



HAUTE CONSULTING

Rapport over aankoop Diaconie- gronden Eemnes

Opdrachtgever: Rekenkamer BEL-Combinatie

Opdrachtnemer: Haute Equipe
Meander 251
6825 MC Arnhem
Telefoonnummer: 026-3637562

Auteurs: Frans D ter Hofstede
mr. Lotte van Meerendonk

Datum: 20 - 01 - 2010

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	De onderzoeksvraag	3
3	Afbakening van het onderzoek.....	3
4	De wijze van onderzoek	4
5	Verslag van bevindingen	
5.1	Hoe is het aankoopproces verlopen? (chronologisch feitenoverzicht).....	5
5.2	Zijn over grondaankopen afspraken gemaakt tussen college en raad ?.....	8
5.3	Welke wettelijke kaders zijn er ten aanzien van grondaankopen ?	10
6	Conclusies en aanbevelingen	
6.1	Is het proces (chronologisch feitenoverzicht) verlopen conform deze afspraken en wettelijke kaders ?.....	14
6.2	Aanbeveling over nadere afspraken tussen college en raad.....	16

1 Inleiding

De gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren hebben de ambtelijke organisaties met ingang van 1 januari 2008 samengevoegd. De vorm waarin dit plaatsvindt, is die van een gemeenschappelijke regeling. Belangrijkste reden van deze bundeling van capaciteit is de organisatie minder kwetsbaar te maken. In 2009 is de organisatie ook fysiek gehuisvest in één kantoor.

De gemeente Eemnes heeft in 2009 voor een bedrag van € 7,2 miljoen gronden aangekocht van de Diaconie van de NH-kerk. De procedure omtrent deze aankoop heeft binnen Eemnes veel discussie opgeleverd en vragen doen opleveren over in hoeverre de juiste procedures zijn gevolgd.

De rekenkamer van de BEL-gemeenten heeft Haute Equipe opdracht gegeven tot het uitvoeren van een onderzoek naar het verloop van het aankoop proces en de geldende kaders. Doel van het onderzoek is inzicht te geven in hoe het aankoopproces van de gronden van de Diaconie is verlopen en onduidelijkheid in toekomstige soortgelijke aankopen te voorkomen.

Het college van Eemnes wil met de Raad nieuwe spelregels afspreken omtrent soortgelijke aankopen. De uitkomst van deze korte toets kan de raad helpen bij de afweging en het instemmen met deze nieuwe spelregels.

Het onderzoek is een compliance-onderzoek hetgeen betekent dat onderzocht wordt of de organisatie werkt in overeenstemming met vigerende wet- en regelgeving dan wel intern binnen (door de raad van de gemeente Eemnes) gestelde kaders.

2 De onderzoeksvraag

Het onderzoek richt zich op de vraag of het aankoopproces van de gronden van de Diaconie conform vastgestelde regels en afspraken is verlopen en of regels en afspraken omtrent grondaankopen dienen te worden aangepast.

De volgende deelvragen komen hierbij aan de orde:

1. Hoe is het aankoopproces verlopen? (chronologisch feitenoverzicht)
2. Zijn over grondaankopen afspraken gemaakt tussen college en raad? zo ja, welke?
3. Welke wettelijke kaders zijn er ten aanzien van grondaankopen?
4. Is het proces (1) verlopen conform deze afspraken en wettelijke kaders (2+3)?
5. Indien er geen (duidelijke) afspraken zijn en/of de wettelijke kaders onduidelijk zijn, wat zouden dan goede afspraken tussen college en raad kunnen zijn?

3 Afbakening van het onderzoek

Het onderzoek betreft alleen de aankoop van de Diaconie-gronden en de bestuursrechtelijke stappen met betrekking tot deze aankoop. De noodzaak van aankoop van de Diaconie-gronden, de aanvaardbaarheid van het aankoop bedrag dan wel de betaalde prijs per m² is geen voorwerp van onderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd nadat de politieke discussie over de aankoop van de Diaconiegronden in de Raad is afgerond. Voor dit onderzoek is 23 november 2009 als peildatum genomen.

4 De wijze van onderzoek

Wij hebben ons onderzoek opgebouwd vanuit vraagstelling 3: welke wettelijke kaders zijn er ten aanzien van grondaankopen. Gelet op het financiële aspect dat aan de orde is bij aankopen van grond hebben wij ons ook gericht op de het budgetrecht van de raad.

Hierbij zijn aan de orde:

- Wet Ruimtelijke Ordening (WRO)
- Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG)
- Gemeente wet
- Besluit begroting en verantwoording (BBV)
- Richtlijnen commissie BBV

Aansluitend wordt vraag 2 uitgewerkt waarbij wordt vastgesteld welke interne regelgeving/kaders/richtlijnen de raad heeft opgesteld ter controle van het college. Danwel heeft de raad afspraken met het college gemaakt.

Hiervoor zijn opgevraagd:

- Vestiging voorkeursrecht
- Programmabegroting
- Financiële verordening 2009 (art. 212 Gw)
- Nota Grondbeleid
- Treasurystatuut
- Besluiten/verslagen raad en commissie

Voorts hebben wij het aankoopproces in beeld gebracht aan de hand van overgelegde correspondentie, college besluiten, commissie W&R verslagen en raadsbesluiten.

Om het chronologisch feitenrelaas op juistheid en volledigheid te toetsen hebben wij de volgende medewerkers van de gemeente Eemnes geïnterviewd:

- de beleidsregisseur RO aspecten,
- de controller Eemnes
- de beleidsregisseur juridische aspecten

Aansluitend hebben wij een gesprek gevoerd met de Burgemeester van de gemeente Eemnes.

Van de interviews is een beknopt verslag gemaakt dat aan de respondenten is voorgelegd. Zij hebben dit aangevuld en gecorrigeerd teruggemaid aan de onderzoekers. De terugontvangen versie is als uitgangspunt genomen voor de bevindingen. De ontvangen informatie van de verschillende respondenten sloten goed op elkaar aan.

Vervolgens is vastgesteld of het aankoopproces is verlopen conform de interne afspraken en intern- en extern gestelde kaders.

Het onderzoek sluit af met een advies over te maken afspraken tussen college en raad.

