

onderzoek

Veilingterrein Peizerweg

Rekenkamercommissie gemeente Groningen

Secretariaat:

Postbus 20.001

9700 PB Groningen

tel. 050 – 367 7727

e-mail: peter.kommerij@griffie.groningen.nl

website: www.groningen.nl/rkc

januari 2006

De rekenkamercommissie van de gemeente Groningen is in 1997 ingesteld door de gemeenteraad van Groningen. De rekenkamercommissie doet onderzoek naar de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het gemeentelijk beleid. Ambitie van de rekenkamercommissie is om dit te doen op een onafhankelijke, professionele en politiek betrokken wijze. Naar aanleiding van onderzoek doet de rekenkamercommissie aanbevelingen aan de raad. De rekenkamercommissie bestaat uit vijf raadsleden en twee externe leden en wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De rekenkamercommissie bepaalt zelf welke onderwerpen hij onderzoekt, de raad kan wel verzoeken doen om een bepaald onderwerp te onderzoeken. Met zijn onderzoeken wil de rekenkamercommissie de kaderstellende, controlerende en volksvertegenwoordigende rol van de raad verder versterken.

De rekenkamercommissie van de gemeente Groningen bestaat uit:
David de Jong (voorzitter), Linda Voortman, Theo Bakker, Martin Winter, Hans van der Veen en de externe leden Maarten Allers en Jarko Nieweg. Secretaris is Peter Kommerij.

Rekenkamercommissie gemeente Groningen
Postbus 20.001
9700 PB Groningen
tel. 050 – 367 7727
internet: www.groningen.nl/rkc
e-mail: peter.kommerij@griffie.groningen.nl

Voorwoord

Vanuit de raad kwam het initiatief om de rekenkamercommissie te verzoeken onderzoek te doen naar het veilingterrein aan de Peizerweg. Geconfronteerd met het herontwikkelingsplan voor het veilingterrein, en het daaruit voortvloeiende tekort van 4,7 miljoen euro, besloot de bijna voltallige raad om met de motie van de PvdA-fractie in te stemmen.

Toen het terrein in 1997 door de gemeente werd aangekocht, werd de inschatting gemaakt dat het terrein minimaal budgettair neutraal herontwikkeld zou kunnen worden. De gemeente ging hiervoor een samenwerkingsverband aan met de SIG, een goede partner om dit soort projecten te realiseren.

Het is jammer te moeten concluderen dat de kosten voor dit project onnodig hoog zijn opgelopen. De samenwerking tussen de gemeente en de SIG is niet in alle opzichten in volle harmonie verlopen. Het is niet ondenkbeeldig dat bij een betere samenwerking een plan gerealiseerd had kunnen worden, waarmee het tekort eventueel minder hoog zou zijn opgelopen. Verder had de gemeente zich in een eerder stadium kunnen afvragen of de politieke kaders niet al te knellend waren, waardoor een goede herontwikkeling werd tegengehouden.

De rekenkamercommissie heeft dit onderzoek zelf uitgevoerd door middel van dossierstudie en interviews. Dat leverde een flink aantal 'eye openers' op. Andermaal werd geconstateerd dat de kwaliteit van de informatievoorziening door het college van B&W aan de raad te wensen overlaat. Aan de andere kant had de raad op sommige momenten scherper moeten zijn op de informatie die hij wel ontving en meer moeten doorvragen.

In de raadsvergadering kan de raad aangeven of hij tevreden is over de uitwerking van de motie door de rekenkamercommissie. Ten slotte wil de rekenkamercommissie iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan het tot stand komen van dit onderzoek.

Januari 2006

David de Jong,
Voorzitter rekenkamercommissie Groningen.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting	5
1.1 Inleiding en aanleiding	6
1.2 Toetsingskader	6
1.3 Onderzoeksvragen	7
2 Reconstructie: wat heeft zich vanaf 1997 tot nu op en rond het veilingterrein afgespeeld?	8
3. Beantwoording van de onderzoeksvragen	
I Hoe is het tekort opgebouwd?	11
IIa Is de raad tijdig geïnformeerd over dit tekort, dat wil zeggen op het moment dat dit inzichtelijk werd?	14
IIb Is de raad tijdig geïnformeerd over de ontwikkelingen en koerswijzigingen in het plan die tot deze tekorten hebben geleid en is de raad helder geweest op de financiële consequenties daarvan?	16
III Was het terecht dat aan de oude en nieuwe veiling een bedrag ter compensatie werd uitbetaald?	21
4. Conclusies	23
5. Aanbevelingen	24
6. Tot slot	25

Bijlagen

Lijst van gebruikte documenten

Motie met verzoek tot onderzoek van PvdA-fractie.

Samenvatting

Op verzoek van de raad heeft de rekenkamercommissie onderzoek gedaan naar het ontstane tekort op het plankostencomplex veilingterrein aan de Peizerweg. Dit terrein is door de gemeente aangekocht in 1997, met de bedoeling om de verhuizing van de aan de veiling gerelateerde bedrijven naar bedrijventerrein Eemspoort mogelijk te maken en het terrein te herontwikkelen. De verwachting was dat dit minimaal budgettair neutraal zou kunnen plaatsvinden. In 2005 echter presenteerde het college van B&W een herontwikkelingsplan waarbij de gemeente 4,7 miljoen euro moet betalen om dit plan mogelijk te maken. De raad vroeg zich vervolgens af hoe de kosten zo hoog hebben kunnen oplopen en verzocht op 15 november 2005 per motie de rekenkamercommissie dit uit te zoeken.

De rekenkamercommissie heeft besloten op dit verzoek in te gaan en heeft de ontwikkelingen rond het veilingterrein chronologisch op een rij gezet. Op basis van dossierstudie en het hebben van een drietal gesprekken komen ze tot de conclusie dat het college zich niet aan alle afspraken uit het raadsbesluit van 1997 heeft gehouden en dat de raad over die wijzigingen niet of onvoldoende is ingelicht. Verder constateert de rekenkamercommissie dat de raad op sommige momenten alerter had moeten zijn op signalen die ze ontvingen. Deze conclusies leiden tot de volgende aanbevelingen:

- het college van B&W dient de raad over de uitvoering van een raadsbesluit beter, adequater en vollediger te informeren.
- raad en college van B&W dienen duidelijke afspraken te maken over de manier waarop de raad wordt ingelicht over de voortgang en ontwikkelingen van projecten.

1.1 Inleiding en aanleiding

Op 9 november 2005 is in de raadsvergadering, bij de bespreking van de begroting 2006, een motie van de PvdA aangenomen waarin de rekenkamercommissie wordt verzocht onderzoek te doen naar de oorzaken van het ontstane tekort op het plankostencomplex veilingterrein. Dit terrein is in 1997 aangekocht door de gemeente voor een bedrag van 2,5 miljoen euro ten behoeve van herontwikkeling. Bedoeling was om deze locatie te bestemmen voor de meubelbranche. Inmiddels is er eind 2005 een herontwikkelingsplan gepresenteerd door het college van B&W, met vestigingen voor een tuincentrum, een bouwmarkt, een tankstation en een kantoor. Voor de realisering van dit plan moet de gemeente echter een bedrag van 4,7 miljoen euro bijleggen, terwijl in 1997 nog de verwachting werd uitgesproken dat het terrein minimaal budgettair neutraal zou kunnen worden herontwikkeld. De vraag van de raad richt zich op:

- hoe het tekort tot stand is gekomen;
- het late tijdstip van melden van dit tekort door het college van B&W aan de raad;
- of het terecht was dat aan de oude en nieuwe veiling een bedrag ter compensatie werd uitbetaald.

