

Advies rekeningcommissie Bleizo over de jaarrekening van 2015

Taken van de rekeningcommissie

De Rekeningcommissie heeft tot taak het adviseren van de bestuursorganen van de deelnemende gemeenten omtrent de vast te stellen rekening als bedoeld in artikel 31, lid 7 GR Bleizo. Daartoe onderzoekt de Rekeningcommissie de doelmatigheid, de doeltreffendheid en de rechtmatigheid van het door de bestuursorganen van de GR Bleizo gevoerde bestuur. De Rekeningcommissie treedt niet in de bevoegdheden die de rekenkamers van de deelnemende gemeenten hebben op de voet van artikel 184 Gemeentewet en het onderzoek niet kan betreffen de controle van de jaarstukken als bedoeld in artikel 28 lid 2 van de GR Bleizo. De leden van de Rekeningcommissie zijn belast met het in gezamenlijkheid uitvoeren van de onderzoeken, het formuleren van conclusies en aanbevelingen en het uitbrengen van een jaarverslag.

Onderzoek jaarrekening 2015

De Rekeningcommissie heeft van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo ter advisering aan de twee gemeenteraden de volgende stukken ontvangen en bestudeerd:

1. Concept Jaarrekening 2015
2. Concept Toelichting op grondexploitatie en risicoanalyse per 1-1-2016
3. Marktonderzoeken Bleizo 2015, Buck Consultants International
4. Rapport van bevindingen controle Jaarrekening, Verstegen Accountants, maart 2016
5. Reactie Directie GR Bleizo op concept Rapport van bevindingen controle Jaarrekening Verstegen Accountants

De stand van zaken van de ontwikkeling van Bleizo en de verstrekte documenten zijn toegelicht door de directie, planeconoom, controller en accountant op 14 april 2016. Op basis hiervan komen wij tot de volgende bevindingen.

Aanbevelingen accountant

De rekeningcommissie stelt vast dat de aanbevelingen uit het accountantsverslag 2014 door de GR Bleizo in 2015 zijn opgevolgd. De rekeningcommissie heeft kennis genomen van de aanbevelingen van de accountant over de jaarrekening 2015 en de reactie van de directie van GR Bleizo hierop. De rekeningcommissie gaat er van uit de aanbevelingen worden opgevolgd.

Inhoudelijk jaarrekening en grondexploitatie

1. Bestemmingsplan Hoefweg-Zuid

Het Bestemmingsplan Hoefweg-Zuid is cruciaal. Zonder passend bestemmingsplan kan geen grondverkoop plaats vinden aan TranSportium, Adventure World en andere bedrijven. De huidige grondexploitatie en uitgifteplanning is gebaseerd op de aanname dat er bestemmingsplan wordt vastgesteld dat ook andere functies mogelijk maakt. Het besluit van de raden in januari 2015 over de komst van de vervoersknoop Bleizo is een belangrijke voorwaarde voor een bestemmingsplan met andere functies dan bedrijventerrein, maar nu moet zo'n bestemmingsplan er ook komen.

Gezien de vernietiging van de eerdere bestemmingsplannen voor het Bleizo gebied door de Raad van State dient het nieuwe bestemmingsplan degelijk te zijn. Waar mogelijk moeten ook oplossingen worden gevonden voor eventuele zienswijzen en beroepsprocedures, die de vaststelling van het bestemmingsplan vertragen of het risico met zich mee brengen van een vernietiging door de Raad van State. Het is positief dat het bestemmingsplan de status kan krijgen van Crisis en Herstelwet, maar dat mag niet leiden tot een langere doorlooptijd of toename van andere procedurele risico's. Het bestemmingsplan betreft een verantwoordelijkheid van de gemeente Lansingerland.

De rekeningcommissie is van mening dat het niet tijdig vaststellen van het bestemmingsplan (vertraging) een risico vormt, waar ook consequenties aan verbonden zijn voor de grondexploitatie en mogelijk ook voor de vestiging van gewenste functies. Dit risico is onvoldoende benoemd en de rekeningcommissie wil dit in haar advies nadrukkelijk benoemen en aandacht vestigen op de noodzaak om dit risico te beheersen.

De rekeningcommissie adviseert dat het nieuwe bestemmingsplan voldoende bestuurlijke aandacht en aansturing krijgt om volgens planning in februari 2017 te kunnen worden vastgesteld.