5 Verslag van bevindingen

5.1 Hoe is het aankoopproces verlopen? (chronologisch feitenoverzicht)

Diverse organen, zoals Raad, college, commissie W&R en de aanbieder van de gronden de Diaconie van de NH-kerk zijn bij het aankoopproces betrokken. Als startdocument (nr. 1) van het feitenoverzicht is opgenomen het raadsbesluit waarin o.a. de Diaconiegronden zijn aangewezen en waarop de gemeente Eemnes de Wet Voorkeursrecht Gemeenten vestigt. De aanwijzing heeft als planologische basis het Structuurplan Eemnes 2015 "Behoud door Ontwikkeling" van juni 2004.

De commissie W&R is in het overzicht opgenomen omdat de commissie medio 2009 diverse keren bijeenkomt met als thema de aanvaardbaarheid van de verkoopprijs per m2 van de Diaconie-gronden. Dat de raad de gronden wenste aan te kopen heeft de raad kenbaar gemaakt door het vestigen van het voorkeursrecht in 2006 en het verlengen van het recht in 2008.

Het chronologisch feitenoverzicht sluit af met de akte van levering (nr 24), ondertekend op 18 november 2009, waardoor de levering wordt geëffectueerd.

nr	datum document	orgaan	onderwerp
1	3-7-2006	Raad	Besluit het voorkeursrecht te vestigen op gronden Zuidpolder Te Veen. De W.v.g. is voor 2 jaar van toepassing
2	3-4-2007	College Diaconie	Oriënterend overleg Gemeente-Diaconie. Namens gemeente aanwezig: de verwervingsjurist en De vraagt of de kerk hun gronden aan de gemeente wil verkopen. De adviseur van de Diaconie antwoordt dat de kerk bereid is tot verkoop.
3	23-6-2008	Raad	Besluit van 23-7-2006 vestiging voorkeursrecht wordt eenmalig met één jaar verlengd en gaat in op 18 juli 2008.
4	29-9-2008	College	Aanbod aan Diaconie: € 75,- per m2 woninglocatie en € 42,50 per m2 bedrijventerreinlocatie. Aankoop van perceel door Diaconie € 416,- per m2 (geen rechten aan ontleen).
5	3-11-2008	Diaconie	Reactie op aanbod gemeente. Verwijzing naar residuele grondwaarde berekening. Vraagt om financiële verkenning om tot faire grondprijs te komen, en uitgifte prijzen goedkoop, middel en duur.
6	3-12-2008	College	E-mail van de jurist van Eemnes aan de adviseur van de Diaconie: bod wordt verhoogd: bedrijventerrein was € 42,50 wordt € 80 per m2, woningbouw: was € 75 wordt € 125 m2. Toezegging aankoop bouwkaavel tegen de dan geldende verkoopprijs.

Toelichting op nr 4: De Diaconie heeft aangegeven dat zij tot verkoop overgaat indien zij in de toekomst een perceel mag aankopen. De gemeente geeft aan dat zij uitgaat van € 416 per m2. De plannen bevinden zich nog in een vroeg stadium aan deze prijs kunnen geen rechten worden ontleend.

Uit aangetroffen aantekeningen van de verwervingsjurist is voorts nog gebleken dat begin 2008 de Diaconie een vraagprijs heeft afgegeven van € 145/150 per m2 voor woningbouw en € 125 per m2 voor het bedrijvendeel. Voorts is toen het verzoek voor een bouwkaavel ingebracht.

Op 11 februari 2008 is tijdens een besloten seniorenconvent een eerste prijsindicatie besproken. De portefeuillehouder bespreekt dat hij biedingen wil insteken op € 105,- met een bovengrens van € 135/140 per m2.
 Begin januari 2009 (nr. 7) geeft de Diaconie aan dat zij het bod van de gemeente accepteert.

nr	datum document	orgaan	onderwerp
7	13-1-2009	Diaconie	De brief van Diaconie gaat in op het verloop van onderhandelingen sinds april 2007. "Formeel zijn in een gesprek daarna op 30 november 2007 met uw adviseurs de gronden van de Diaconie van de Hervormde Kerk te Eemnes, waarop de WVG van toepassing is, aan uw gemeentebestuur te koop aangeboden". "Op 29 september 2008 wordt een officieel bod door u uitgebracht, gebaseerd op een taxatierapport van januari 2008. Daarop hebben wij gereageerd bij brief van 3 november 2008." De Diaconie geeft vervolgens aan het absoluut niet eens te zijn met de wijze van taxeren en het tot stand komen van de prijs. Dat heeft vervolgens geresulteerd in een nieuw bod per e-mail gedaan op 3 december 2008 (€ 125,- woningbouw en € 80,- bedrijventerrein totaal € 7.305.100). De diaconie heeft het bod geaccepteerd. Diaconie gaat in op termijnen en meldt dat zij het recht tot aankoop van 1700 m2, tegen € 416 m2 als bepaling in het koopcontract wil opnemen.
8	10-3-2009	College	Besluit: In beginsel te wensen etc. zoals vermeld in de brief d.d. 13 januari 2009 van de Diaconie aan te kopen en derhalve volgens de W.v.g. beschreven procedure in onderhandeling te treden om het genoemde perceel te kunnen verwerven.
9	10-3-2009	College	Brief aan Diaconie: Het college heeft besloten dat de gemeente Eemnes het aangeboden goed in beginsel wenst aan te kopen tegen een nader overeen te komen prijs. Gemeld wordt: Op 19 januari 2009 hebben wij uw brief (d.d.13 januari 2009) ontvangen waarbij u uw gehele perceel kadastraal etc. etc. aan de gemeente Eemnes aanbiedt. In de brief wordt niet ingegaan op de acceptatie van het bod gedaan door de gemeente.
10	1-5-2009	College Diaconie	Grondaankoopovereenkomst wordt ondertekend. "Zulks onder voorbehoud van bekrachtiging door het college van Burgemeester en wethouders"
11	2-6-2009	College	Memo strategische aankoop gronden Diaconie. Het college besluit akkoord te gaan met het memo en de raad te verzoeken haar gevoelens terzake kenbaar te maken.
12	10-6-2009	College	College besluit tot aantrekken van een lening per 1-7, € 7,2 miljoen, looptijd 5 jaar voor aankoop gronden complex Woningbouw Zuidbuurt. Aan de gronden wordt 5% rekenrente toegevoegd, waarna het saldo elk jaar wordt toegevoegd aan de in te stellen risicoreserve Grondexploitatie.

