

Onderzoeksaanpak

Grondbeleid en grondprijnsbeleid Gemeente Weert

september 2013

Rekenkamer Weert

1. Achtergrond en aanleiding

Het grondbeleid van de gemeente Weert heeft tot doel bijdrage te leveren, met inzet van financiële en juridische instrumenten, aan een evenwichtige en duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

De rekenkamer wil weten of het grondbeleid van de gemeente Weert “Een brug verder”, vastgesteld op 8 juli 2009, wordt uitgevoerd conform de uitgangspunten van het door de raad geformuleerde beleid. Een belangrijke factor daarbij is het prijsbeleid.

Over het grondprijnsbeleid zijn nadere uitwerkingen gegeven zoals ‘Tweede tranche nota grondprijnsbeleid 2012’ van maart 2012. In april 2013 heeft de raad een aantal beslissingen genomen over de afwaardering van grondwaarde. Er zijn diverse rapporten gemaakt en drie scenario’s geschetst over de ontwikkeling met betrekking tot grondtransacties.

Voor de uitvoering van het grondbeleid kan een keuze gemaakt worden tussen een actieve of passieve grondpolitiek. Een belangrijke factor hierbij is of de gronden in eigendom van de gemeente zijn, of kunnen komen. De raad heeft een voorkeur uitgesproken voor een *actieve* grondpolitiek als één van de grondslagen voor de ruimtelijke planning.

De ambtelijke organisatie heeft een nieuwe grondnota in voorbereiding en het rekenkameronderzoek is zo gepland dat de organisatie de bevindingen van het rekenkameronderzoek nog kan meenemen in de nieuwe grondnota.

2. Doelstelling en reikwijdte

Doel van het onderzoek is

- a) na te gaan of de Raad zodanig geïnformeerd werd zodat hij zijn controlerende taak kon uitoefenen;
- b) na te gaan of het geformuleerde grondbeleid in de gemeente Weert voldoende handvatten biedt voor concrete plannen en activiteiten;
- c) aanbevelingen te geven voor verbetering van de beleidsformulering en de uitvoering van het grondbeleid aan de gemeente Weert mede in het licht van de economische ontwikkelingen en toekomstige bezuinigingen van de centrale overheid.

De rekenkamer zal zich daarbij met name richten op het grondbeleid van de gemeente en de prijsvorming van de grond die verkocht wordt door de gemeente Weert.

Centrale vraagstelling:

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.

Onderzoeksvragen

Grond(prijs)beleid als kader

1. Welke doelen worden nagestreefd binnen onder meer de volgende beleidsterreinen: ruimtelijke ordening, volkhuysvesting, economische ontwikkeling, welzijn en gezondheid, onderwijs, werkgelegenheid en milieu, middels het grondbeleid?
2. Heeft de raad de kaders gesteld voor het grond(prijs)beleid?
3. Welke doelstellingen zijn genoemd in het grondbeleid en in het actief grondbeleid in het bijzonder?

4. Op welke wijze is het actief grondbeleid uitgewerkt in concrete plannen en activiteiten?
5. Zijn de doelstellingen van dit (actieve) grondbeleid daadwerkelijk gerealiseerd?
6. Welke instrumenten heeft de gemeente Weert voor een (actief) grondbeleid en heeft zij deze doeltreffend benut?
7. Is dit instrumentarium voldoende om de beleidsambities doelmatig te realiseren?
8. Welke doelstellingen heeft de gemeente Weert geformuleerd ten aanzien van het grondprijnsbeleid?
9. Is er conform de doelstellingen uitvoering gegeven aan het grondprijnsbeleid?
10. Op welke wijze voert de gemeente Weert het grondprijnsbeleid uit en is dit doelmatig?
11. Jaarlijks worden er grondwaarderingen geactualiseerd. In welke mate is dit de laatste keer gebeurd en is dit op een correcte wijze uitgevoerd?
12. In welke mate is het huidige grondbeleid en grondprijnsbeleid nog actueel gezien de economische ontwikkelingen, de demografische ontwikkelingen en de aankomende bezuinigingen van de centrale overheid?

