dit moet leiden tot transparantie en herkenbare besluitvorming.

De enquêtecommissie concludeert dat dit op het thema van (bijstelling van) het grondbeleid beter had gekund. De initiatieven die door het college ondernomen zijn om extra bijeenkomsten te organiseren blijken nu in de ogen van de commissie onvoldoende effect gehad te hebben. In dit perspectief plaatsen wij de conclusie dat het maatregelenpakket ter verbetering van de positie van het grondbedrijf, niet duidelijk zou zijn gedeeld met de gemeenteraad. Wij hebben langs verschillende wegen gepoogd de raad te informeren; afgezien van de diverse raadsvoorstellen via informerende bijeenkomsten, tussentijdse rapportages, technische briefings, randprogramma's en de stedelijke commissie. Naast de rekeningencommissie willen wij ook graag aanvullende afspraken maken met de voltallige raad over de informatiebehoefte. De wijze waarop wij in de besluitvorming dilemma's volledig kunnen delen met de gemeenteraad, maakt hier zeker deel van uit.

Kadernota en stedelijke koers

De fractievoorzitters verwijzen in hun brief van 27 juni 2012 nadrukkelijk naar een aantal conclusies uit het eindrapport in samenhang met het proces Kadernota en Stedelijke koers. Wij maakten in de aanhef van deze brief melding van de grote impact van het grondbeleid op de ontwikkeling van de stad en dat wij daarom geen onduidelijkheid willen laten bestaan over de financiële stand van zaken. Ook meldden wij dat geen sprake is van een wezenlijk andere inschatting van de orde van grootte van extra voorzieningen die nodig zijn om in een gezond financieel klimaat te belanden. Wij begrijpen dat de fractievoorzitters zorgvuldig de tijd willen nemen voor het beoordelen van de effecten van de aanbevelingen uit de enquête op de financiële opgaven van Enschede en de afgeleide gevolgen voor grondbedrijf en programmabegroting.

Wij stellen u voor om over de implementatie van de conclusies 3 en 4, maar ook 10 en 16 en de hiermee samenhangende aanbevelingen, nadere afspraken te maken over de wijze waarop een besluit over deze conclusies vertaald wordt in de financiële gemeentelijke strategie. In een separate brief gaan wij nader in op de consequenties van uitstel van behandeling van de kadernota tot na het zomerreces en de handelswijze die wij hierbij zullen volgen.

Kaders voor grondpolitiek

Wij stellen voor om nadere afspraken te maken over de wijze waarop bovenstaande inzichten geïmplementeerd worden in het MPG en opgenomen worden in de financiële strategie, waarbij rekening wordt gehouden met effecten op de totale financiële positie van

de gemeente. Wij kunnen ons voorstellen een nieuwe systematiek stapsgewijs in te voeren. Graag nemen wij deze handschoen op en starten in lijn met deze bevindingen vanuit onze wederzijdse verantwoordelijkheden een intensieve dialoog . Een dialoog gericht op een solide en gezond grondbedrijf maar ook een dialoog gericht op een zich ontwikkelende financieel gezonde stad. Een stad met ambitie. Enschede; stad van nu.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de Secretaris,

de Burgemeester,

(M.J.M. Meijs)

(P.E.J. den Oudsten)