Met de brief aan de Diaconie (nr. 9) starten de formele onderhandelingen. Op enkele terreinen (w.o. de groenstrook) vindt nog afstemming plaats. Uit aantekening van de verwervingsjuriste blijkt dat op 26 maart 2009 overeenstemming is. Op 20 april 2009 krijgt de

commissie W&R in beslotenheid de prijs per m2 te horen. Alleen de fractie Dorpsbelang geeft aan dat zij deze prijs aan de hoge kant vindt.

Na ondertekening van de grondaankoopovereenkomst (nr 10) en zeker vanaf begin juni komen de vragen over het budgetrecht van de raad en een aanvaardbare koopprijs per m2 in commissie en raad aan de orde.

nr	datum document	orgaan	Onderwerp
13	22-6-2009	Comm. W&R	Strategische aankoop. Burgemeester meldt dat het college formeel bevoegd is grond aan te kopen, de Raad hiervoor geen middelen beschikbaar hoeft te stellen indien de kosten kunnen worden terugverdiend. Voorzitter: concludeert dat de Raad hierover op grond van art 169, lid 4 Gw zijn wensen en bedenkingen aan het college kenbaar kan maken. Voorts discussie over prijs.
14	29-6-2009	Raad	Strategische aankoop gronden Zuidpolder. Op grond van artikel 169, lid 4, Gemeente wet is de Raad in de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Fracties VVD, CDA stemmen in. Dorpsbelang, Hartgroen, PvdA stemmen <u>niet</u> in met aankoop gronden Diaconie.
15	30-6-2009	College	Aankoop gronden Diaconie. Het college houdt een besluit hierover vooralsnog aan, gelet op nader beraad met de Diaconie.
16	22-7-2009	Comm. W&R	Verslag: aankoop gronden, discussie over grondprijzen. Conclusie voorzitter: geen eenduidige conclusie te trekken.
17	10-9-2009	Comm. W&R	Procedure grondaankoop en lening in relatie tot budgetrecht en rechtmatigheid wordt met memo toegelicht. Memo is aangevuld met reactie accountant.
18	28-9-2009	Raad	Raadsvergadering besloten: Discussie over de getaxeerde waarde van de percelen. Zonder hoofdelijke stemming wordt besloten een taxatie op te laten stellen. Diverse vragen o.a. PvdA over aankoop van gronden van de Diaconie.
19	20-10-2009	Comm. W&R	Vertrouwelijk memo van college: beantwoording vragen PvdA-fractie d.d. 14-10-2009. ingegaan wordt o.a. op: 1. proces rond waardebeoordeling/prijsvorming, 2. budgetrecht raad.
20	26-10-2009	Raad	raadsbesluit 2009/31: 1) De Raad stemt erin toe dat het college gronden van de Diaconie verwerft, zoals eerder is overeengekomen. 2) Het college wordt opgedragen de raad in december voorstellen te doen over de samenwerkingsmodellen en de grondexploitatie, zodat een keuze kan worden gemaakt in het risicomodel wat bepalend is voor de vervolgstap met betrekking tot de diaconiegronden. 3) Het college wordt opgedragen in december aan de Raad verbetervoorstellen voor te leggen ten aanzien van de procedure van grondtransacties.

De Raad stemt in, maar stelt nu ook eisen aan vervolgstappen in de vorm van risicomodellen en procedure toekomstige grondgrondaankopen.

Nadat de Raad instemt met de aankoop van de gronden (nr. 20) neemt het college op 27-10-2009 het besluit tot aankoop en kan gelet op het voorbehoud opgenomen in de grondaankoopovereenkomst (nr 10) overgaan worden tot ondertekening van de akte van levering (nr. 24).

nr	datum document	orgaan	Onderwerp
21	27-10-2009	College	aankoop gronden Diaconie: Het college besluit tot aankoop van de gronden van de Diaconie over te gaan.
22	17-11-2009	College	Procedure grondaankoop. N.a.v. aankoop Diaconie gronden is toegezegd met voorstellen te komen om de procedures inzake grondtransacties en aantrekken leningen aan te scherpen. Dit voorstel voorziet hierin. Het college besluit bijgaand raadsvoorstel aan de raad voor te leggen.
23	17-11-2009	College	Uitvoeringsnota grondbeleid. De uitvoeringsnota is een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid, vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 15 december 2008. College besluit tot vaststelling.
24	18-11-2009	Notaris	Akte van levering, nota van afrekening inclusief vertragingsrente € 7.268.860,32

Het aankoopproces heeft geleid tot vragen en twijfels bij de raad of het aangaan van (grote)verplichtingen en aankopen in de gemeente Eemnes wel goed geborgd zijn en of gelet op de externe regelgeving de door de raad opgestelde richtlijnen en procedures bijgesteld moeten worden.

Het college heeft op 17 november 2009 daartoe vervolgstappen gezet met de uitvoeringsnota grondbeleid.

5.2 Zijn over grondaankopen afspraken gemaakt tussen college en raad ?

In deze paragraaf vermelden wij interne documenten waarin naar verwachting afspraken zijn gemaakt danwel de raad het college machtigt tot het doen van handelingen.

Voorkeursrecht

Met het vestigen van het voorkeursrecht op betrokken percelen in het gebied Zuidpolder Te Veen heeft de Raad aangegeven dat zij, om de gemeentelijke regiefunctie te waarborgen, verwerving beoogt. In punt 5 van het besluit d.d. 23 juni 2008 wordt het college gemachtigd "alle in het kader van de Wet voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten)".

Dit laatste impliceert dat de raad het college machtigt tot het doen van handelingen die voortvloeien uit het aanbieden door de eigenaren van de betrokken percelen.

Verordening 212 Gemeentewet

Gelet op artikel 212 van de Gemeentewet heeft de raad de "Financiële verordening gemeente Eemnes 2009 " vastgesteld. De verordening gaat in op aspecten van financieel beleid en beheer. Artikel 21 van de verordening gaat in op grondbeleid als verplichte paragraaf van de programmabegroting. "In de betreffende paragraaf wordt ingegaan op de uitvoering van het grondbeleid en met name de belangrijkste financiële ontwikkelingen zoals winst/verliesverwachting en verwerving van gronden".