Invulling controlerende taak van de gemeenteraad

13. Op welke wijze en op welk moment vindt monitoring van de beleidsdoelstellingen plaats?
14. Hoe wordt hierover gerapporteerd en welke elementen (procedures, risicobeheer) komen hierbij aan bod?

Om het onderzoek te concretiseren denkt de rekenkamer er aan een aantal voorbeeldprojecten te onderzoeken, enerzijds t.a.v. het (actieve) grondbeleid en anderzijds t.a.v. grondprijnsbeleid.

3. Aanpak en te verwachten resultaat

De rekenkamer Weert volgt een aanpak die bestaat uit negen stappen om de doelstelling van het onderzoek te kunnen realiseren. Deze stappen zijn:

1. Projectvoorbereiding
2. Selectie onderzoeksbureau
3. Opstellen normenkader
4. Dataverzameling
5. Technische reactie
6. Uitvoering analyse
7. Opstellen conclusies en aanbevelingen
8. Bestuurlijke reactie
9. Opleveren eindrapportage

Deze stappen worden hierna kort toegelicht door per stap aan te geven wat het doel, de uit te voeren activiteiten en het te verwachten resultaat zijn.

Stap 1. Projectvoorbereiding

Het **doel** van deze stap is om het onderzoek op een professionele wijze voor te bereiden. De **activiteiten** die in dit kader uitgevoerd worden zijn:

- het opstellen van de onderzoeks aanpak;
- het opstellen van de detailplanning;
- het verzamelen van de benodigde informatie (dossiers, etc);
- selectie van de externe onderzoekers;

Het concrete **resultaat** is een professioneel voorbereid onderzoek, dat in de startblokken staat om uitgevoerd te gaan worden.

Stap 2. Selectie onderzoeksbureau

Het **doel** van deze stap is een professioneel onderzoeksbureau te selecteren. **Activiteit:** De rekenkamer Weert zal conform de aanbestedingsbeleid van de gemeente Weert handelen. Gezien de het werk van de rekenkamer zal echter geen bureau uit de gemeente Weert of de directe omgeving worden geselecteerd omdat daarmee een grote kans bestaat dat belangenverstrengeling is of zal ontstaan. Ook de onafhankelijkheid van het onderzoek middels het bureau dient gewaarborgd te zijn. Het **resultaat** is een geselecteerd, onafhankelijk professioneel onderzoeksbureau dat het onderzoek kan uitvoeren.

Stap 3. Opstellen normenkader

Het **doel** van deze stap is om het zogenaamde normenkader te bepalen en te beschrijven. Dit normenkader dient om het actieve grondbeleid te kunnen toetsen. Dit normenkader zal enerzijds ontwikkeld worden aan de hand van het door de gemeente Weert geformuleerde beleid. Het toetsingskader bevat elementen als:

1. normen aangaande het proces;
2. normen aangaande de inhoud van het actieve grondbeleid normenkader ten aanzien van het prijsbeleid.

De **activiteit** die in het kader van stap 2 moet worden uitgevoerd is de beschrijving van dit normenkader op een zodanige wijze dat het normenkader bij de analyse als referentie kan worden gebruikt. Het **resultaat** is de beantwoording van het normenkader voor de onderzoeksvragen.

Stap 4. Dataverzameling

Het **doel** van deze stap is om, gegeven de reikwijdte van het onderzoek, de gegevens voor de onderzoeksvragen te inventariseren en deze qua gevolgd werkproces in beeld te brengen. De **activiteiten** zijn hier dan ook volledig op gericht en bestaan uit het ontrafelen van processen, zowel procesmatig als inhoudelijk op het grondbeleid. Daarin wordt de gehele beleidscyclus in het onderzoek betrokken van probleemanalyse, formuleren van visie en doelstellingen, uitvoering van beleid en evalueren.

Het **resultaat** zijn de geïnventariseerde feiten met betrekking tot uitgevoerde grondbeleid, zowel procesmatig als inhoudelijk.

Stap 5. Technische reactie

Aan het college van B&W en direct betrokkenen zal de dataverzameling bekend worden gemaakt in een korte rapportage. Aan het college (in samenspraak met de direct betrokkenen) wordt door de rekenkamer gevraagd om binnen een periode van 3 weken te reageren ten aanzien van de juistheid en volledigheid van de dataverzameling en het normenkader.

