

Vervreemding onroerende zaken gemeente Weert

Onderzoeksresultaten

Presentatie voor de commissie AZ

Rekenkamer Weert

27 november 2006

Uitgangspunten onderzoek

- Aanleiding

Verkoop milieustraat

- Doel

Welke leerpunten zijn er te behalen m.b.t. de wijze waarop de gemeente Weert onroerende zaken verkoopt in zijn algemeenheid en m.b.t. de milieustraat in het bijzonder?

- Afbakening

Periode 2002-2005

Koopsom > € 200.000,-

Bevindingen beleid ⁽¹⁾

- Wat is het beleid?
- Geen specifiek beleid in periode 2002-2005
- Geen specifieke doelstellingen geformuleerd
- Er is een grondbeleid en een grondprijzenbeleid
- Juridische kwaliteitszorg Sector Stadsontwikkeling vastgesteld na onderzoeksperiode

Bevindingen: beleid ⁽²⁾

- Doel vervreemdingsproces
 - Tegen een maatschappelijk gezien optimale vergoeding op een efficiënte, effectieve, transparante en rechtmatig kwalitatief verantwoorde wijze verkopen van onroerende zaken van de gemeente
- Normenkader
 - Beleidskader vervreemding onroerende zaken
 - Bestuurlijke besluitvorming
 - Mandatenregeling
 - Risicobeheersing
 - Procesoptimalisatie

Bevindingen: werkproces

- Hoe ziet het werkproces er uit?
- Er is geen volledige procesbeschrijving beschikbaar
- Het proces bestaat uit de volgende processtappen
 - Initiatiefase
 - Pre-contractuele fase
 - Contractuele fase
 - Leveringsfase
 - Nazorgfase

Bevindingen: transacties ⁽¹⁾

- Welke transacties in 2002-2005?
- 108 verkoop transacties
- 19 verkoop transacties > € 200.000,-
- Geen inzicht in onderhandelingstrajecten die niet tot een transactie hebben geleid zoals de casus milieustraat

Bevindingen: transacties ⁽²⁾

- Hoe scoren 19 transacties bij toets aan normenkader?
- 59% akkoord
- 25% niet herleidbaar
- 11% niet van toepassing
- 5 % niet akkoord

Bevindingen: transacties ⁽³⁾

- Toets normen beleidskader
 - Transacties conform grondprijzenbeleid, binnen bestemmingsplan na goedkeuring college
 - De maatschappelijk meest optimale prijs is niet per definitie de economisch meest gunstige

Bevindingen: transacties ⁽⁴⁾

- Toets normen bestuurlijke besluitvorming
 - De besluitvormingsroute wordt correct doorlopen
- Toets normen mandatenregeling
 - De regeling wordt correct doorlopen
 - Gebruik richtlijnen niet altijd goed herleidbaar

Bevindingen: transacties ⁽⁵⁾

- Toets normen risicobeheersing
 - Stukken worden tegengelezen, alleen niet altijd herleidbaar
- Toets normen procesoptimalisatie
 - Er is ruimte voor verbetering

Bevindingen: milieustraat

- Op welke wijze is de milieustraat transactie uitgevoerd?
- Toets normen beleidskader
- Toets normen bestuurlijke besluitvorming
- Toets normen mandatenregeling
- Toets normen risicobeheersing
- Toets normen procesoptimalisatie

Conclusies en aanbevelingen ⁽¹⁾

- De gemeente Weert realiseert in belangrijke mate de doelstellingen van het vervreemdingsproces
- Het afbreken onder boetebetaling van de verkoop van de milieustraat is een incident

Conclusies en aanbevelingen ⁽²⁾

- Stel het beleidskader op
- Werk operationele norm maatschappelijk zo meest gunstig uit
- Maak sector I procesverantwoordelijk
- Beschrijf het proces
- Organiseer dossierbeheer