

Rekenkamer Amsterdam

Proceskosten grondexploitaties steeds beter in het gareel

Sinds 2010 zijn de proceskosten voor grondexploitaties flink gedaald. De budgetten zijn echter steeds overschreden. Naar verwachting blijven de proceskosten voor 2013 wel binnen het budget. Er blijven een aantal verbeterpunten. Het ramingsmodel voor proceskosten werkt nog niet feilloos, de budgetten voor de komende jaren zijn onvoldoende onderbouwd en er bestaan verschuivingsmogelijkheden tussen de proceskosten en de uitvoeringskosten. Dit schrijft de rekenkamer in het rapport *Proceskosten grondexploitaties*.

Jarenlang kon de gemeente met de opbrengsten uit rendabele nieuwbouwplannen andere plannen financieren waarop geld moest worden toegelegd. De positieve en negatieve plannen werden met elkaar verrekend in het Vereveningsfonds. Door de economische crisis, een te groot planoptimisme en te weinig oog voor de beheersing van kosten, raakte het Vereveningsfonds in de problemen. Eind 2010 is een maatregelenpakket vastgesteld om het Vereveningsfonds met € 894 miljoen te verbeteren. Het terugdringen van de proceskosten was daarbij een specifiek aandachtspunt. Proceskosten zijn kosten die de gemeente maakt voor de voorbereiding en ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen en voor het beheren van het Vereveningsfonds.

Het college is er in geslaagd om de proceskosten voor grondexploitaties terug te dringen van ruim € 44,5 miljoen in 2010 naar € 35,1 miljoen in 2012. De verwachting is dat de totale proceskosten in 2013 verder dalen tot € 26,3 miljoen. In 2016 moeten de proceskosten zelfs minder dan € 10 miljoen zijn.

Hoewel de werkelijke proceskosten van de projectbureaus tussen 2010 tot 2012 fors zijn gedaald, zijn ze niet altijd binnen het vastgestelde budget gebleven. De verwachting is dat de proceskosten in 2013 wel binnen het budget blijven. Een kanttekening is dat een deel van de bezuiniging wordt gerealiseerd door proceskosten voortaan te verantwoorden als V&T-kosten. V&T-kosten zijn kosten voor de voorbereiding van en het toezicht op het bouwrijp maken van gronden en het realiseren van benodigde infrastructuurle werken binnen grondexploitaties. Dat is geen bezuiniging maar een boekhoudkundige verschuiving van kosten.

Ten slotte laat het rapport zien dat de gemeentelijke organisatie in een korte tijd te maken heeft gehad met grote veranderingen. Zo leiden de sterke verlaging van de proceskostenbudgetten en de concentratie op de rendabele onderdelen van grondexploitaties (de invoering van 'kasstroomsturing op kavelniveau') tot een meer kleinschalige gebiedsontwikkeling waar de markt vraag leidend is. Daarnaast kunnen stadsdelen als bestuurscommissies een grotere verantwoordelijkheid krijgen in de aansturing van projecten tot circa € 25 miljoen. Tot op heden voeren de stadsdelen alleen projecten tot € 5 miljoen uit.

De aanbevelingen van de rekenkamer zijn gericht op een verdere verbetering van de beheersing van proceskosten. Daarnaast doet de rekenkamer een aanbeveling om de bestuurlijke grip op de nieuwe wijze van gebiedsontwikkeling te versterken. Het college neemt de aanbevelingen van de rekenkamer over.