De rekenkamercommissie heeft besloten om vervolg te geven aan dit verzoek en onderzoek te gaan doen naar het tekort op het veilingterrein.

Daartoe zijn de nodige stukken en dossiers bestudeerd. Verder zijn er gesprekken geweest met sleutelfiguren rond dit project, te weten de heren Wink en Popken namens RO/EZ, de dienst die verantwoordelijk is voor uitvoering van dit project, wethouder Schuiling namens het college van B&W en de heer Wiering namens de SIG (Stichting Industrie- en Handelsgebouwen), de externe partij met wie de gemeente het terrein samen zou beheren en herontwikkelen. Op basis van deze gegevens is een reconstructie gemaakt van hoe het proces vanaf 1997, de aankoop van het veilingterrein, in grote lijnen is verlopen. Vervolgens wordt er per vraag ingegaan op de drie centrale vragen die de raad heeft gesteld. In feite gaat dit onderzoek over hoe het raadsbesluit uit 1997 tot nog toe is uitgevoerd, hoe met afwijkingen is omgegaan en hoe de raad over dit laatste is geïnformeerd.

1.2 Toetsingskader

Basis voor het toetsingskader in dit geval is het raadsbesluit uit 1997. Daarin zijn met de raad de nodige concrete afspraken gemaakt over de uitvoering van het traject na aankoop van het terrein. Deze kunnen beschouwd worden als kaders die de raad heeft meegegeven waarbinnen het raadsbesluit dient te worden uitgevoerd. Dat betreft de volgende:

- de aankoopprijs,
- de samenwerking met de SIG en de condities daarbij (o.a. de betaling door de SIG aan de gemeente van 432.000 gulden per jaar en het voor gezamenlijke rekening en risico herontwikkelen van het veilingterrein)
- herontwikkeling veilingterrein Peizerweg tot meubelboulevard
- het betalen van een vergoeding aan de nieuwe veiling onder de voorwaarde dat er winst gemaakt wordt op de herontwikkeling van het veilingterrein.

- De verwachting dat het terrein minimaal budgettair neutraal herontwikkeld kan worden, en dat in een rekensom het beeld wordt geschetst dat het terrein voor 9 miljoen gulden verkocht kan worden.

Op het moment dat er een afwijking van een van de kaders uit dit raadsbesluit wordt overwogen of dreigt te ontstaan, betekent dit dat het college van B&W dit aan de raad dient voor te leggen alvorens besloten wordt tot een eventuele afwijking. Op grond van deze kaders zal er een antwoord worden gegeven op de drie door de raad gestelde vragen.

Hierbij moet aangemerkt worden dat het hier gaat om een zogenaamd plankostencomplex: de gemeente koopt een stuk grond aan met de bedoeling om dit te herontwikkelen. Dat betekent dat de raad op termijn een voorstel tegemoet kan zien met een concrete invulling voor het betreffende terrein, inclusief een financieel overzicht van kosten en baten. Tot die tijd zou het terrein beheerd worden in samenwerking met de SIG, zouden lopende contracten afgehandeld worden en zouden plannen gemaakt worden voor deze herontwikkeling.

1.3 Onderzoeksvragen

De onderzoeksvragen waar dit onderzoek een antwoord op zal moeten geven, worden als volgt geformuleerd:

1. hoe is het tekort van 4,7 miljoen euro op dit project opgebouwd?
2. a. Is de raad tijdig geïnformeerd over dit tekort, dat wil zeggen op het moment dat het tekort voorzienbaar werd?
b. Is de raad tijdig geïnformeerd over de koerswijzigingen in het plan die tot deze tekorten hebben geleid en is de raad helder geweest op de financiële consequenties van die koerswijzigingen?
3. was het terecht, dat wil zeggen in overeenstemming met het raadsbesluit uit 1997, dat zowel aan het oude als het nieuwe veilingbedrijf een vergoeding is uitbetaald van 136.000 euro respectievelijk 567.000 euro?

2 Reconstructie: wat heeft zich vanaf 1997 tot nu op en rond het veilingterrein afgespeeld?

Om inzichtelijk te maken wat zich vanaf 1997 in grote lijnen ten behoeve van het veilingterrein heeft afgespeeld, wordt hieronder op een rij gezet welke ontwikkelingen zich tot 2005 hebben voorgedaan. Bronnen voor dit overzicht zijn het raadsvoorstel uit 1997, de brieven van het college van B&W d.d. 1 en 7 november 2005, het raadsvoorstel Detailhandel en Leisure en het gesprek d.d. 23 december 2005 van de RKC met dhr. Wiering van de SIG. Op diverse onderdelen uit deze opsomming komen we in een later stadium, bij de beantwoording van de drie hoofdvragen, terug.

1. In 1997 heeft het college van B&W een voorstel aan de gemeenteraad gedaan voor het aankopen van het veilingterrein. Daarmee zou de gemeente volgens het voorstel meerdere vliegen in een klap slaan:
 - a. de veilinghallen nieuw leven inblazen door een verhuizing van de in verouderde panden gehuisveste veilingbedrijven aan de Peizerweg naar nieuwbouw op het nieuwe bedrijventerrein Eemspoort en door samenwerking met de veiling Zuid-oost Nederland (ZON),
 - b. een stevige start maken met de invulling van het nieuwe bedrijventerrein Eemspoort en het voor de stad behouden van de aan de veilingbedrijven verwante werkgelegenheid,
 - c. het veilingterrein in gemeentelijk bezit krijgen zodat de gemeente maximale invloed houdt op herbestemming van dit strategisch gelegen terrein.

Met de aankoop is een bedrag van 5,4 miljoen gulden gemoeid. In het voorstel spreekt het college de verwachting uit, mede op basis van signalen uit de markt, dat er minimaal een budgettair neutrale exploitatie mogelijk is. Op pagina 4 van het raadsvoorstel wordt met een globale berekening van kosten en opbrengsten aangegeven dat de grond voor 9 miljoen gulden verkocht zou kunnen worden. Het is de bedoeling om het terrein te herbestemmen ten behoeve van de meubelbranche.

2. In het raadsvoorstel uit 1997 staat verder dat voor de herontwikkeling een samenwerkingsverband met de SIG zou worden aangegaan. Deze herontwikkeling van het terrein zou voor gezamenlijke rekening en risico van de SIG en de gemeente gerealiseerd worden, zoals ook in het raadsvoorstel staat. Ook is afgesproken dat de SIG het terrein exploiteert tot het moment van herontwikkeling en dat de SIG ervoor zorgt dat het terrein leeg van huurders en gebruikers wordt opgeleverd. Daarvoor betaalt de SIG een vergoeding van 432.000 gulden per jaar, verminderd met een huurgarantiebedrag van 200.000 gulden in het eerste jaar, tot het moment dat het veilingterrein leeg van huurders en gebruikers zou zijn.
3. Ook wordt in het raadsvoorstel uit 1997 voorgesteld om bij winst op dit project eerst de kosten van gemeente en SIG te verrekenen, vervolgens (als er nog steeds winst is) een bedrag van 1,25 miljoen gulden (omgerekend 567.000 euro) aan de nieuwe telersvereniging uit te keren. Is er dan nog een restant, dan wordt dit verdeeld tussen gemeente en SIG.

