

Onderzoeksopzet 'Grondexploitatie Carnisselande'

1. Aanleiding

De gemeenteraad van Barendrecht heeft op 27 oktober 2003 de Rekenkamer Barendrecht bij verordening ingesteld. De Raad installeerde op 24 november 2003 de heer drs. R.B.M. Mul MPA als eerste directeur van de Rekenkamer voor een periode van zes jaar. Naar aanleiding van deze aanstelling heeft de directeur van de Rekenkamer gesprekken gevoerd met de raadsfracties, de griffier, de burgemeester en wethouders, gemeentesecretaris en andere ambtenaren uit de gemeente. In deze gesprekken zijn een aantal onderzoeksonderwerpen ter sprake gekomen. Er was echter geen onderwerp dat voor de Raad als geheel vanzelfsprekend tot een onderzoek zou moeten leiden. Daarom heeft de Rekenkamer in haar brief van 16 juni 2004 te kennen gegeven dat het eerste onderzoek een onderwerp is dat de Rekenkamer zelf heeft uitgekozen en wel het grondbeleid en de grondexploitatie van Carnisselande. Voor een onderwerp van het onderzoek in 2005 zal nader overleg plaatsvinden over een mogelijk raadsverzoek.

Er is gekozen voor een onderzoek naar grondexploitatie omdat grondexploitaties doorgaans een ingewikkelde, technische materie met een groot financieel belang vormen. Dit geldt zeker voor Barendrecht dat met Carnisselande deel uitmaakt van de ontwikkeling van de VINEX-locatie Midden-IJsselmonde. Volgens de jaarrekening 2002 van de VINEX-locatie bedraagt het totaal aan inkomsten *tot en met 2002* € 292,9 miljoen en het totaal aan uitgaven € 284,0 miljoen. Ter vergelijking bedraagt de gemeenterekening van Barendrecht over 2002 € 70,0 miljoen aan baten en € 69,3 miljoen aan lasten. Naast het financiële belang heeft de VINEX-locatie ook grote invloed op het inwonersaantal van de gemeente. Het inwonersaantal van gemeente Barendrecht is sinds de aanvang van de ontwikkeling van de locatie in 1997 toegenomen van 24.059 inwoners per 1 januari 1997 naar 35.859 inwoners per 1 januari 2003. Dit is een toename van 49% in 6 jaar.

Daarbij valt op te merken dat de exploitatie is ondergebracht in de gemeenschappelijke regeling samenwerkingsverband Midden-IJsselmonde (hierna OMMIJ) met gemeente Albrandswaard. Deze samenwerking is ontstaan doordat het grondgebied van Carnisselande aansluit op het grondgebied van Portland (tezamen locatie Midden-IJsselmonde). Portland behoort tot de gemeente Albrandswaard. In november 2000 hebben beide gemeenten besloten de VINEX-locatie in één exploitatie onder te brengen. Hiertoe is een gemeenschappelijke regeling getroffen. De Raad van Barendrecht blijft eindverantwoordelijk voor haar aandeel in dit bestuurlijke orgaan. Dit aspect in aanmerking genomen verwacht de Rekenkamer de Raad en de gemeente Barendrecht in het algemeen van dienst te kunnen zijn met een rapport over het grondbeleid en de grondexploitatie van Carnisselande.

2. Onderzoekskader

2.1 Doelstelling onderzoek

De Rekenkamer streeft met haar onderzoek twee doelstellingen na:

1. het transparant maken van het grondbeleid en de grondexploitatie van Carnisselande;
2. beoordelen in hoeverre het gemeentebestuur (Raad en College) via de OMMIJ de grondexploitatie Carnisselande stuurt, beheerst en onder toezicht houdt.

Onderzoeksopzet 'Grondexploitatie Carnisselande'

2.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen

De probleemstelling van het onderzoek luidt als volgt:

Hoe wordt door het gemeentebestuur de grondexploitatie Carnisselande gerealiseerd?

De probleemstelling is nader uitgewerkt in de volgende onderzoeksvragen:

1. welke doelstellingen streeft het gemeentebestuur na met de grondexploitatie Carnisselande en heeft het gemeentebestuur (tot op heden) haar doelstellingen bereikt?
2. Op welke wijze bereikt het gemeentebestuur haar doelstellingen:
 - a) op welke wijze geeft het Gemeentebestuur invulling aan de *sturing* van en het *toezicht* op de uitvoering van de grondexploitatie door de OMMIJ?
 - b) in hoeverre voldoet de *beheersing* van plankwaliteit, financiën en doorlooptijd van grondexploitatie door de OMMIJ aan de daaraan te stellen eisen?
 - c) In hoeverre voldoet de *verantwoording* van de OMMIJ over de grondexploitatie aan de eisen van kwaliteit en inzichtelijkheid?