De verordening geeft geen expliciete richtlijn inzake aankopen gronden. Wel geeft de verordening aan dat in de programmabegroting wordt ingegaan op financiële ontwikkelingen zoals verwerving van gronden.

Programmabegroting

In het structuurplan Eemnes 2015 "Behoud door ontwikkeling" en de programma begrotingen wordt ingegaan op de plannen Zuidpolder.

De begroting 2009 vermeldt geen concrete beschikbaar gestelde kredieten en of budgetten. Wel wordt melding gemaakt van het voornemen de onderhavige gronden te verwerven.

In de begroting 2010 wordt gemeld dat een eerste exploitatie-opzet vertrouwelijk aan de raad is voorgelegd. In september/oktober 2009 wordt het programma van eisen in de raad behandeld. Kort daaropvolgend zal de exploitatiebegroting aan de raad worden aangeboden. Middelen worden niet gemeld.

Uit dossieronderzoek hebben we niet kunnen zien dat een exploitatiebegroting is vastgesteld.

Expliciete afspraken, met als oogmerk kaderstellend te zijn, tussen college en raad over aankoop, beschikbaar gesteld krediet, m² prijs, risico's zijn zowel in de programmabegroting als in voor- en najaarsnota niet gemeld. Ook een exploitatieopzet is nog niet vastgesteld.

Nota Grondbeleid

Op 15 december 2008 is de Nota Grondbeleid, grondbeleid in de BEL gemeenten, door de raad vastgesteld. In de inleiding bij de nota wordt aangegeven dat de gemeente Eemnes in het verleden geen grondbeleidsnota had.

Per gemeente zal aanvullend op de Nota Grondbeleid nog een uitvoeringsnota opgesteld worden. Inmiddels is de uitvoeringsnota in november 2009 door het college van Eemnes behandeld.

In de Nota Grondbeleid zijn de volgende richtlijnen aangetroffen.

Onder 4.2.2. "De gemeente dient voldoende middelen ter beschikking te hebben om ingeval van aanbod tot aankoop over te gaan, uitgegaan wordt van de reële waarde in het economisch verkeer."

Onder 4.2.3 Aankoopbeleid wordt aangegeven dat "tot verwerving wordt overgegaan als dit uit oogpunt van tijdige realisatie of kostenoverwegingen voor de ontwikkeling of gemeente gunstig is".

"Voorafgaand aan de aankoop wordt een globale risico-inventarisatie opgesteld", waarbij o.a. de waarde van het object op globaal niveau in beeld dient te zijn om de haalbaarheid van een exploitatie op hoofdlijnen te kunnen beoordelen.

In de Nota Grondbeleid zijn afspraken gemaakt tussen raad en college over aspecten welke de raad relevant vindt, echter de rapportage momenten door het college aan de raad omtrent aankopen/verwerving worden in de nota niet expliciet aangegeven.

Treasurystatuut

Alhoewel verwerving en financiering van de verwerving afzonderlijke onderwerpen zijn, menen wij toch over de financiering van de aankoop van de grond een opmerking te moeten plaatsen. Het college besluit 10 juni 2009 een lening van € 7.2 miljoen aan te trekken. Het treasurystatuut Eemnes 2009 is in januari 2009 door de Raad vastgesteld. Het statuut gaat in op de uitvoering van de treasury taken. De uitvoering is aan het college opgedragen.

De (externe) financiering van de (voorgenomen) activiteiten wordt in de programmabegroting in de verplichte paragraaf Financiering(treasury) behandeld. Gelet op aflossingsverplichtingen en geplande investeringen geeft de paragraaf inzicht in het financieringstekort/overschot.

In de begroting 2009 is hierover aangegeven: "De gemeente Eemnes financiert enkele grote projecten met eigen middelen".

Wij troffen het onderwerp herfinanciering en aantrekken van middelen in de betreffende paragraaf niet aan¹. Door de programmabegroting 2009 vast te stellen, machtigt de raad het college overeenkomstig de financieringsparagraaf leningen, op basis van de afspraken gemaakt in het treasury statuut, aan te gaan.

Voorts hebben wij geen raadsvoorstel gezien waarin de financieringsparagraaf is bijgesteld.

De beleggingsportefeuille was per 1 september 2008 groot € 10.4 miljoen². De Raad mag veronderstellen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn en er geen afzonderlijke lening ter financiering van de grondaankoop wordt aangetrokken.

Nog te vermelden is dat, in het geval er gelden moeten worden aangetrokken de raad in het treasury statuut geen grensbedragen heeft aangegeven waarboven het college de raad om advies moet vragen bij het aantrekken van leningen.

Gelet op de paragraaf financiering zijn er tussen college en raad geen afspraken gemaakt over het extern financieren van de grondaankoop. De raad mag veronderstellen dat de aankoop overeenkomstig de mededeling in de programmabegroting met eigen middelen plaatsvindt.

Raad en commissie

In de periode vóór 1 mei 2009 zijn noch in de raad noch in de commissie W & R expliciete afspraken gemaakt met het college over de wijze van grondaankoop, financiële ruimte, beschikbare middelen, m² prijs etc.. Over prijsstelling is in het seniorenconvent en in de commissie W&R mondeling gecommuniceerd.

Zowel in de raad als in de commissie W&R zijn geen overige expliciete (schriftelijke) afspraken gemaakt over de grondaankoop.

5.3 Welke wettelijke kaders zijn er ten aanzien van grondaankopen ?

Wet ruimtelijke Ordening³ (Wro)

Wanneer er sprake is van gebiedsontwikkeling, dient de gemeente onder andere rekening te houden met de Wro. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), voorheen (1964) Wet op de Ruimtelijke Ordening; WRO, die vanaf 1 juli 2008 van kracht is, regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden.

Wij achten deze wet voor het beantwoorden van onze onderzoeksvraag niet relevant, maar in het breder kader, in verband met de wijziging voor de Wvg en om een overzicht te geven van wetgeving rondom grondaankopen stippen wij de wet volledigheidshalve toch kort aan.