4. Vanwege onhelderheden in het eigendomsbewijs ontstaat een juridisch conflict tussen de gemeente en het oude en nieuwe veilingbedrijf (bron: brief van het college van B&W dd 1-11-2005). Vervolgens is in 1998 door middel van een collegebesluit besloten om een bedrag van 567 duizend euro uit te keren aan de nieuwe veiling en een bedrag van 136 duizend euro aan de oude veiling. Hierover wordt de gemeenteraad summier ingelicht.
5. In de periode 1997 / 1999 is de gemeente bezig geweest met de operatie schuifmaat, de verplaatsing van een aantal functies als de Veemarkt en het Gemeentelijk vervoerbedrijf, waarin het veilingterrein een rol zou kunnen spelen. Ook de verplaatsing van DSW Stadspark komt daarbij aan de orde. Uiteindelijk is dit niet doorgedaan omdat het te ingewikkeld zou blijken te zijn om uit te voeren (bron: brief van 1 november 2005).
6. Begin 1999 is Rabo vastgoed gevraagd plannen te maken voor de herontwikkeling van het gebied. Rabo komt vervolgens met een aantal plannen, zoals een XL-supermarkt van Albert Heijn en kantoorontwikkeling. Naar het oordeel van het college van B&W bleken deze plannen niet voldoende grondopbrengst te genereren of bleken deze initiatieven niet haalbaar of wenselijk (bron: brief van 1 november 2005). Meest concrete plan is een vestiging van meubelgigant Piet Klerkx op het veilingterrein (zie ook punt 8)
7. In maart 2000 stopt de SIG met het betalen van de afgesproken vergoeding van 432.000 gulden per jaar aan de gemeente (bron: brief van 1 november 2005). De SIG zou met betaling stoppen als het terrein leeg van huurders was. Op dat moment zat er nog één huurder. In het contract met deze huurder was opgenomen dat er een goedgekeurd bestemmings-plan moest zijn voordat het contract opgezegd zou worden. Dat was toen nog niet aan de orde.
8. Vervolgens is in december 2002 de nota Detailhandel en Leisure vastgesteld. Dit betekent (onder andere) een koerswijziging voor de plannen op het veilingterrein: tijdens de inspraak blijkt namelijk dat de gevestigde meubelbranche problemen heeft met het voornemen om op het veilingterrein meubelwinkels toe te laten. Zij voorzien daardoor leegstand en structuurverstoring van de meubelbranche in de stad. Deze maatregel wordt in de nota Detailhandel en Leisure meegenomen, de nota wordt vervolgens op 18 december 2002 door de raad vastgesteld. Dit besluit doorkruist op dat moment het vrij concrete plan van Rabo vastgoed en SIG voor een vestiging van Piet Klerkx op het veilingterrein. Dit plan had namelijk wel voldoende geld opgeleverd om een budgettair neutrale herontwikkeling mogelijk te maken (bron: gesprek met dhr. Wiering van de SIG).
9. In 2003 wordt de samenwerking tussen de gemeente en de SIG voor wat betreft het veilingterrein beëindigd. Daarbij neemt de gemeente de grond van de SIG op het veilingterrein over voor 575 duizend euro, de boekwaarde van dat deel van het terrein op dat moment. Dat is 4 ton in euro's boven de marktwaarde van de grond. In de brief van het college van B&W d.d. 1 november 2005 wordt opgemerkt dat deze 4 ton deels als een afkoopsom beschouwd moet worden.

10. Langzamerhand ontstaat het inzicht dat het niet mogelijk is het terrein nog budgettair neutraal te herontwikkelen. Eind 2001 wordt in de tussenrapportage (turap 2001-II) gemeld dat de boekwaarde hoger is dan hetgeen de nieuwe invulling (meubelbranche) opbrengt. Het verschil zou miljoenen guldens bedragen. Eind 2002 wordt ook gemeld dat er een financieel risico is. Dit wordt eind 2003 gekwantificeerd op 3,3 miljoen euro. In de gemeentebegroting 2005 wordt hier opnieuw melding van gemaakt.
11. Eind 2005 presenteert het college van B&W de concrete plannen voor de herontwikkeling van het veilingterrein. Hierbij wordt duidelijk dat de gemeente 4,7 miljoen euro moet betalen om een sluitende exploitatie te krijgen. Dat is aanleiding voor de raad om aan de rekenkamercommissie te vragen hoe dit tekort heeft kunnen ontstaan.

3. Beantwoording van de onderzoeksvragen

I Hoe is het tekort opgebouwd:

Het bedrag dat de gemeente nu moet bijleggen om de herontwikkeling van het veilingterrein volgens de huidige plannen mogelijk te maken, is becijferd op 4,7 miljoen euro. Bij de begroting van 2006 is reeds voorgesteld om dit tekort te dekken uit (een deel van) de nog te ontvangen opbrengst van de verkoop van de aandelen van SIG aan TCN. Er wordt op dit moment vanuit gegaan dat dit bedrag ingeboekt kan worden per 31-12-2007. Mocht de opbrengst eerder worden ontvangen door de gemeente, dan zal de bijdrage lager zijn dan 4,7 miljoen euro omdat er dan minder lang rente betaald hoeft te worden.

Het tekort van 4,7 miljoen euro is het saldo van de opbrengst van de verkoop van het veilingterrein minus de totale gemaakte kosten. De hieronder gebruikte bedragen zijn ontleend aan de tabel op pagina 4 uit de brief van het college van B&W aan de raad d.d. 1 november 2005.

De eind 2004 verwachte kosten bedragen 8.255.000 euro. Deze zijn als volgt opgebouwd:

1. Verwerving veilingterrein in 1997:	2.503.000
2. Overname deel SIG plus afkoopsom:	577.000
3. Overige verwervingskosten	144.000
4. Sloopkosten / bodemonderzoek	773.000
5. Planontwikkeling en voorbereiding / toezicht:	412.000
6. Exploitatielasten (met name rente):	1.677.000
7. Bijdragen aan derden (oude en nieuwe veiling):	703.000
8. Benodigde resterende investering tbv verkoop	698.000
9. Geschatte resterende exploitatielasten (tot slotcalculatie)	768.000
Totaal:	8.255.000

Toelichting op de kostenposten:

Ad 1. De verwerving spreekt voor zich, dit was het bedrag dat ook in het raadsvoorstel in 1997 is voorgelegd. In dit bedrag zijn ook de aankoopkosten van 116.000 gulden verwerkt. Uit de gesprekken van de RKC met zowel dhr. Wiering als de ambtenaren van de gemeente komt naar voren dat de betaalde prijs misschien aan de royale kant was, maar dat het geld ten goede kwam aan de leden van het veilingbedrijf. Daarmee werd de betreffende sector extra versterkt, konden ze een gezonde start maken op het nieuwe bedrijventerrein Eemspoort en bleef de werkgelegenheid voor de stad behouden. Uiteindelijk was dat ook een van de doelen van dit plan. Daarnaast was de verwachting dat het terrein bij herontwikkeling toch voldoende geld zou opbrengen, waardoor het aankoopbedrag (meer dan) terugverdiend zou worden. Bovendien waren de gebouwen op het veilingterrein afgekeurd door de Keuringsdienst van Waren. Er moest dus iets gebeuren. Punt blijft dat er wellicht een forse prijs is betaald voor het terrein in 1997, doordat deze erg nadrukkelijk is gebaseerd op de te verwachten verkoopwaarde.

Ad 2: Vervolgens wordt in 2003 het deel van het veilingterrein dat in het bezit is van de SIG overgenomen, nadat de SIG heeft besloten uit het project te stappen. Daar

komt een extra kostenpost van 4 ton in euro's bij, vanwege de door de SIG gemaakte kosten.

Ad 3: Het gaat hier om een aantal kleinere kostenposten die in de loop der jaren zijn opgebouwd, veroorzaakt door beheerafspraken tussen gemeente en SIG die onvoldoende juridisch geregeld waren. Hierbij valt te denken aan onduidelijke huurcontracten van de huurders van de veilinghallen. Dit heeft geleid tot het uitbetalen van een aantal schadevergoedingen aan huurders op het veilingterrein. Ook kosten voor vervangende huisvesting zijn onder deze post geboekt.