Het **resultaat** van deze technische reactie is een dataverzameling die juist en volledig is en een normenkader dat acceptabel is.

Stap 6. Uitvoering analyse

Het **doel** van de uitvoering analyse is gegevens inzake doelmatigheid en doeltreffendheid m.b.t. het actieve grondbeleid te verkrijgen, om daarmee conclusies en aanbevelingen te kunnen geven.

De **activiteiten** betreffen het analyseren van de gegevens in relatie tot het normenkader. Het **resultaat** is een analyse van en inzicht in de doeltreffendheid en doelmatigheid van de werkwijze.

Stap 7. Opstellen conclusies en aanbevelingen

Het **doel** is het volledig beantwoorden onderzoeksvragen, het trekken van conclusies en het uitbrengen van aanbevelingen over de doelmatigheid en doeltreffendheid van het grondbeleid. Nu de feiten naast de normen zijn gelegd, kan de rekenkamer zich hierover buigen en komen tot conclusies en aanbevelingen aan de gemeenteraad. Dit zijn dan ook de **activiteiten** van deze zesde stap.

Het **resultaat** van deze stap is de conclusies en aanbevelingen van de rekenkamer aan de gemeenteraad in termen van doeltreffendheid en doelmatigheid.

Stap 8. Bestuurlijke reactie

Het **doel** is het verkrijgen van een standpunt van het college op de conclusie en aanbevelingen.

Activiteit: De analyse en de conclusies en aanbevelingen worden voorgelegd aan het college van B&W. De rekenkamer vraagt het college om haar reactie te geven binnen een periode van 4 weken.

Het **resultaat** is de bestuurlijke reactie, die wordt toegevoegd aan het onderzoeksrapport in een bijlage.

Stap 9. Opleveren eindrapportage

Het **doel** van deze stap is om het onderzoeksresultaat op schrift te stellen in een rapportage en deze met inachtneming van het eigen reglement van orde in besluitvorming te brengen binnen de gemeente Weert. De uit te voeren **activiteiten** zijn naast het schrijven van het rapport procesmatig van aard en gericht op politieke oordeelsvorming in de raad. Ook kan de rekenkamer nog een reactie geven op de bestuurlijke reactie in een nawoord. Het concrete **resultaat** is dan ook de oplevering van het eindrapport aan de raad inclusief bestuurlijke reactie en nawoord en daarmee de afronding van het onderzoek. Met het doorlopen van deze negen stappen wordt de doelstelling van het onderzoek gerealiseerd.

4. Organisatie en planning

Organisatie

Dit onderzoeksvoorstel wordt aangeboden aan de raad en de vraag wordt gesteld of er nog toevoegingen te maken zijn.

De rekenkamer is voor inhoudelijke informatie afhankelijk van de organisatie van de gemeente. De gemeentesecretaris van de gemeente Weert wordt door de rekenkamer officieel op de hoogte gesteld van dit onderzoeksplan. De direct betrokkenen bij het onderzoek zullen via de gemeentesecretaris schriftelijk en mondeling geïnformeerd worden zodat zij goed op de hoogte zijn van het doel en de werkwijze van de rekenkamer en een maximale bereidheid tot samenwerking wordt verkregen. De intentie is om iets van dit onderzoek te leren. Zonder de medewerking van alle partijen kan de rekenkamer haar doelstelling niet realiseren.

Planning

In onderstaande tabel staat aangegeven welke planning wordt gehanteerd voor het onderzoek.

Stap	Planning Start/Afgerond	Planning in rekenkamer
1. Voorbereiding	12 september	12 september
2. Keuze onderzoeksbureau	Oktober	1 ^e week oktober
3. Normenkader	Oktober	28 oktober
4. Dataverzameling	Oktober/November	26 november
5. Technische reactie	December	16 december
6. Uitvoering analyse	December	16 december
7. Conclusies en aanbevelingen	December	16 december
8. Bestuurlijke reactie	Januari 2014	Januari 2014*
9. Oplevering eindrapport	Januari/februari 2014	Januari/februari 2014

* de precieze data worden nog gepland