

## **PvdA GRONDEXPLOITATIES opiniërend debat** **14 juni 2011 Gemeenteraad**

Gemeentelijke Grondexploitatie ofwel het GRONDBELEID van de Gemeente Deurne: een zegen of een risico!?

De PvdA wil van super actief grondbeleid waaraan grote risico's kleven, naar een faciliterend grondbeleid wat als een zegen gezien kan worden. Bij de ontwikkeling van de spoorzone kwam de PvdA tot de ontdekking dat terugverdienen vaker moeilijk of in de toekomst zelfs onmogelijk zou worden. Sterker nog, de grondexploitaties kunnen forse verliezen opleveren, zo bleek. De Spoorzone bijvoorbeeld, al ca. 6 miljoen euro verlies.

### **Wat zijn de consequenties van de zeer actieve grondpolitiek van de afgelopen jaren?**

In de periode van 2000 tot 2010 leverde de grex (= Grondexploitaties) door leuke projecten een **winst** van ca. **15,5** miljoen euro op, maar van 2011 tot 2020 moeten we voorbereid zijn op een **verlies** van **20** miljoen EURO op het grondbeleid!

Wat zijn de consequenties van dit **enorme** verlies van 20 miljoen?

#### 1. Financieel

Voor de gemeente Deurne 8,5 ton euro minder ruimte in de begroting wat dus leidt tot bezuinigingen. Daarnaast ook 7 ton euro minder voor personeel (ook bezuinigingen). Samen toch ruim 1,5 miljoen euro bezuinigingen structureel. Bijna de helft van het totaal aan bezuinigingen (3,7 miljoen euro).

#### 2. Personeel

De bezuinigingen dwingen tot een personeelafbouw op korte termijn.

De laatste jaren hadden we tussen 12 en 14 ambtenaren die betaald werden uit de grondexploitaties. Dat was mede mogelijk door een dynamische grondpolitiek met vele projecten die vaak winstgevend waren.

Anno 2011 gaat dat veranderen. Het beleid wordt minder dynamiek, terwijl de afwaarderingen en verliezen toenemen. Daarmee dus ook minder ambtenaren. Gevolg: een afbouw van ca. 10 werknemers van de Gemeente Deurne.

Hoe heeft dit zover kunnen komen volgens de PvdA. Een optelsom van factoren

- Te vaak en over een te lange periode hebben we gedacht dat we via de winsten uit de grondexploitaties goede en leuke dingen voor Deurne konden blijven doen.
- De economische en financiële crisis heeft ook **Deurne keihard** getroffen.
- PvdA is van mening dat portefeuillehouders grondexploitaties in het verleden erg (te) solistisch gewerkt hebben, waardoor er waarschijnlijk te weinig of erg laat duidelijkheid en inzicht was in de opbrengsten.
- Gezien de forse winsten uit het verleden, is het niet verwonderlijk dat de verwachtingen hoog gespannen waren. Rekening houden met verliezen kwam **niet in het denkraam** voor.

PvdA kijkt niet alleen kritisch naar voorgaande portefeuillehouders GREX, maar ook kritisch naar de rol van de Gemeenteraad. De rol van de Raad is immers kaderstellend en ook controlerend.

We vragen ons af of de kaders in de nota Grondbeleid van juli 2002 en strategische grondaankopen in maart 2003 nog wel passen in 2011! De PvdA is van mening dat beide nota's geactualiseerd moeten worden. Dit temeer omdat de risico's toenemen bij een economische crisis, maar ook bij een minder dynamische grondpolitiek.

In onze controlerende rol als Raad hadden we meer en langer kunnen doorvragen.

Misschien waren we **wel te goed van** vertrouwen?

De PvdA wil een goed risicomanagement voor de Grondexploitaties, met vooraf de risico's helder in beeld. Bij teveel risico moeten we ook neen kunnen en durven zeggen.

De Risicoparagraaf in de Jaarrekening 2010 geeft enige richting daarin, dat juichen we toe.

### **Dan enkele punten uit het onderzoek van Fakton,**

De PvdA snapt dat het college de uitbreiding van De Kranenmortel wil parkeren. Wij zijn voorstander van het advies van Fakton: stoppen met de uitbreiding van de Kranenmortel.

De PvdA vindt verdere uitbreiding niet nodig en wil nu en in de toekomst **geen milieu categorie 5 bedrijventerrein** op De Kranenmortel in Deurne.

PvdA denkt dat het **residueel waarden** van grond kan helpen bij het goedkoper maken van CPO-woningen voor starters en voor de goedkopere sociale huurwoningen. Dit kan Deurne aantrekkelijker maken voor bijvoorbeeld jongeren.

Het afboeken van de **huidige waarden** in grondexploitaties.

De PvdA wil dat bespreken in september in de commissie en wil nu geen uitspraken doen over afwaardering van locaties.

Buiten de Spoorzone, waarvan we wel denken dat **de verliezen nog verder** zullen oplopen, willen we in september ook de afwaarderingen van de jaarrekening 2010 betrekken.

Daarmee bedoelen we dus de bespreking van de volledige lijst van grondexploitaties 2010-2019. Maar ook datgene wat nog bij de algemene dienst zit.

De **rendementsmatrix** zowel financieel als maatschappelijk.

De PvdA ondersteunt een rendementsmatrix, vooral omdat daar ook een maatschappelijk effect in zit. De PvdA wil dat het College deze gaat toepassen **alvorens zij gronden** gaat verwerven.

De PvdA doet een voorstel om **met alle fondsen te stoppen**. Winsten uit grondbeleid gaan naar de algemene reserve. Dit geldt ook voor de Revi reserve.

Als er voor een project geld nodig is, kan de Gemeenteraad daar een besluit over nemen.

De raad beslist na een goede afweging wat nodig en wenselijk is. Dit is toch ons budgetrecht.

### **Budget Strategische aankopen (KREDIETRUIMTE)**

7,5 miljoen voor strategische aankopen en 2,5 miljoen voor reconstructie nu .

De PvdA wil deze bedragen voor aankopen verminderen. We stellen een halvering voor.

Dus 3,5 miljoen voor strategische aankopen en 1,5 miljoen voor reconstructie.

Grote aankopen dienen in de toekomst, wat de PvdA betreft, altijd aan Raad voorgelegd te worden.

PvdA wil goede borging over proces inzake grondbeleid. Daarnaast ook de Raad beter informeren.

We zijn toch wel enigszins geschrokken van een aantal opmerkingen gemaakt door Fakton. Vooral **bijlage 8** in het rapport van Fakton heeft ons aan het denken gezet. We noemen:

De strategie (grondpolitiek aanbodgericht)

De structuur (nauwelijks integrale afstemming)

De cultuur (informeel karakter)

De managementstijl (halen van informatie door bestuurders, i.p.v. brengen door organisatie)

Dit moet volgens ons echt beter kunnen.

Afsluitend nog een laatste opmerking van PvdA:

**PvdA wil dat Deurne Investeert in mensen en niet in stenen, asfalt en beton.**

Ofwel

Stenen, asfalt en beton kunnen ondersteunend zijn; ze zijn echter nooit leidend!