Ad 4: De sloopkosten betreffen met name het jaar 2002, toen na aanhoudende overlast (o.a. brandstichting) en vanwege gevaar voor asbestverspreiding de meeste gebouwen, waaronder het veilinggebouw, zijn gesloopt.

Ad 5: De post planontwikkeling is op zich vrij laag, dat komt doordat de meeste gemaakte plannen door externe bureaus zijn opgesteld.

Ad 6: De exploitatielasten (dit zijn hoofdzakelijk de rentekosten) zijn vanwege de lange tijdsduur nogal fors opgelopen. Tot 2000 betaalde de SIG zijn vergoeding nog aan de gemeente waardoor de rentekosten voor een groot deel werden gecompenseerd. Vanaf dat jaar lopen de jaarlijkse rentekosten op tot boven de 300.000 euro. Dus elk jaar vanaf 2000 dat de herontwikkeling langer duurt loopt de boekwaarde door rentekosten op met 300.000 euro per jaar.

Ad 7: Bijdragen aan derden betreffen de vergoedingen die aan het oude (136.000 euro) en het nieuwe veilingbedrijf (567.000 euro) zijn betaald in 1998, 1999 en 2000. Dit zou pas gebeurd zijn als er winst op het veilingterrein gemaakt zou zijn. Nu leidt het tot een extra kostenpost van ruim 7 ton in euro's.

Ad 8 en 9: De nog te maken kosten tot het moment dat het terrein verkocht wordt betreffen enerzijds investeringen in het terrein (bouwrijp maken) en anderzijds rentebetalingen over 2006 en 2007.

Opbrengsten:

De opbrengsten bedragen in totaal 3.614.000 euro. Daarvoor wordt in totaal ruim 41.000 m² grond verkocht. Verder wordt de grond waar het tankstation op komt verhuurd. In het voorstel van 1997 werd nog uitgegaan van een grondopbrengst van 9 miljoen gulden, uitgaande van een bestemming meubelboulevard. Dat is omgerekend bijna 4,1 miljoen euro.

Het is de vraag of er in een eerder stadium geen plannen waren met een geschikte invulling voor het veilingterrein en waarbij minder verlies of misschien wel winst gemaakt zou kunnen worden. Zoals uit bovenstaand overzicht duidelijk wordt, werkte de tijd niet in het voordeel van de gemeente om nog een budgettair neutrale herontwikkeling mogelijk te maken. We komen hierop terug bij de beantwoording van de volgende vraag.

Conclusie: gesteld kan worden dat het negatieve saldo van 4,7 miljoen euro enerzijds te wijten valt aan de forse aankoopprijs van het veilingterrein, de extra kosten ten behoeve van de SIG en de oude en nieuwe veiling (1,1 miljoen euro) en de doorlopende rente (1,8 miljoen euro) en anderzijds aan de tegenvallende opbrengsten, die ondanks een behoorlijk stijgende grondprijs van de afgelopen jaren lager ligt dan de in 1997 verwachte opbrengst.

Ila Is de raad tijdig geïnformeerd over dit tekort, dat wil zeggen op het moment dat dit inzichtelijk werd?

Deze vraag richt zich op het melden van het risico van tekorten, op het moment dat deze inzichtelijk worden. Hieronder zijn de momenten weergegeven waarop aan de raad is meegedeeld dat er een mogelijk tekort op het veilingterrein zou kunnen ontstaan:

- De eerste melding wordt gedaan in turap 2001-II, die in november 2001 naar de raad is gestuurd. Hierin wordt gemeld dat de nieuwe invulling (grootschalige detailhandel in de meubelbranche) een lagere grondopbrengst oplevert dan de boekwaarde en dat het hierbij om miljoenen gulden gaat. Verder staat er dat er zo snel mogelijk inzicht in alternatieve opties moet komen met mogelijke grondopbrengsten. Alternatieven zijn: bij detailhandel ook eventueel een supermarkt of kleinschalige kantoorlocaties.
- In de gemeentebegroting 2003 (november 2002) staat dat het maximale risico enkele miljoenen euro's zou kunnen bedragen. Daarbij wordt aangegeven dat de herontwikkeling van het veilingterrein Peizerweg, die was neergelegd bij een externe partij, niet heeft geleid tot een acceptabel voorstel. Aangezien de boekwaarde van het terrein aanzienlijk is, bestaat het risico dat de opbrengsten niet voldoende zullen zijn om de kosten te dekken. Er zullen alternatieve mogelijkheden worden gezocht. Ook wordt nog gewezen op verslechterende economische omstandigheden en is niet bekend op welke termijn herbesteding van het terrein mogelijk is.
- In de tussenrapportage 2003-2 van de dienst RO/EZ (november 2003) wordt een maximaal risico van 3,3 miljoen euro genoemd. Verder zou er begin 2003 een raadsvoorstel worden voorgelegd om dit tekort af te boeken. Dit voorstel is in het afstemmingsoverleg (het overleg tussen de dienst, de wethouder van ruimtelijke ordening en de wethouder van economische zaken) aan de orde geweest en daarbij is de voorgestelde dekking niet overgenomen. Verder wordt aangegeven dat de dekking van de onrendabele top van 3,3 miljoen euro is ingebracht bij de concernactie Schone Lei.
- In de tussenrapportage 2004-I van de dienst RO/EZ (mei 2004) wordt het verwachte tekort ingeschat op 3,8 miljoen euro. Daarbij wordt aangegeven dat B&W heeft besloten medio 2003 het tekort niet op dat moment af te dekken. Verder wordt gemeld dat er positief stemmende gesprekken zijn met een aantal belangstellenden uit de hoek van de grootschalige detailhandel. Ook wordt aangegeven dat hoewel de gevraagde grondprijs marktconform is, er een aanzienlijk tekort op het plan overblijft van 3,8 miljoen euro.
- In de tussenrapportage 2004-II van de dienst RO/EZ (november 2004) wordt gemeld dat het tekort is opgelopen naar 4,0 miljoen euro. Verdere ontwikkeling is dat de gesprekken met de belangstellenden uit de hoek van de grootschalige detailhandel steeds concreter worden.
- In de gemeentebegroting 2006 (november 2005) wordt voorgesteld om 4,7 miljoen euro uit de opbrengst van de verkoop van de SIG beschikbaar te stellen voor het dekken van het tekort op de herontwikkeling van het veilingterrein.

Staten P

Bij de brief van het college van B&W van 7 november 2005 is de informatie uit de Staat P over het veilingterrein van 1997 t/m 2004 gevoegd. In 1997 wordt melding

gemaakt van een invulling van het terrein in het kader van de operatie schuifmaat. In 1998 wordt gemeld dat aan grootschalige detailhandel wordt gedacht, bijv. uitbouw en versterking van de meubelconcentratie. In 1999 wordt dezelfde melding gedaan. In 2000 is er sprake van dat er in de verplaatsing van de veiling bijdragen zijn verstrekt tot een bedrag van ruim 1.500.000,- gulden en dat de exploitatiebegroting uitkomt op een sluitende exploitatie zonder bijdragen of subsidies. In 2002 wordt gemeld dat onderhandelingen met een ontwikkelaar (bedoeld wordt Rabo vastgoed) hebben geleid tot een te laag financieel resultaat voor de gemeente en dat invulling van het terrein met kantoren wordt overwogen. Er wordt geen melding gedaan van een mogelijk tekort. In 2003 wordt dezelfde mededeling gedaan. In 2004 wordt gemeld dat er een aantal gesprekken gaande zijn met belangstellenden uit de grootschalige detailhandel. Hoewel de gevraagde prijzen marktconform zijn, blijft er een aanzienlijk tekort op het plan. Ook wordt gemeld dat op verzoek van de dienstcontroller wordt gewerkt aan een controlrapport.

