

Raadsnotitie

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Onderzoek Rekenkamer grondtransactie
 bioscoop Picardie
Rn nummer 2013 5
collegevergadering d.d.
raadsvergadering d.d. 5 juni 2013 en 12 juni 2013
programma
portefeuillehouder S. Satijn

team GEGRF
steller AJ Holman
doorkiesnummer +31 77 3596341
e-mail b.holman@venlo.nl
registratienummer 13-7572
datum 22 mei 2013
bijlage(n) 1- notitie rekenkamer dd 22 mei
 2- bijlage memo de Roo
datum verzonden per email 28 mei 2013 n
 fysiek 30 mei 2013

Vraag aan de raad (gedachtewisseling)

Naar aanleiding van de aangenomen motie grondtransactie bioscoop Picardie van woensdag 27 februari 2013 heeft het Fractievoorzittersoverleg Venlo (FVO) de Rekenkamer Venlo verzocht het dossier “grondtransactie bioscoop Picardie” te onderzoeken en een advies te geven aan de gemeenteraad over het besluitvormingsproces.

In onderhavige motie wordt opgeroepen een (externe)commissie aan te stellen het dossier “grondtransactie bioscoop Picardie” grondig uit te zoeken, en een advies aan de gemeenteraad te geven of de gemeente Venlo juist gehandeld heeft.

Deze vraag heeft zowel rechtmatigheids- als doelmatigheidsaspecten. Het FVO vraagt de rekenkamer het onderzoek medio mei af te ronden.

Het onderzoek van de rekenkamer richt zich op twee zaken:

1. Een reconstructie van de feiten in de tijd:
 - a. Wat is er gebeurd
 - b. Hoe was het besluitvormingsproces
2. Een verdieping op basis van de volgende invalshoeken:
 - a. **Beleidsmatig** (zijn keuzes gemaakt op basis van vastgesteld beleid)
 - b. **Bestuurlijk** (zorgvuldigheid, rechtmatigheid en tijdige/volledige/juiste informatieverstrekking aan de raad)
 - c. **Bedrijfseconomisch** (zijn gemaakte keuzes economisch te verantwoorden)

De raad wordt gevraagd met het college de dialoog te voeren over de door de rekenkamer geformuleerde conclusies en aanbevelingen.

Rekenkamercommissie Venlo

Drs. Hans J.W. Verdellen

Voorzitter

Samenvatting

De rekenkamer heeft 10 conclusies en 3 aanbevelingen geformuleerd :

Beleidsmatig

1. Er is sprake van een logische en consistente beleidslijn.
Het loslaten van “made in Venlo” (en impliciet de daarbij behorende ontwikkelkosten) was een politieke keuze. Het ontwikkelen van de commerciële bioscoop in de binnenstad paste binnen de structuurvisie en beleidsvisie op het stedelijk centrum

Bestuurlijk

2. Er heeft geen formele alternatievenafweging plaatsgevonden voor de invulling van de grond op Picardie.(Verkenning van andere mogelijkheden dan een bioscoop).Beleidsmatig hoefde dit ook niet.
3. De rekenkamer constateert dat de besluitvorming niet tot stand kwam op basis van rationele financiële onderbouwing. De argumentatie was gebrekkig en komt voort uit doelredentie.
4. Met name het loslaten van de parkeernorm is niet bedrijfseconomisch vertaald. De grondwaarde zou met deze verwerking lager zijn uitgekomen, wat een andere bestuurlijke argumentatie had opgeleverd.
5. Door de ingevulde “ de minimis” verklaring door de ontwikkelaar is er geen sprake van onrechtmatige staatssteun die gemeld had moeten worden. Er is sprake van geoorloofde publieke steun aan een private partij van €135.000.Hierbij dient aangetekend te worden dat dit bedrag exclusief bedrijfseconomische verwerking van de parkeernorm is, waardoor de feitelijke steun veel lager is.
6. De raad is niet geïnformeerd over de potentiële steun van €135.000 aangezien de besluitvorming van het college niet openbaar was. Dit was ook niet gebruikelijk bij grondtransacties. De kale transactie van grond is gemeld via de reguliere P&C instrumenten.
Er is hierbij ook niet overwogen om de raad bijvoorbeeld vertrouwelijk te informeren