Wet voorkeursrecht gemeenten⁴ (Wvg)

Op de gronden gelegen binnen het toekomstig plangebied Zuidpolder te

¹ Programmabegroting 2009, bladzijde 85, par. 6 D financiering

² Programmabegroting 2009, bladzijde 86, par. 6 D financiering

³ Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening)

⁴ Wet van 22 april 1981, houdende regeling van een voorkeursrecht van gemeenten bij de verwerving van onroerende zaken

Veen heeft de gemeente Eemnes op 18 juli 2008 , één dag na publicatie in de staatscourant, het gevestigde voorkeursrecht met één jaar verlengd. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Eemnes, sectie L, nummer 143 met een grootte van ongeveer 62.975m².

De Wet voorkeursrecht gemeenten geeft gemeenten een recht van voorrang bij de verwerving van onroerende zaken of beperkte rechten op onroerende zaken, bijvoorbeeld gronden. De eigenaar van de grond waarop het voorkeursrecht is gevestigd is niet verplicht de grond te verkopen. Als de eigenaar de grond echter wil verkopen, dan moet de grond eerst aan de gemeente worden aangeboden. Zolang de eigenaar geen plannen heeft tot verkoop, kan de gemeente de grond niet via het voorkeursrecht verwerven. De eigenaar blijft dan ook bevoegd om zelf tot realisatie van de (voorgenomen) bestemming over te gaan. Realiseert de eigenaar de (voorgenomen) bestemming niet, dan zou de gemeente er eventueel voor kunnen kiezen de grond via de Ontheffingswet te verwerven. De procedure met betrekking tot de vestiging van het voorkeursrecht is opgenomen in de artikelen 2 tot en met 9 Wvg. Bovendien moet de grond een niet-agrarische bestemming hebben in het plan en moet het gebruik nu afwijken van de bestemming in het plan.

Het staat de eigenaar vrij bij de formele aanbieding aan de gemeente een verkoopprijs te noemen. Accepteert de gemeente deze prijs niet en kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen, dan heeft de eigenaar de mogelijkheid om via de gemeente de rechtbank te verzoeken één of meer deskundigen te benoemen om over de prijs advies uit te brengen. Na het uitbrengen van het advies kunnen beide partijen beslissen van de koop af te zien of tot (ver)koop conform de geadviseerde prijs over te gaan. Ook kunnen zij aangeven een oordeel van de rechtbank over de prijs te willen. De gemeente is vervolgens gedurende drie maanden ná de uitspraak van de rechtbank over de verkoopprijs verplicht mee te werken aan de verkoop en levering. De eigenaar kan na het oordeel van de rechtbank wél alsnog afzien van verkoop.

Uitgangspunt is dat de eigenaar en de gemeente in overleg de verkoopprijs bepalen. Lukt dit niet dan zullen deskundigen of eventueel de rechter de prijs bepalen. Hierbij zullen zij de zogenaamde 'verkeerswaarde' van de grond bepalen. Dit is de prijs die in het vrije verkeer tussen een redelijk handelende eigenaar en de gemeente als redelijk handelende koper tot stand zou komen. Met deze waarderingsgrondslag wordt aangesloten bij de waardebeoordeling voortvloeiende uit de Ontheffingswet

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) zoals deze luidde tot 1 juli 2008 (toen werd de Wvg in verband met de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gewijzigd en vereenvoudigd) maakte het mogelijk om ingevolge artikel 2 van de Wvg (oud) op basis van een vastgesteld structuurplan een raadsbesluit te nemen. Dit raadsbesluit had een werkingsduur van 2 jaar en kon éénmalig op basis van datzelfde structuurplan met een jaar worden verlengd. Een dag na publicatie in de staatscourant treedt een voorkeursrecht in werking. Vervolgens dient/diende verlenging plaats te vinden op basis van een ter inzage gelegd ontwerp-bestemmingsplan gevolgd door een vastgesteld bestemmingsplan. Omdat de verlengingsmogelijkheid op basis van een ter inzage gelegd ontwerp-bestemmingsplan niet meer bestaat in de gewijzigde Wvg is overgangsrecht van toepassing.

Bij raadsbesluit van 3 juli 2006 zijn de gronden gelegen in de Zuidpolder door de gemeenteraad aangewezen voor de duur van 2 jaar. Vervolgens is dit raadsbesluit met een jaar verlengd bij besluit van 23 juni 2008. Het raadsbesluit d.d. 23 juni 2008 is in de staatscourant van 17 juli 2008 gepubliceerd en derhalve de dag daarna op 18 juli 2008 in werking getreden. Er is gekozen voor de verlenging met een jaar omdat er op 23 juni 2008 nog geen (ontwerp)bestemmingsplan gereed was dat ter inzage gelegd/vastgesteld kon worden.

Op 18 juli 2008 is de verlenging van het voorkeursrecht, na publicatie in de Staatscourant, gevestigd.
--

Op basis van het Overgangsrecht Wet voorkeursrecht gemeenten - Wro wordt de werkingsduur van het op 23 juni 2008 genomen besluit automatisch/van rechtswege met vijf

maanden verlengd. Dit betekent dat de Wvg tot en met 23 november 2009 op de gronden gelegen in de Zuidpolder van toepassing was. Uiterlijk per 23 november jl. had de gemeente een bestemmingsplan moeten vaststellen. Het bestemmingsplan was echter niet gereed op deze datum. Het voorkeursrecht is derhalve verlopen/niet meer van toepassing op de in de Zuidpolder gelegen gronden.

Op 23 november 2009 is de verlenging van het voorkeursrecht vervallen.

Het niet verlengen van het voorkeursrecht kan consequenties hebben voor de planvorming. De gevolgen zijn, gelet op de opdrachtformulering, niet onderzocht.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Het BBV gaat in op de wijze van begroten en verantwoorden bij gemeenten. Artikel 38, lid 1 van het BBV behandelt "niet in exploitatie genomen bouwgronden". Gelet op de grondaankopen is dit artikel relevant voor de gemeente Eemnes.

De commissie BBV geeft uitleg, aanbevelingen en stellige uitspraken inzake de toepassing van de wetsartikelen. Het is gebruik dat de uitspraken van de commissie door gemeenten worden toegepast.