Op basis van de tussenrapportages kan geconcludeerd worden dat de raad in november 2001 geïnformeerd is over een mogelijk tekort en dat alternatieve opties worden gezocht. Vanaf eind 2002 is sprake van een risico van maximaal enkele miljoenen euro's en loopt het daarna verder op. Ook wordt duidelijk dat er acties zijn ondernomen om het tekort af te dekken, maar dat dit eerst in het afstemmingsoverleg en later in het college van B&W is tegengehouden. Overigens betekent het afdekken van het tekort uit andere gemeentelijke middelen nog niet dat daarmee de kosten ineens veel lager worden. Wel scheelt het in de rentekosten. Opvallend is dat het moment van het melden van het tekort niet parallel loopt met de melding in de staat P. Pas in de staat P van 2004 wordt er een mogelijk tekort gemeld op het veilingterrein.

Op grond van dit overzicht constateert de rekenkamercommissie dat de raad over het totale tekort en het oplopen ervan via de tussenrapportages tijdig is geïnformeerd. Nadelig voor de raad is alleen dat het vinden van tekorten in de tussenrapportages (turaps) van de dienst RO/EZ een zoektocht vergt. Deze documenten zijn normaliter achterliggende stukken bij het voorjaarsdebat en de begrotingsbespreking. Daardoor krijgen de turaps vanwege de vele te lezen stukken niet veel aandacht van de raad. Het melden van een tekort via de tussenrapportages is een ongelukkige manier van informeren van de raad. Voor de staten P geldt dat dit vertrouwelijke stukken zijn, die voor de raad vertrouwelijk ter visie worden gelegd. Men kan redelijkerwijs niet van de raad verwachten dat de stapel met alle projecten in de stad wordt doorgevlooid en dat de raad vervolgens op de hoogte is van alle ontwikkelingen.

IIb Is de raad tijdig geïnformeerd over de ontwikkelingen en koerswijzigingen in het plan die tot deze tekorten hebben geleid en is de raad helder geweest op de financiële consequenties daarvan?

Hierboven is inzichtelijk gemaakt hoe het tekort door de jaren heen heeft kunnen oplopen. Hiervoor zijn diverse oorzaken te noemen: het betalen van een vergoeding aan de oude en de nieuwe veiling, de oplopende rentekosten, de wijziging in de nota Detailhandel en Leisure en daardoor de steeds kleiner wordende kans om voldoende grondopbrengsten te genereren, en de ontwikkelingen rond de samenwerking met de SIG. Hieronder gaan we per onderdeel nader in op de genoemde oorzaken, de gevolgen hiervan voor het tekort en de manier waarop de raad hierover is geïnformeerd. De betaling van de vergoeding aan de oude en nieuwe veiling komt bij de beantwoording van vraag drie hieronder aan de orde.

1. De oplopende rentekosten

Toen de SIG in maart 2000 stopte met het betalen van de afgesproken vergoeding omdat het terrein vrijwel leeg was van huurders en gebruikers, waren er geen inkomsten meer waarmee de rentekosten gecompenseerd konden worden. Dat betekende dat de boekwaarde van het veilingterrein elk jaar steeg met ongeveer 200.000 euro, oplopend tot ruim 300.000 euro in 2004. Het is helder dat dit uiteindelijk zeer nadelig is geweest voor het totale tekort. Het oplopen van het tekort zoals in het overzicht bij Ila goed is te zien wordt grotendeels veroorzaakt door de rentekosten. Het is de vraag of de raad de gevolgen van deze afspraak uit het raadsbesluit uit 1997 in voldoende mate had kunnen voorzien.

2. De wijziging in de nota Detailhandel en Leisure en de kleiner wordende kans om voldoende grondopbrengsten te genereren.

In de nota Detailhandel en Leisure, door de raad vastgesteld in december 2002, is vastgelegd dat er geen meubelzaken op het veilingterrein toegestaan zouden worden. Volgens de nota betekent dit het volgende:

“Daarom zien wij voor het veilingterrein in het kader van het thema “in en om het huis” slechts vestigingsmogelijkheden voor een bouwmarkt en/of een tuincentrum.”

Wat dit betekent voor de opbrengst van de grondverkoop en de haalbaarheid om eventueel een budgettair-neutrale exploitatie te realiseren wordt verder niet gerept. Dit komt ook niet in de discussie in de raadscommissie en raad aan de orde. In het gesprek van de RKC met de ambtenaren van RO/EZ wordt gezegd dat deze koerswijziging (van meubelbestemming naar niet-meubelbestemming) in feite betekent dat het vanaf dat moment niet meer mogelijk is om het veilingterrein nog budgettair neutraal te ontwikkelen. Er zal altijd geld bij moeten. Conclusie is dat de raad niet is geïnformeerd over het financiële gevolg voor het veilingterrein om hier geen meubelbestemming toe te staan, terwijl deze er wel degelijk was. Daar komt overigens nog wat bij. Op het moment dat deze wijziging aan de orde was, lag er een concreet plan voor de invulling van het terrein met een vestiging van de meubelzaak Piet Klerkx. Door de wijziging kon dit plan dus geen doorgang vinden. Terwijl in de turap van 2001-II was gesignaleerd dat er haast gemaakt moest worden met de ontwikkeling, en er in 2002 een vrij concreet plan lag met voldoende grondopbrengst, besloot het college aan de raad voor te stellen om de bestemming te wijzigen waardoor deze invulling werd uitgesloten. Terwijl de gemeente zich

realiseerde dat het door de bestemmingswijziging nog lastiger zou worden om een goede opbrengst voor het veilingterrein te realiseren, werd deze wijziging toch doorgezet. Dit was op een uiterst ongelukkig moment. De rekenkamercommissie constateert dat dit dilemma (wel of geen wijziging ten koste van een concreet plan met voldoende grondopbrengst voor het veilingterrein) nooit als zodanig aan de raad is voorgelegd.

3. De ontwikkelingen rond de samenwerking met de SIG

De SIG heeft tot en met 2003 een belangrijke rol gespeeld bij de herontwikkeling van het veilingterrein. Zij waren in 1997 bij uitstek de geschikte partij om ervoor te zorgen dat het terrein vrij van huurders zou worden, zodat niets een herontwikkeling in de weg zou staan. Ook aan de herontwikkeling zelf zou de SIG een goede bijdrage kunnen leveren, zo was de verwachting van beide partijen. Overigens was destijds de verwachting van vooral de SIG dat herontwikkeling vrij snel gerealiseerd zou moeten worden. In die tijd heeft de SIG ervoor gezorgd dat diverse bedrijven, met name de bedrijven die waren gelieerd aan de veiling, de stap hebben gemaakt naar bedrijventerrein Eemspoort. Ook heeft de SIG een aantal plannen voor herontwikkeling aangeleverd die het uiteindelijk niet gehaald hebben. Het moment waarop SIG besloot uit het project te stappen in 2003, markeert een belangrijk moment voor het project. Drie aspecten daarbij lichten we eruit: de redenen voor SIG om eruit te stappen, het betalen van de jaarlijkse vergoeding door de SIG aan de gemeente en het gevoel voor urgentie bij de SIG, en de manier waarop aan de raad is gemeld dat de SIG uit het project stapt.

a. Redenen voor de SIG om uit het project te stappen:

In de brief van 1 november 2005 van het college van B&W staat dat de SIG, na vaststelling van de nota Detailhandel en Leisure (waardoor vestiging van meubelbedrijven op het veilingterrein geen mogelijkheid meer was), twijfels had over een verdere betrokkenheid bij dit project. De grondslag voor de ontwikkeling zoals zij die in gedachten had, was immers verdwenen, zo stelt de brief. Het deel van het veilingterrein dat nog eigendom is van de SIG wordt door de gemeente overgenomen voor in totaal 575.000 euro.