Bedrijfseconomisch

7. De deelconclusie op bedrijfseconomische gronden is dat in aanleg overeenkomstig gemeentelijk grondbeleid is gehandeld. Doch de wijze waarop met deze zogenaamde marktconformiteit is omgegaan, en met name die t.a.v de argumentatie waarom een lagere prijs dan getaxeerd niet “onredelijk of onacceptabel zou zijn” mist een verantwoordelijke basis. Met name heeft men verzuimd om het standpunt van de ontwikkelaar te

verifiëren, om de bioscoopmarkt te testen en/of om middels een second opinion beter zicht op het onderhandelingsresultaat te verkrijgen.

8. Volgens de Roo zou een grondprijs van €285.000 +/- € 25.000,-) realistisch zijn geweest.

Wanneer deze prijs vergeleken wordt met de gerealiseerde verkoopprijs van €225.000 is het feitelijke verschil (exclusief de parkeernorm) €60.000.
(€285.000 -/- €225.000 = €60.000

De Roo constateert verder dat de redenering om met de lagere prijs akkoord te gaan niet valide beargumenteerd werd. Als dan ook nog de parkeernorm verwerkt was geweest, is de conclusie van de rekenkamer dat de prijs van €225.000 voor de grond reëel is.

9. Uit de dossiers is niet gebleken dat andere ontwikkelaars in beeld zijn geweest, hoewel de verschillende interviews een ander beeld geven, maar dan met name uit de beginperiode (2006-2008). Relevant is de vraag met welke partijen zaken worden gedaan en met welke niet. De vraag rijst waarom het instellen van onderzoek naar partijen waar zaken mee gedaan wordt, en die negatief in het nieuws zijn, geen overweging is geweest.
10. Uiteindelijk is ultimo 2012, blijkt uit de gegevens van het kadaster, de ontwikkeling doorverkocht aan Caubo voor een bedrag ad €2.420.000,-, hetgeen een kleine €260.000,- afwijkt van de door Fakton gecalculeerde waarde.
Dit gegeven leidt niet per definitie tot de conclusie dat de grond te weinig zou hebben opgeleverd en dat derden (onacceptabel) voordeel zouden hebben genoten uit deze transactie.

De rekenkamer komt tot de volgende **aanbevelingen**:

1. Werk het beleid voor uitgifte van gronden buiten grondbedrijf verder uit. Hoe wordt die aangeboden, tegen welke condities. Welke uitgangspunten gelden (bv opbrengstmaximalisatie of niet ?)
2. Verbeter de professionaliteit rondom projectmatig werken.
Aandachtspunten hierbij zijn:
 - a. Onderhandelen
 - b. Het omgaan met alternatieve aanbieders, wanneer een second opinion te vragen
 - c. Beoordeling van partners waarmee zaken wordt gedaan.
3. Verbeter de informatieverstrekking aan de raad met name bij gevoelige dossiers, en zeker bij het verlenen van geoorloofde steun aan private partijen. De raad kan te allen tijde vertrouwelijk geïnformeerd worden.

Raadsnotitie

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Notitie Onderzoek Rekenkamer grondtransactie bioscoop Picardie	22 mei 2013
2.	Bijlage 2 bij de notitie: Memorandum de Roo	26 april 2013

Raadsnotitie - onderbouwing

Vervolprocedure voor de raad

Presentatie conclusies en aanbevelingen door de
Rekenkamer
(beeldvormende raadsvergadering)

5 juni 2013

Bestuurlijk wederhoor
(oordeelsvormende raadsvergadering)

12 juni 2013