In de notitie grondexploitatie van januari 2008 stelt de commissie dat in de zin van begroten en verantwoorden "in exploitatie- en niet in exploitatie genomen gronden" op éénzelfde wijze worden behandeld, mits er voor de (nog) niet in exploitatie genomen gronden een reëel en stellig voornemen bestaat dat deze in de nabije toekomst zullen worden bebouwd.

De commissie beveelt aan⁵ om in of bij de verordening art. 212 gedragsregels op te nemen over de autorisatie van kredieten door de gemeenteraad. En voorts, om de met de grondexploitatie verband houdende activeerbare lasten in de exploitatie te verantwoorden en via een tegenboeking (onderhanden werk) op de balans te plaatsen. Indien de boeking via de exploitatie van de gemeente wordt verantwoord, zal het budget beschikbaar zijn op functie 830: grondexploitaties. Waarbij niet salderend wordt verantwoord, maar inkomsten en uitgaven afzonderlijk worden opgevoerd.

De commissie BBV beveelt aan om in verordening art. 212 gedragsregels op te nemen over de autorisatie van kredieten.
Grondexploitatie wordt in de exploitatie op functie 830, grondexploitatie verantwoord

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van afzonderlijke grondexploitaties ligt bij de raad. Door kredieten beschikbaar te stellen is het college gemachtigd over te gaan tot uitvoering van de grondexploitatiebegroting. De kredieten zijn bestemd voor aankopen/verwerving, bouwrijp maken, kosten voorbereiding en toezicht etc.. Ook voor het aangaan van verplichtingen voor "niet in exploitatie genomen gronden" worden vooraf door de raad kredieten beschikbaar gesteld. Ook de financiering en dekking van een eventueel nadelig saldo wordt meestentijds gelijktijdig afgestemd.

Feitelijk wordt het principe, dat voor het aangaan van investeringsverplichtingen kredieten door de raad beschikbaar worden gesteld, doorgetrokken naar het verwerven van gronden en het openen van grondexploitaties.

Alvorens financiële verplichtingen worden aangegaan door het college, in deze case verwerving van gronden, stelt de raad de grondexploitatie vast en/of stelt krediet beschikbaar.

⁵ Commissie BBV, notitie grondexploitatie, par. 1.3 aanbevelingen en uitspraken

Gemeentewet

Artikel 189: Budgetrecht

Het recht om over middelen te beschikken. Het budgetrecht ligt in gemeenten bij de raad. Dit is verankerd in artikel 189 van de Gemeentewet: Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden. In hetzelfde wetsartikel is bepaald dat slechts uitgaven mogen worden gedaan tot de bedragen die op de begroting zijn gebracht. De essentie van het budgetrecht is dat de raad, door middel van de vaststelling van de begroting, het college machtigt tot uitvoering conform de begroting. De begroting is daarmee tevens de basis voor de bedrijfsvoering en de basis voor de verantwoording door middel van de jaarstukken.

Het college moet de raad in staat stellen om zijn budgetrecht goed te kunnen invullen. Het college dient daartoe bij de raad een ontwerp begroting en meerjarenraming per programma in. Deze stukken moeten volgens het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) een zodanig inzicht geven dat een verantwoord oordeel kan worden gevormd over de financiële positie en over de baten en lasten.

Artikel 2, lid 3, BBV geeft aan dat "De baten en lasten worden geraamd dan wel verantwoord tot hun brutobedrag"

Indien tussentijds aan de raad budget en/of krediet gevraagd wordt, wordt de feitelijke wijzigingen (het boekingsdocument) meestentijds bij voor- en najaarsnota door de raad vastgesteld.

Het college dient een begroting en meerjarenbegroting in, zodat de raad zich een verantwoord oordeel kan vormen over de financiële positie alsmede de baten en lasten.

Artikel 160: Rechtshandelingen en 169 Gemeentewet

Artikel 160 van de Gemeentewet geeft aan dat het college in ieder geval bevoegd is om beslissingen van de raad voor te bereiden en eventueel uit te voeren (lid1, b) alsmede tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten (lid 1, e).

Artikel 169: Ingrijpende gevolgen

Met betrekking tot art 160, lid 1,e is artikel 169, lid 4 van belang.

In art. 169, lid 4 wordt aangegeven dat; "zij geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente".

"In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen".

Ter toelichting het volgende:

"Ingrijpend" is een abstract begrip. Door invulling te geven aan de aandachtspunten genoemd in de nota grondbeleid had het begrip in deze case concreet gemaakt kunnen worden.

Gelet op de grootte van het aankoopbedrag duidt "ingrijpend" in deze case in belangrijke mate ook op de financiële impact voor de gemeente en eventuele gevolgen terzake.

In dit kader kan ook verwezen worden naar de begroting 2009 paragraaf

Weerstandsvermogen waarin is aangegeven dat de algemene reserve per 1/1/2009 € 2,5 miljoen bedraagt. Daarnaast beschikt Eemnes over € 28,2 miljoen bestemmingsreserve, dit bedrag is echter reeds bestemd. Het aankoopbedrag van de gronden afgezet tegen de grootte van de algemene reserve zou als ingrijpend gekenschetst kunnen worden.

Bij handelingen met ingrijpende gevolgen moet de raad vooraf geïnformeerd worden over de uitoefening van de bevoegdheden door het college. De raad wordt in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Is het proces (chronologisch feitenoverzicht) verlopen conform deze afspraken en wettelijke kaders ?

Om een uitspraak te doen of het aankoopproces is verlopen overeenkomstig afspraken tussen college en raad en in overeenstemming is met wettelijke kaders komen wij op basis van de inventarisatie opgenomen in paragraaf 5.2 en 5.3 tot het volgende conclusies.