2. TranSportium en Adventure World

De rekeningcommissie heeft kennis genomen van de plannen voor TranSportium en Adventure World en de hiervoor gesloten Intentieovereenkomsten. Deze initiatieven zijn positief voor de

ontwikkeling van Bleizo. De GR Bleizo dient zich maximaal in te zetten om deze initiatieven tot grondverkoop te brengen. De raden moeten zich realiseren dat de realisatie van deze initiatieven nog niet zeker is en er voor de marktpartijen nog een behoorlijke uitdaging ligt m.b.t. de financiering. De rekening commissie heeft er goede nota van genomen dat de GR Bleizo er rekening mee houdt dat er ook een reële kans is dat het niet tot grondverkoop komt en dit heeft meegenomen in de risicoanalyse. Bleizo dient echter te waken voor een te grote afhankelijkheid van deze plannen. Mochten deze plannen toch niet tot stand komen, dan dient Bleizo zich te richten op alternatieve ontwikkelingen die passen bij het ambitieniveau voor Bleizo en ook gericht zijn op het behalen van de doelstellingen m.b.t. de grondverkoop en grondexploitatie.

De rekeningcommissie adviseert om een inspanning te leveren om TranSportium en Adventure World zich te laten vestigen, maar ook gesteld te staan voor het geval één van beide of beide ontwikkelingen geen doorgang vinden. Hierbij dient geen afwachtende houding te worden aangenomen maar tijdig te worden gewerkt aan een alternatieve invulling van het gebied.

3. Marktontwikkeling en taxatie gronden

Voor de gronden van GR Bleizo heeft geen onafhankelijke taxatie van de waarde van de gronden plaatsgevonden. De waarde van de gronden is gebaseerd op een ontwikkelingsprogramma en grondprijzen, die zijn afgestemd op het grondprijnsbeleid van de gemeenten Lansingerland en de gemeente Zoetermeer. Voor Adventure World en TranSportium worden de grondprijzen getoetst op marktconformiteit door een onafhankelijke taxateur. In de omgeving worden nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld, komen bestaande bedrijfslocaties (opnieuw) op de markt en er worden gronden uitgegeven voor bepaalde grondprijzen. De prijsvorming in de regio en de concurrentie van andere bedrijventerreinen zou van invloed kunnen zijn op de grondprijzen van Bleizo. Bleizo moet zich enerzijds niet uit de markt prijzen met te hoge grondprijzen en anderzijds de kwaliteiten van de locatie optimaal benutten om een hoge grondopbrengst te realiseren, waarbij ook toekomstige kansen om grondprijzen te verhogen moeten worden benut. Gelet op het bovenstaande is het verstandig om als het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld en de mogelijke functies voor Bleizo daarmee bepaald zijn, de waarde van alle gronden van de GR Bleizo te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur. Een taxatie

van de gronden geeft daarbij meer zekerheid over de waarde en het financiële aandeel van beide gemeenten in GR Bleizo.

De rekeningcommissie adviseert om voor alle gronden van GR Bleizo een onafhankelijke taxatie te laten uitvoeren in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan en de taxatie van de gronden voor TranSportium en Adventure World.

4. Lange ontwikkelingsperiode

Bleizo betreft een groot gebied en gaat uit van een ontwikkelingsperiode tot 2040, dat is een betrekkelijk lange termijn. Het besef is aanwezig dat de planning van de ontwikkeling, grondverkoop, grondprijsvorming en kostenstijgingen vanwege deze lange termijn omgeven zijn met onzekerheden. De ontwikkelingsaanpak voor Bleizo houdt hiermee wel rekening, door een flexibel bestemmingsplan en het aanleggen van de infrastructuur en voorzieningen wanneer dat echt nodig is, maar de lange termijn is ook een punt van aandacht. Gelet op de veranderingen die zich op lange termijn kunnen voordoen (bijvoorbeeld als gevolg van economische ontwikkelingen), moet de hardheid van de prognoses en financiële resultaten van de grondexploitatie, wel in dit veranderlijke lange termijn perspectief worden gezien. Het is goed dat er voor Bleizo in de risicoanalyse rekening wordt gehouden met afwijkingen ten opzichte van de grondexploitatie, maar op grote onverwachte ontwikkelingen kunnen eigenlijk niet goed worden geanticipeerd. Dit gegeven vraagt om een doorlopende monitoring van de ontwikkeling van Bleizo en het toekomstperspectief en om waar nodig om bijstellingen in de grondexploitatie en risicoanalyse om up to date te blijven.

De rekeningcommissie adviseert om het toekomstperspectief van Bleizo goed en doorlopend te monitoren en dit te blijven verwerken in de herzieningen van de grondexploitatie en risicoanalyses. Daarbij ook goed te kijken naar reële indexaties en kostenbeheersing.

Advies

De Rekeningcommissie stelt de beide raden voor om dit advies te betrekken bij de behandeling van het jaarverslag 2015 Bleizo in de betreffende raadscommissies en raden van Lansingerland en Zoetermeer. Bij de bespreking in de commissies van beide gemeenten zal de directeur en de planeconoom van GR Bleizo aanwezig zijn, zodat zij vragen van de commissieleden kunnen beantwoorden.

Wij adviseren de raden om met inachtneming van onze bevindingen in te stemmen met het vaststellen van het jaarverslag 2015 inclusief de jaarrekening door het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. Met deze instemming hebben de raden van hun gevoelens blijk gegeven.