De directeur van de SIG zegt desgevraagd in het vraaggesprek met de RKC dat de te strakke kaders waarbinnen het veilingterrein ontwikkeld diende te worden niet voldoende ruimte gaven om tot een ook financieel aanvaardbare herontwikkeling te komen. Hij is van mening dat hij nogal tegengewerkt is door de dienst RO. Volgens hem waren er wel plannen te ontwikkelen die voldoende grondopbrengst zouden kunnen genereren, maar zag de dienst geen mogelijkheden om serieus te kijken naar wijzigingen in het bestemmingsplan. Door de vaststelling van de nota Detailhandel en Leisure zijn de kaders verder aangehaald, terwijl er een concreet plan lag van Rabo vastgoed en SIG om een vestiging van Piet Klerkx mogelijk te maken, waarmee voldoende grondopbrengst gegenereerd zou kunnen worden. Daarnaast was er sprake van een voor de SIG ongunstige grondruil ten behoeve van de aan te leggen zweeftrein, en vervolgens de sloop van de eigen panden van de SIG op het veilingterrein (de voormalige panden van Hoving en Stavasius), zonder dat de SIG daar door de dienst RO van op de hoogte was gesteld. Daarmee was de sfeer tussen gemeente en SIG zodanig verpest dat de heer Wiering toen heeft bedreigd een brief te schrijven met een forse claim. Vervolgens zou de algemeen directeur van RO/EZ tegen dhr. Wiering hebben gezegd dat de gemeente dit project

maar verder alleen moest uitvoeren. Daarop is het contract ontbonden. Dhr. Wiering zei hierover in het gesprek met de RKC:

“Vervolgens is de zaak afgehandeld waarbij wij ons deel aan de gemeente hebben verkocht met daar bovenop een vergoeding van 4 ton in euro’s. Ik heb daar toen mee ingestemd, ook al had ik er geen goed gevoel over. Ik had zoiets van: gemeente, red je er maar mee.”

Dhr. Wiering verwijst in zijn gesprek met de RKC nog naar concrete plannen van de Hornbach om zich op het veilingterrein te vestigen. De contracten hiervoor zouden zelfs al klaarliggen. De rekenkamercommissie vindt het vreemd dat de dienst aangeeft nog nooit van enig plan van de Hornbach op die locatie te hebben gehoord. De rekenkamercommissie heeft hierover overigens niets in de dossiers kunnen terugvinden.

In het gesprek dat de RKC had met de ambtenaren van RO/EZ komt naar voren dat er altijd een zekere spanning bestond tussen de SIG en de gemeente, wat te maken had met het feit dat de dingen die de SIG deed, de dienst ook graag wilde doen. Er wordt gerept van een haat-liefde verhouding in de letterlijke zin des woords tussen SIG en de dienst RO/EZ.

Uit het gesprek tussen wethouder Schuiling en de RKC komt naar voren dat de samenwerking tussen gemeente en SIG niet optimaal is geweest. De wethouder wijst erop dat er in die tijd op meerdere projecten waar gemeente en SIG samenwerkten onvoldoende voortgang werd gemaakt. Over het project veilingterrein zegt de wethouder het volgende:

“Dat het niet gelukt is, ligt meer aan de gemeente dan aan de SIG. Henk Wiering bleef proberen om met de gemeente in gesprek te blijven, maar er was toch de nodige weerstand binnen de gemeente ten aanzien van de SIG. Het probleem lag niet bij de SIG”.

De rekenkamercommissie constateert dat er van een goede chemie tussen de SIG en de dienst RO bij dit project geen sprake was. Uit de interviews komt dat beeld duidelijk naar voren. Met name door handelingen van de dienst is die relatie op een gegeven moment zo vertroebeld geraakt dat de SIG niet langer met de dienst wilde samenwerken om de herontwikkeling op het veilingterrein te realiseren. Het is verder jammer te moeten constateren dat de SIG en ook Rabo vastgoed binnen de politieke en financiële kaders geen mogelijkheden zagen om plannen te ontwikkelen met voldoende grondopbrengst. Het is achteraf moeilijk in te schatten wat een goede samenwerking tussen gemeente en SIG wel had kunnen opleveren. Maar de inschatting dat er daardoor een beter resultaat behaald zou zijn, ligt voor de hand. Uiteindelijk heeft de gemeente een lagere prijs voor het terrein kunnen krijgen wat een nadelige invloed had op de totale kosten van dit project. Dhr. Wiering zegt hierover in het gesprek met de RKC:

“De opbrengst van 3,2 miljoen voor het veilingterrein is vrij laag. Maar de gemeente is ook geen ontwikkelaar, die heeft niet de marktkennis om een hogere opbrengst te genereren. Daarnaast is de waarde direct gerelateerd aan de bestemming. Als die bestemming niet volledig meubelboulevard is, dan kun je eenvoudigweg geen Piet Klerkx binnenhalen voor een vette prijs.”

b. Het betalen van de jaarlijkse vergoeding door de SIG aan de gemeente en het gevoel voor urgentie ten aanzien van herontwikkeling

Bij de vaststelling van het raadsvoorstel in 1997 is vastgelegd dat de SIG een jaarlijkse vergoeding zou betalen aan de gemeente van 432.000 gulden, tot het moment dat het terrein vrij zou zijn van huurders en gebruikers. Omdat de SIG het beheer van het terrein onder zich kreeg zou het zelf geld kunnen genereren door het verhuren van de daar aanwezige gebouwen. Het was echter de bedoeling om deze gebouwen op termijn leeg en vrij van huurders te krijgen, zodat de herontwikkeling van start kon gaan. De huuropbrengsten van het terrein zouden dus elk jaar behoorlijk afnemen, dat was namelijk een gevolg van de doelstelling. In maart 2000 is de SIG gestopt met het betalen van een vergoeding, hoewel het terrein toen nog niet helemaal leeg was van huurders. Daarmee viel de dekking van de jaarlijkse rentekosten weg. Dat maakt duidelijk dat de herontwikkeling van het veilingterrein van begin af aan een project was waar enige tijdsdruk op zat. In de eerste jaren konden er nog wel enige huurinkomsten worden gegenereerd, maar daarna zouden de rentekosten steeds meer toenemen en op de boekwaarde van het project drukken. Wilden SIG en gemeente nog wat aan dit project verdienen, dan was het zaak om voortvarend de herontwikkeling ter hand te nemen.

Het is de vraag of het college van B&W, zeker toen vanaf 2000 duidelijk werd dat de oplopende rentekosten een fors probleem zouden worden, niet nader naar de kaders had moeten kijken om te beoordelen of deze niet verruimd zouden moeten worden. Het bevreemdt zeker te moeten constateren dat de kaders juist verkleind zijn, met de vaststelling van de nota Detailhandel en Leisure, waardoor een reëel plan met voldoende grondopbrengst geen doorgang kon vinden.