Wij hanteren hierbij de volgende geïnventariseerde regelgeving:

1. Aankoop gronden
2. Programmabegroting
3. Verordening 212 Gemeentewet
4. De nota grondbeleid (vastgesteld december 2008)
5. Treasurystatuut 2009, Financieringsparagraaf
6. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).
7. Richtlijnen BBV inzake grondexploitaties.
8. Gemeentewet: artikel 189, artikel 160 en artikel 169

Ad.1 Met de vestiging van het voorkeursrecht heeft de Raad aangegeven dat zij in beginsel de gronden in de Zuidpolder wenst te verwerven. Het college is bevoegd tot het aangaan van de privaatrechtelijke rechtelijke handelingen. De raad heeft aan het college geen grenzen, in aantal m2, prijs per m2 en totaal uit te geven bedrag(en) gesteld. Evenmin zijn in commissie verband concrete afspraken over prijs per m2 gemaakt. Het college heeft overeenkomstig de wens van de raad stappen gezet om de gronden van de Diaconie te verwerven. Wat leidde tot de aankoop onder voorbehoud. Het college heeft de raad, na ondertekening van de verkoopovereenkomst onder voorbehoud, in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Eén partij (Dorpsbelang) heeft in de commissie van april 2009 aangegeven de prijs aan de hoge kant te vinden,

De gemeente Eemnes heeft naar de Diaconie **binnen** de termijnen gereageerd.

Ad 2. In de programmabegroting wordt melding gemaakt van het voornemen de gronden te verwerven. Financiële aspecten worden niet gemeld. Met de programmabegroting, een afzonderlijk kredietvoorstel of de vaststelling van de grondexploitatie, had de raad krediet beschikbaar moeten stellen voor de aankoop van de gronden.

Tot en met het besluit van 26 oktober 2009 van de raad (2009/31) zijn geen gelden beschikbaar gesteld. Hierbij wordt ook verwezen naar het gestelde onder Richtlijnen BBV.

Ad.3 Zowel in het programma Ruimtelijke ordening en wonen als in de paragraaf Grondbeleid wordt geen melding gemaakt van de financiële aspecten rond de verwerving van de gronden.

Ad. 4 De nota grondbeleid geeft bij verwerving de voorwaarden van het opstellen van een globale risicoinventarisatie en haalbaarheidsonderzoek van een exploitatie aan, de nota meldt niets over het tijdstip, de regelmaat van terugkoppeling naar de raad. Verondersteld kan worden dat de raad heeft bedoeld dat pas tot verwerving wordt overgegaan nadat thema's zoals reële waarde in het economisch verkeer en risico inventarisatie aan de raad zijn voorgelegd.

De nota is in december 2008 vastgesteld en was ten tijde van het sluiten van de grondovereenkomst (1-5-2009) van toepassing.

Voorafgaand aan het sluiten van de grondovereenkomst is de raad niet overeenkomstig de beleidsrichtlijnen opgenomen in de nota geïnformeerd.

Het raadsvoorstel 2009/31 Aankoop gronden Diaconie (Zuidpolder), vastgesteld door de raad op 26 oktober 2009, volgt de thema's van de nota grondbeleid en gaat in op de prijsstelling, risico's en ontwikkelvarianten.

Tijdens commissie overleg over de prijsstelling begin 2008 en vervolgens in 2009 heeft het college geen concrete richtprijs inzake de biedprijs bij de raad bedongen. Ook de raad zelf heeft geen eisen gesteld aan het proces zelve, risico's, maximale hoogte biedprijs etc.

Hierdoor bleef onduidelijkheid over de bandbreedte waarbinnen het college kon opereren.

Het gehele aankoopproces overziend, is niet conform de geest van de nota grondbeleid gehandeld.

Ad.5 Het treasurystatuut 2009 geeft aan dat het aantrekken van leningen de bevoegdheid is van het college van BenW. Er wordt in het statuut geen plafond aangebracht waarboven de raad aan zet is. In de financieringsparagraaf van begroting 2009 wordt aangegeven dat enkele grote projecten met eigen middelen worden gefinancierd. In deze begroting noch in die van 2010 wordt gerept over het extern aantrekken van lang geld. Door het aantrekken van de lening wijzigde de financiële positie. Er is niet in strijd met de formele regels gehandeld, hoewel de werkelijkheid niet strookt met de informatievoorziening over financiering.

Ad. 6 Bij de verlenging van het voorkeursrecht is overeenkomstig het Wvg overgangsrecht gehandeld. Per 1 juli 2008 trad de nieuwe Wvg in werking. De gemeente heeft voor het overgangsrecht gekozen omdat de verlengingsmogelijkheid op basis van een ter inzage gelegd ontwerp-bestemmingsplan niet meer bestaat in de gewijzigde Wvg. Overigens was ook eind oktober 2009 nog geen bestemmingsplan vastgesteld en is het voorkeursrecht komen te vervallen.

In de nota van toelichting bij het raadsvoorstel d.d. 23 juni 2008 (nr 2008/33) wordt gesteld dat aanwijzing op basis van de Wvg noodzakelijk blijft nu nog niet alle percelen gelegen in het gebied Zuidpolder Te Veen door de gemeente Eemnes zijn aangekocht. De nota schetst drie stappen om de vestiging van het voorkeursrecht te laten rusten op de Zuidpolder totdat de bestemming gerealiseerd is. Stap drie, de tijdige vaststelling van het bestemmingsplan is niet gerealiseerd.

Ad. 7 Ook voor het aankopen van gronden geldt, eveneens als voor het doen van investeringen, dat alvorens het college verplichtingen aangaat de raad een (investerings)krediet beschikbaar stelt. In het raadsvoorstel 2009/31 Aankoop gronden Diaconie, stelt de raad echter geen krediet beschikbaar. In het proces grondaankopen is niet conform de BBV richtlijnen gehandeld.

Ad. 8 Gesteld is dat de raad geen middelen beschikbaar hoeft te stellen indien de kosten kunnen worden terugverdiend (feitenoverzicht nr 13). De memo van 10 september 2009 (feitenoverzicht 17) duidt het terugverdienen aan met "gecompenseerd door direct gerelateerde inkomsten, bijvoorbeeld via subsidies of kostendekkende omzet". In het geval van de aankoop van de Diaconiegronden is de aankoop echter niet direct gecompenseerd. De compensatie was niet voorzien in 2009 danwel opvolgende jaren, niet in een begroting noch in een grondexploitatie. Zelfs bij gelijktijdig handelen mag niet salderend verantwoord worden in een begroting of administratie omdat de gemeenteraad inzicht moet hebben in de financiële positie alsmede de baten en lasten.

