

Grondig bekeken. Een onderzoek naar de projectbeheersing bij grondexploitaties in de gemeente Ede (2009-2019).

De gemeente Ede bezit grond die zij ontwikkelt voor bijvoorbeeld woningbouw en bedrijventerreinen. Dat gebeurt in langdurige projecten waar veel geld mee is gemoeid. Vooral na de crisis in 2008 daalde de waarde van deze grond, wat een negatief effect had op de financiën van de gemeente. De Rekenkamercommissie heeft onderzocht hoe de gemeente Ede haar grondprojecten heeft beheerst in de periode 2009-2019. Drie projecten zijn daarbij nader onderzocht: Reehorsterweg-Noord, Valley Center en Bedrijventerrein A12. De commissie concludeert dat de projectbeheersing op de aspecten tijd, kwaliteit, geld, omvang en risico's over het algemeen goed is geweest.

Gemeenten en grondprojecten na 2008

Gemeenten ontwikkelen grond om woningbouw mogelijk te maken of bijvoorbeeld bedrijventerreinen te realiseren. Soms doen zij dit zelf, door gronden aan te kopen en hier bijvoorbeeld riolering en infrastructuur aan te leggen, en soms wordt dit overgelaten aan projectontwikkelaars. Gemeenten zijn bij grondexploitatie afhankelijk van de economische omstandigheden, de markt voor grond en vastgoed, en van andere partijen, zoals het rijk, de provincie en projectontwikkelaars. In alle gevallen is er veel geld gemoeid met het verwerven, voorbereiden en verkopen van de grond. In het gemeentelijke grondbeleid worden hiervoor de spelregels bepaald. Deze regels worden uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Om de langlopende, kostbare en complexe grondprojecten goed te laten verlopen is het van belang dat gemeenten de verschillende aspecten van deze projecten, zoals tijd, kwaliteit, geld, omvang en risico's, goed beheersen.

Na de kredietcrisis van 2008 kwam de gemeentelijke grondexploitatie in zwaar weer. De vraag naar woningen, kantoren en bedrijfsterreinen nam af en woningprijzen daalden. Daardoor daalden de grondprijzen en de opbrengsten voor de gemeente uit de grondverkoop. Hierdoor ontstonden (potentiële) verliezen op grondprojecten waardoor de financiële positie van gemeentelijke grondbedrijven verslechterde.

Projectbeheersing bij grondexploitaties in Ede

Al deze factoren speelden ook in Ede. In 2015-2016 bereikte het aantal grondprojecten met dertig een hoogtepunt. De boekhoudkundige waarde van deze projecten bedroeg 202 miljoen euro in 2016 en de voorzieningen voor verliezen meer dan 67 miljoen euro. Hierna nemen deze cijfers duidelijk af. Ondanks de crisis is in Ede een groot deel van de projecten gerealiseerd en zijn de verliezen beheersbaar gebleven. De Rekenkamercommissie concludeert dat de projectbeheersing in Ede in de periode 2009-2019 steeds professioneler is geworden. De interne gemeentelijke structuur voor projectmanagement en de informatievoorziening aan de raad, via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties, voldoen. Wel behoeft de overdracht tussen opeenvolgende projectleiders aandacht en kan de informatievoorziening aan de raad nog worden verbeterd.

Daarom doet de Rekenkamercommissie de aanbeveling aan de raad om zelf vast te stellen op welke manier de informatievoorziening over grondprojecten plaatsvindt. Daarbij zijn volgens de commissie met name de volgende criteria van belang: de samenhang tussen het bestemmingsplan en de grondexploitatie is duidelijk; de conjuncturele risico's zijn per project inzichtelijk; en de raad kan zelf per project een afweging maken tussen enerzijds de kosten en anderzijds de kwaliteit van projecten. Daarnaast beveelt de commissie het college aan om de structuur voor informatieoverdracht tussen projectleiders te verbeteren.