De rekenkamercommissie constateert dat de gemeente die tijdsdruk heeft onderschat. In de turap 2001-II wordt in de richting van de raad wel de indruk gewekt dat er haast gemaakt wordt (al was de boekwaarde toen inmiddels al behoorlijk opgelopen). Daar staat namelijk dat er zo snel mogelijk inzicht moet komen in alternatieve opties met mogelijke grondopbrengsten. Als alternatieven worden genoemd een supermarkt of kleinschalige kantoorlocaties. Pas eind 2005 presenteert het college een herontwikkelingsplan voor het veilingterrein met het bekende tekort van 4,7 miljoen euro.

c. De manier waarop aan de raad is gemeld dat de SIG eruit stapt

Op 8 oktober 2003 heeft wethouder Schuiling in een vertrouwelijke bijeenkomst van de raadscommissie Werk en Inkomen gemeld dat in overleg met de SIG is besloten dat de gemeente alleen verder gaat met dit project. Over de redenen van deze stap wordt niets gezegd, er wordt ook niet naar gevraagd overigens door een van de raadsleden. Verder wordt door de wethouder het volgende gemeld:

“Daarbij is afgesproken dat de gemeente de eigendommen van de SIG tegen boekwaarde overneemt, te weten 700.000 euro. Dit betekent een feitelijke overschrijding van het aankoopkrediet ter hoogte van dit bedrag.”

Het bedrag van 7 ton is uiteindelijk door gesprekken tussen gemeente en SIG teruggebracht naar 575.000 euro. Dat dit bedrag 4 ton hoger is dan de feitelijke waarde van de grond wordt er niet bij gezegd. Dat deze extra kostenpost bovendien op het veilingterrein drukt ook niet, noch dat de gemeente al een risico voorziet op de exploitatie van het veilingterrein. Kortom: de informatie die hier aan de raadsleden wordt gegeven wordt niet in zijn context geplaatst. Van adequate

informatievoorziening is in dit opzicht dus geen sprake. Ook de passieve houding van de raadsleden valt hierbij op.

Dat de raad niet over alle aspecten van de samenwerking tussen gemeente en SIG is ingelicht, is niet ongewoon. Dat zou de raad ook niet moeten willen. Maar wat hierboven onder de punten a, b en c is geconstateerd, geeft wel het nodige inzicht in wat er zich achter de schermen heeft afgespeeld. Ook wordt duidelijk dat dit in grote mate van invloed is geweest op de realisatie van het betreffende project.

III Was het terecht dat aan de oude en nieuwe veiling een bedrag ter compensatie werd uitbetaald?

Een van de oorzaken van het ontstane tekort is de vergoeding die is betaald aan de oude en de nieuwe veiling. Het raadsvoorstel uit 1997 is volstrekt duidelijk over een eventuele uitbetaling van 1,25 miljoen gulden aan de nieuwe veiling:

"Indien er een positief saldo ontstaat bij verkoop van dit terrein zullen de gemaakte kosten van de herontwikkellende partners (SIG, gemeente) worden ingebracht en worden verrekend. Hierna dient, indien er nog steeds sprake is van een positief saldo, een bedrag van 1,25 miljoen gulden aan de nieuwe telersvereniging te worden overgemaakt".

Op 22 december 1998 heeft het college van B&W besloten om een bedrag van 1,25 miljoen gulden uit te betalen aan de nieuwe telersvereniging. Tevens is besloten een schikkingsbedrag van 300.000 gulden te betalen aan de oude telersvereniging. Hier is sprake van een afwijking van datgene wat in het raadsvoorstel was afgesproken. Het college van B&W heeft verzuimd de raad hierover te informeren, laat staan om een voorstel aan de raad hierover voor te leggen.

De reden die het college voor deze uitbetaling geeft in de brief van 1 november 2005, is dat de artikelen in het eigendomsbewijs over deze bijdrage onvoldoende helder waren.

Uit de onderzochte dossiers blijkt dat in de akte van levering d.d. 27-3-1997 het volgende hierover is opgenomen:

'De gemeente is bereid om een bedrag van 1,25 miljoen euro uit te betalen aan de nieuwe veiling (DTN) onder de voorwaarde dat de nieuwe vestigingslocatie aan de EFRO-subsidie voldoet. Deze bereidheid geldt tot 31 december 1997.

Als er op 31 december 1997 geen nieuw veilingbedrijf op Eemspoort is gevestigd, dan zal er aan de verkoper (d.i. het oude veilingbedrijf CLT) een bedrag van maximaal 1,25 miljoen gulden worden betaald. Dit bedrag wordt alleen uitbetaald als de verkoop van het huidige veilingterrein dit rechtvaardigt, zoals zal blijken uit een door de gemeente aan verkoper te verstrekken opgave, voorzien van een accountantsverklaring.'

Dat de oude veiling ook nog aanspraak zou kunnen maken op een bepaald bedrag, wordt in het raadsvoorstel uit 1997 niet genoemd. Dit artikel 14 uit de eigendomsakte leidt tot nogal wat onduidelijkheid, mede omdat er op 31 december 1997 nog geen nieuwe veiling is gevestigd op Eemspoort, maar dat die intentie er wel is. Aangezien de feitelijke vestiging nog geen feit is meent ook de oude veiling aanspraak te kunnen maken op het bedrag van 1,25 miljoen euro. Nadat beide telersverenigingen een claim hebben ingediend op exact dezelfde dag, te weten 19 januari 1998, ziet het college van B&W, na het inwinnen van juridisch advies bij de stadsadvocaat, zich genoodzaakt om aan de nieuwe telersvereniging het bedrag van 1,25 miljoen gulden uit te betalen en aan de oude telersvereniging een schikkingsbedrag van 300.000 gulden. Deze extra kosten zullen dus later bij de verkoop van het veilingterrein terugverdiend moeten worden. Deze bedragen worden in termijnen uitbetaald in 1998, 1999 en 2000. Dat betekent overigens ook dat hierover rente betaald moet worden tot het moment dat er herontwikkeld wordt en er inkomsten voor dit project zijn. Omdat de leden van beide genoemde telersverenigingen vrijwel gelijk zijn (dit

zijn namelijk de aangesloten bedrijven rond de veiling), worden deze leden op drie manieren door de gemeente financieel ondersteund: eerst door de hoge aankoopprijs van het veilingterrein, vervolgens door de afkoopsom van 300.000 gulden aan de oude telersvereniging en tenslotte door de betaling van 1,25 miljoen gulden aan de nieuwe telersvereniging.

De rekenkamercommissie concludeert dat over dit collegebesluit en deze transactie, die duidelijk afwijken van wat er in het raadsvoorstel is afgesproken, de raad niet is geïnformeerd, laat staan dat er een voorstel aan de raad zou zijn voorgelegd. Alleen in de staten P van 2000 t/m 2003 wordt gemeld dat in de verplaatsing van de veiling bijdragen zijn verstrekt tot een bedrag van ruim 1.500.000 gulden / 703.000 euro. Hieruit kan de raad niet afleiden dat er tegen het raadsbesluit in is gehandeld. De afspraak hierover uit het raadsvoorstel is juridisch niet goed uitgewerkt en leidt daardoor tot een extra kostenpost. In de brief van het college aan de raad van 1 november 2005 staat dat het uitbetalen van de vergoeding aan de nieuwe veiling verstrekt is volgens de intentie van het raadsvoorstel, omdat een faillissement van de nieuwe veiling zou zijn voorkomen. De rekenkamercommissie is van mening dat hier geen sprake van is omdat er voorbij wordt gegaan aan de duidelijke afspraak uit het raadsvoorstel. Overigens verklaart dit de uitbetaling aan de oude veiling niet. Het college had dit moeten voorleggen aan de raad.