Het begrip financiële positie duidt onder andere op de balansverhoudingen uitgewerkt in de paragraaf financiering en weerstandsvermogen. In de betreffende paragrafen was de aankoop niet voorzien.

Jaarlijks wordt de begroting opgesteld waarin de raad middelen beschikbaar stelt voor uitvoering van voorgenomen beleid. De raad stelt de middelen voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen beschikbaar. De kredietaanvraag en het beschikbaar stellen van budgetten kunnen ook worden aangevraagd bij het raadsvoorstel.

De feitelijke begrotingswijziging (het boekingsdocument) wordt meestentijds bij voor- en najaarsnota vastgesteld. In de begroting, meerjarenbegroting en begrotingswijziging worden de inkomsten en uitgaven afzonderlijk geboekt. Dit geldt ook voor grondaankopen die via de exploitatie van de gemeente worden verantwoord.

Gelet op bovenstaande argumenten moet geconcludeerd worden dat in het proces grondaankopen niet overeenkomstig artikel 189 Gemeentewet (budgetrecht) is gehandeld.

In het geval dat de uitoefening van de bevoegdheid door het college ingrijpende gevolgen heeft, moet de raad vooraf geïnformeerd worden. Gelet op de grootte van de gemeente, de stand van de algemene reserve, de aspecten genoemd in de nota grondbeleid en de betrokkenheid van raadsleden was sprake van ingrijpendheid. Alhoewel het college bevoegd was om de verplichtingen aan te gaan en dus de gronden aan te kopen had de raad gelet op het begrip ingrijpendheid vooraf moeten worden geïnformeerd. In het proces grondaankopen is niet overeenkomstig artikel 169, lid 4 Gemeentewet gehandeld.

6.2 Aanbeveling over nadere afspraken tussen college en raad.

Indien er geen (duidelijke) afspraken en/of de wettelijke kaders onduidelijk zijn, wat zouden dan goede afspraken tussen college en raad kunnen zijn?

Voorgesteld wordt de volgende afspraken tussen college en raad te maken.

De afspraken hebben betrekking op het aansturen door de raad op basis van kaderstellende nota's waarin concreet het handelen van het college wordt benoemd en om tussen college en raad bij onderwerpen van ingrijpende aard, in een vroegtijdig stadium concrete afspraken te maken over de (onder)handelingsruimte van het college, de wijze van rapportage en de termijnen van terugkoppeling naar de raad.

Nota grondbeleid.

De nota grondbeleid uit te werken met afspraken over tijdigheid en inhoud van rapportage. Hierbij moet gedacht worden aan een vorm die sterk lijkt op rapportages gebruikelijk bij projectmatig werken. Hierbij zijn van belang opdrachtformulering, fase indeling van het totale project, totaal beschikbaar krediet/budget alsmede een indeling van het krediet/budget per fase.

Het krediet/budget wordt vanaf de aanvang van het project door de raad beschikbaar gesteld. Ook bij het voorbereiden van een project, wordt vooraf het voorbereidingskrediet/budget beschikbaar gesteld.

Per fase wordt over inhoud en geld gerapporteerd. Bij aanvang van de volgende fase wordt ook het deelbudget voor de komende fase opnieuw vastgesteld.

De gemeente Eemnes wenst een actief grondbeleid te voeren. Door vooraf middelen beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld in een bestemmingsreserve strategische aankoop en de raad vooraf de randvoorwaarden en het maximale aankoop bedrag per transactie te laten benoemen, is het college in staat een strategisch aankoop beleid te voeren. Kort na de

aankoop of in een besloten commissie vergadering kan gelet op de betrokkenheid van de raad uiteraard de voortgang worden besproken.

Programmabegroting

Indien projecten in de programma begroting niet concreet met krediet/budget zijn uitgewerkt, wordt de raad, alvorens tot uitvoering wordt overgegaan, vooraf gekend in de projectomschrijving en de randvoorwaarden.

Het college vraagt een uitspraak aan de raad, inclusief kredietaanvraag alvorens zij tot uitvoering over gaat.

De uitvoering van werkzaamheden beslaat over het algemeen meerdere begrotingsjaren. Ook de kredieten worden aangevraagd voor komende begrotingsjaren. Om de raad inzicht te geven in de reeds beschikbaar gestelde kredieten wordt voorgesteld om in de begroting per programma naast de beschikbaar gestelde kredieten, ook de restant kredieten op te nemen.

Verordening artikel 212 Gemeentewet

Overeenkomstig het advies van de commissie BBV wordt voorgesteld om in de verordening 212 Gemeentewet gedragsregels op te nemen over de autorisatie van kredieten door de gemeenteraad. In het bijzonder indien sprake is van voorbereidingskredieten en kredieten voortkomend uit de vaststelling van grondexploitaties en de jaarlijkse herziening van grondexploitaties.

Artikel 169, lid 4 Gemeentewet

Ook bij privaatrechtelijke handelingen welke ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de gemeente wordt de raad vooraf geïnformeerd. Door de raad vooraf te betrekken bij de projectopdracht en voortgangsrapportages en de raad te vragen om een uitspraak te doen over randvoorwaarden, wordt artikel 169, lid 4 Gemeentewet ingebracht in de normale procesgang tussen college en raad. Aan de raad moet met betrekking tot relevante punten een uitspraak worden gevraagd alvorens het project wordt doorgezet naar de volgende fase in de projectgang.

Treasurystatuut

Geadviseerd wordt het aangaan van leningen o/g de bevoegdheid van de raad te laten. Het aantrekken van zgn. consolidatieleningen (d.i. het omzetten van kort geld in lang geld, veelal wegens overschrijding van de zgn. kasgeldlimiet) kan gedelegeerd worden aan het college van BenW tot een bedrag van bijvoorbeeld € 2 miljoen, waarbij de commissie financiën hiervan in de eerste vergadering nadien op de hoogte gesteld moet worden. Periodiek wordt mede op basis van de kredietaanvragen en aflossingsverplichtingen een liquiditeitsprognose opgesteld. De prognose geeft aan in hoeverre liquiditeit uitgezet danwel aangetrokken moet worden. Jaarlijks wordt de prognose in de programma begroting opgenomen. Zowel bij voor- als najaarsnota wordt over het verloop gerapporteerd en wordt de prognose eventueel bijgesteld.