2.3 Afbakening

Zoals in de aanleiding van de onderzoeksopzet en de aankondiging van dit onderzoek (brief d.d. 16 juni 2004) is aangegeven richt het onderzoek zich op de grondexploitatie van Carnisselande. Uit vooronderzoek bleek echter dat de grondexploitatie van Carnisselande in de OMMIJ is samengevoegd met de grondexploitatie van Portland. Aangezien de gemeente Barendrecht de gemeenschappelijke regeling met gemeente Albrandswaard is aangegaan op gelijkwaardige basis van verdeling van zeggenschap en risico is hiermee het onderzoeksobject verschoven van de grondexploitatie Carnisselande naar de gehele grondexploitatie (inclusief Portland). Gemeente Barendrecht loopt namelijk ook over Portland financiële risico's. Er is dus geen sprake van een geografische afbakening van het onderzoek.

De Rekenkamer zal zich bij de oordeelsvorming over sturing en toezicht door het gemeentebestuur beperken tot de periode vanaf het aangaan van de gemeenschappelijke regeling OMMIJ tot heden. Informatie uit de periode voorafgaand aan de gemeenschappelijke regeling zal slechts geraadpleegd worden voor de beeldvorming van het onderzoek.

3. Onderzoeksaanpak

3.1 Normenkader

De Rekenkamer zal voor de onderzoeksvragen normen definiëren waaraan de bevindingen getoetst kunnen worden. De normen zullen ontleend worden aan wet- en regelgeving, beleidsdocumenten, wetenschappelijke en vakliteratuur en opvattingen welke gebruikelijk zijn bij grondbedrijven en onderzoeken naar grondbedrijven. Het normenkader zal deel uit maken van de eindrapportage.

3.2 Verzameling van informatie

De Rekenkamer zal van verschillende informatiebronnen gebruik maken tijdens het onderzoek:

Documentenstudie

De Rekenkamer zal documenten raadplegen, waaronder:

- relevante raads(commis)sie- en stafverslagen;
- overeenkomsten, regelingen en convenanten;
- documentatie over het beleid en de uitvoering daarvan;
- overige relevante stukken zoals kwartaalrapportage, jaarrekeningen, begrotingen en beschrijvingen van de administratieve organisatie van de OMMIJ, rapportages accountant (op basis van de

Onderzoeksopzet 'Grondexploitatie Carnisselande'

Gemeentewet artikel 184 is de Rekenkamer bevoegd onderzoek te doen bij de gemeenschappelijke regeling OMMIJ).

Extracten uit financiële informatie

De Rekenkamer zal indien nodig bij haar onderzoek gebruikmaken van extracten uit de financiële administratie van de OMMIJ en/ of de gemeente Barendrecht.

Interviews

Indien nodig zullen gesprekken worden gehouden met bestuurlijk en ambtelijk betrokkenen.

De belangrijkste aanspreekpunten voor het vergaren van informatie tijdens het onderzoek zullen zijn:

- het gemeenschappelijke samenwerkingsverband OMMIJ;
- sector Grondgebied;
- sector Middelen;
- raadscommissies Grondgebied en Middelen;
- de wethouders de heer C. Silvis (ruimtelijke ordening, volkshuisvesting) en de heer G.A.C. Schoehuizen (financiën en grondbedrijf)
- Deloitte (accountant OMMIJ en gemeente Barendrecht)

4 Organisatie, planning en procedure van het onderzoek

4.1 Organisatie

Het onderzoek zal worden uitgevoerd door mevrouw drs. C.J. Vree RA onder leiding van de heer drs. J. van den Berg CPA CIA. Indien dit noodzakelijk wordt geacht zullen meer medewerkers ingezet worden bij de uitvoering van het onderzoek.

4.2 Planning en procedure

Het onderzoek van de Rekenkamer verloopt volgens een vastgesteld stramien. Hiervoor wordt verwezen naar 'Rekenkamer stapsgewijs', bijlage van de aankondingsbrief van het onderzoek. Voor zover noodzakelijk zal vertrouwelijke informatie in een geheime bijlage opgenomen worden.

De uitvoering van het onderzoek is in juli 2004 gestart. Bevindingen, opmerkingen en aanbevelingen zullen in een conceptrapport worden vastgelegd. Na aanbidding van het conceptrapport voor wederhoor zal publicatie van het definitieve rapport plaatsvinden. De publicatie staat gepland voor eind van dit jaar.