

Tijdens Forum Stad van 5 oktober 2023 heeft het college toegezegd u te informeren over het effect van de gevraagde investering van € 1.287.500 in het Havenkwartier op de solvabiliteit van de gemeente en of we ons die investering kunnen veroorloven. Dit wilt u betrekken in de raadsbehandeling van 10 oktober 2023.

In de stukken is op pagina 4 aangegeven dat *“Op dit moment staan tegenover deze extra kosten geen extra inkomsten. Het project zal naar verwachting niet meer budgetneutraal kunnen worden gerealiseerd. Het tekort in de exploitatie zal gedekt moeten worden uit de algemene reserve en zal meegenomen worden in de meerjarenbegroting. Aangezien het hier een incidentele uitgave betreft heeft deze investering geen structurele gevolgen voor de begroting.”*

Deze formulering in het raadsadvies is correct. Bij een tekort in de grondexploitatie moet een verliesvoorziening worden gevormd ter dekking van dit tekort. Deze verliesvoorziening wordt gedekt uit de algemene reserve.

Moment wanneer het tekort binnen de grondexploitatie drukt op de algemene reserve

Zo'n verliesvoorziening wordt gevormd zodra voldoende zeker is dat er sprake is van een tekort in de facilitaire grondexploitatie (hierna grondexploitatie). Normaliter worden tekorten pas in de begroting verwerkt als er overeenkomsten zijn getekend en het tekort zeker is. De overeenkomsten (en daarmee samenhangend het kostenverhaal) met private partijen zijn namelijk de juridische en financiële basis voor de grondexploitatie. Het tekort wordt ook mede bepaald door de uitgaven die de gemeente doet binnen de grondexploitatie. Ook over die uitgaven moet voldoende zekerheid zijn. Binnen het Havenkwartier zijn de kosten en opbrengsten nog niet voldoende zeker om een verliesvoorziening te kunnen vormen. Er is nog ruimte voor optimalisaties in kosten en opbrengsten die nader verkend moeten worden en waarover bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden. Op zijn vroegst in 2024 zal die zekerheid geboden kunnen worden, maar dit kan dus ook later zijn, afhankelijk van de voortgang in planvorming en contractvorming.

Effect van het tekort op de begroting

Zoals gezegd zal de verliesvoorziening worden gedekt uit de algemene reserve. De hoogte van de benodigde verliesvoorziening is nog onbekend vanwege de onzekerheid die met de gebiedsontwikkeling gepaard gaat. Zoals in het raadsvoorstel is genoemd bedraagt het ingeschatte tekort € 1.287.500,- voor de uitvoering van het huidige plan binnen het huidige ontwikkelkader. Dit tekort zal drukken op de algemene reserve in het jaar dat de verliesvoorziening wordt gevormd. Dit effect kan worden beperkt door beleidswijzigingen door te voeren binnen de meerjarenbegroting.

Gevolgen van geen bijdrage van het rijk vragen voor vergroening van het Havenkwartier

Indien deze subsidie niet wordt aangevraagd en cofinanciering niet beschikbaar gesteld kan worden dan zal, zonder bijstelling van de ambities uit het ontwikkelkader, een ingeschat tekort ontstaan van € 5,2 miljoen. Ook voor dit tekort zal een verliesvoorziening moeten worden gevormd die zal drukken op de algemene reserve.

Om te voorkomen dat dit tekort gaat ontstaan zal de ambitie uit het ontwikkelkader moeten worden bijgesteld en zal bezuinigd moeten worden op de kwaliteit en omvang van de openbare ruimte.

Gevolgen van wel een bijdrage van het rijk vragen voor vergroening van het Havenkwartier

Zoals gezegd zal de bijdrage van het rijk ervoor zorgen dat het tekort binnen de grondexploitatie aanzienlijk verkleind wordt terwijl het ambitieniveau uit het ontwikkelkader overeind blijft. Maar ook in dit geval staat het de gemeente vrij om het plan en de ambities in het ontwikkelkader al dan niet gedeeltelijk te heroverwegen (binnen de gemaakte afspraken met ontwikkelaars) en een verlaging of zelfs het wegnemen van het tekort na te streven. Vanzelfsprekend heeft dit dan wel effect op de bijdrage die we krijgen van het rijk. Als er geen tekort meer is, krijgen we ook geen bijdrage meer.

Vervolgproces

Op basis van het verwachte tekort in de exploitatie van het Havenkwartier gaan we in de loop van 2024 graag in gesprek over het ontwikkelkader en een eventuele actualisatie daarvan en de daarbij horende financiën.