4. Conclusies

Bij de vaststelling van het raadsvoorstel uit 1997 inzake de aankoop van het veilingterrein heeft de raad aan het college van B&W een aantal kaders meegegeven voor de uitvoering van dit plan. Uit bovenstaande blijkt dat er diverse malen redenen waren om naar de raad terug te gaan vanwege koerswijzigingen en veranderingen. In vrijwel alle gevallen is dit niet gebeurd, en waar het wel gebeurd is, was de informatie over de koerswijziging heel summier, waardoor de raad niet een goede afweging kon maken.

Wat de rol van de raad betreft kan opgemerkt worden dat men op sommige momenten alerter had mogen zijn, zoals bij de vertrouwelijke mededeling van de wethouder over de beëindiging van de samenwerking met de SIG. Overigens was de mededeling ook weer dermate cryptisch dat het voor raadsleden lastig was om de gevolgen van deze stap te kunnen doorgronden.

In de motie zijn drie concrete vragen gesteld:

I Hoe is het tekort opgebouwd:

De rekenkamercommissie komt tot de conclusie dat het tot 4,7 miljoen euro opgelopen tekort is opgebouwd uit: de forse aankoopprijs, de extra kosten ten behoeve van de SIG en de oude en nieuwe telersvereniging, de doorlopende rente en de tegenvallende opbrengsten.

Ila Is de raad tijdig geïnformeerd over dit tekort:

Geconcludeerd kan worden dat de raad via de tussenrapportages tijdig is geïnformeerd over de ontwikkeling van dit tekort. Via de staat P is de raad pas later geïnformeerd. De geschiktheid van deze instrumenten om tekorten te melden laat te wensen over.

Ilb Is de raad tijdig geïnformeerd over de ontwikkelingen en koerswijzigingen in het plan die tot deze tekorten hebben geleid:

De raad is niet of niet adequaat geïnformeerd over een paar relevante koerswijzigingen tijdens de uitvoering van het project:

- Over de (financiële) gevolgen van de bestemmingswijziging van het veilingterrein als gevolg van de vaststelling van de nota Detailhandel en Leisure is de raad niet adequaat geïnformeerd.
- Over het feit dat er toen een concreet plan was met voldoende opbrengsten, dat door de bestemmingswijziging niet langer doorgang zou kunnen vinden, is de raad niet geïnformeerd.
- Over de redenen van de SIG om uit het project te stappen is de raad niet adequaat geïnformeerd. De raad had zich hierbij overigens ook wat actiever moeten opstellen.

Toen vanaf 2000 bleek dat de tijd echt in het nadeel van een financieel gezien positieve herontwikkeling ging werken, had het college van B&W kunnen overwegen om de kaders waarbinnen het plan gerealiseerd moest worden nader tegen het licht te houden en met de raad te bespreken.

III Was het terecht dat zowel aan het oude als het nieuwe veilingbedrijf een vergoeding is uitbetaald van 136.000 euro respectievelijk 567.000 euro:

In het raadsvoorstel van 1997 is hier een duidelijk andere afspraak over gemaakt. Had het college deze bedragen desondanks toch willen uitbetalen, dan had het dit eerst aan de raad moeten voorleggen. Dat is niet gebeurd. De bedragen zijn dus onterecht uitbetaald.

De informatievoorziening van het college van B&W aan de raad over de uitvoering van het raadsbesluit had dus veel beter gekund. Het verdient aanbeveling om als raad hierover nieuwe afspraken te maken met het college van B&W. Ook het rekenkameronderzoek naar CiBoGa kan hier goede aanknopingspunten voor bieden. Het is niet de bedoeling om als raadsleden tot op detail mee te sturen bij de uitvoering van een dergelijk project, maar zodra er besluiten worden genomen die van invloed zijn op de bij het voorstel meegegeven kaders, zal het college terug moeten naar de raad.

5. Aanbevelingen

Dit leidt tot de volgende aanbevelingen:

- Het college van B&W dient de raad over de uitvoering van een raadsbesluit beter, adequater en vollediger te informeren.
- Raad en college van B&W dienen duidelijke afspraken te maken over de manier waarop de raad wordt ingelicht over de voortgang en ontwikkelingen van projecten.

6. Tot slot

Dit onderzoek maakt duidelijk dat het college van B&W nogal wat steken heeft laten vallen in de richting van de raad bij een aantal ontwikkelingen sinds de aankoop van het veilingterrein door de gemeente. Ook wordt duidelijk dat het wellicht niet nodig was geweest dat de kosten zo hoog zijn opgelopen. Maar ook de raad had zich op sommige momenten actiever mogen opstellen.

Dit onderzoek werd gestart door een beroep van de bijna voltallige raad op de rekenkamercommissie. Hopelijk voldoet het resultaat aan de verwachtingen en heeft dit onderzoek duidelijkheid gebracht in een aantal kwesties die leefden bij de raad.

Bijlage

Lijst van gebruikte documenten:

Brieven van het college van B&W van 1 en 7 november 2005

Raadsvoorstel inzake aankoop veilingterrein Peizerweg (1997)

Raadsvoorstel inzake veilingterrein Peizerweg (2005)

Raadsvoorstel inzake Detailhandel en Leisure (2002)

Tussenrapportages dienst RO/EZ van 2001-II, t/m 2005-II

Akte van levering veilingterrein Peizerweg d.d 27 maart 1997

Verslag besloten bijeenkomst raadscommissie Werk en Inkomen d.d. 8 oktober 2003

Verslag vergadering raadscommissie Werk en Inkomen d.d. 11 december 2002

Notulen gemeenteraad d.d. 18 december 2002

Artikel uit Dagblad van het Noorden d.d. 19 november 2005 “de Bermuda-driehoek aan de Peizerweg”.

Motie

Rekenkameronderzoek Oorzaken van Tekorten Veilingterrein Peizerweg

De Raad van de Gemeente Groningen in vergadering bijeen op 9 november 2005, besprekend het voorstel inzake de begroting 2006 overweegt:

- Dat het in de begroting gerapporteerde tekort op het plankostencomplex Veilingterrein Peizerweg 4,6 miljoen euro bedraagt,
- dat uit de Rapportages Grondbedrijf (Staten P) van vóór 2004 geen sprake is van aanzienlijke tekorten, en dat uit de laatste Rapportage Grondbedrijf, die van 2004, slechts melding wordt gemaakt van een groot tekort zonder indicatie van de hoogte ervan,
- Dat uit de nu voorliggende stukken onduidelijk is hoe het tekort tot stand is gekomen en hoe het proces van besluitvorming heeft bijgedragen aan dit tekort,
- Dat het college melding maakt van een Raadsbesluit tot compensatie ten laste van dit plankostencomplex, welke de Raad had verbonden aan de conditie van een positief resultaat op dit plankostencomplex.
- Dat uit de nu voorliggende stukken niet kan worden afgeleid dat aan voornoemde conditie niet is voldaan, en tevens niet duidelijk is of op juiste wijze uitvoering gegeven is aan het raadsbesluit van de Aankoop veilingterrein in januari 1997,

Van mening dat

- De mede door de rekenkamer gesuggereerde verbeteringen in de Rapportage Grondbedrijf moeten kunnen leiden tot tijdige en duidelijke rapportage over risico's en tekorten en een verbetering van de besluitvorming,
- Dat op juiste wijze uitvoering gegeven moet worden aan raadsbesluiten, waarbij geen onduidelijkheid mag bestaan over de rechtmatigheid,

Besluit:

- De rekenkamer te verzoeken een onderzoek in te stellen naar de oorzaken van het ontstaan van het huidige tekort en naar de wijze waarop uitvoering gegeven is aan eerdere raadsbesluiten,

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van de PvdA,

Frank de Vries

Ad Prins