Beantwoording technische vragen bij onderdeel Stedelijke Ontwikkeling, bijlage 2, van het Koersdocument

Deze vragen zijn gesteld door het CDA en de antwoorden worden aan de raad beschikbaar gesteld.

Vragen

Ik had een vraag over het koersdocument op het gebied van de stedelijke ontwikkeling (bijlage 2), specifiek het aanpassen van de risicosystematiek gebiedsexploitatie Stationsomgeving.

Op pagina 20 staat een stuk over een aangepaste (risico)systematiek voor gebiedsexploitaties:
"Voor het project Stationsomgeving maken op dit moment de risico's t.a.v. de Investeringen onderdeel uit van het risicoprofiel van de planexploitatie, zoals gepresenteerd in de grafiek met de ontwikkeling van de saldireserve. Aangezien eventuele hogere investeringen, wanneer de risico's optreden, worden geactiveerd op de balans en in 20 tot 40 jaar worden afgeschreven, legt de huidige gepresenteerde wijze (als een eenmalige kostenpost voor de saldireserve) een te groot beslag op de middelen tot 2037. Een relatief groot deel van deze hogere kosten, hebben namelijk betrekking op de periode na 2037.
Aangezien gebiedsexploitaties als fenomeen nieuw zijn, moet de werkwijze t.a.v. de risicoreservering ten behoeve van deze gebiedsexploitaties en met name voor het Investeringsdeel, nog verder uitgewerkt worden. Richting de begroting wordt dit uitgewerkt in een nieuwe werkwijze. Naar verwachting verbetert dit het risicoprofiel tot 2037 met circa € 20 mln."

Op pagina 20-21 lezen we over de relevantie hiervan:

"Vervolg
In voorliggend Koersdocument zijn voorstellen gedaan met sturingsmogelijkheden in de planexploitaties in lijn met de eerder besproken 'knoppen'. Het faciliterend laten ontwikkelen van de zogenaamde Lincoln locatie en het corrigeren van de risicosystematiek bij de Stationsomgeving kennen samen reeds een zeer groot effect. Daarmee kan het financieel perspectief van de op de saldireserve reeds aanzienlijk verbeterd worden. De ratiofactor 1 wordt daarmee naar verwachting ruimschoots behaald."

Hierover heb ik de volgende vragen, mede in aanloop naar de behandeling van het Koersdocument:

1. Kijkt de stadsaccountant of auditcommissie mee met deze aangepaste systematiek? Ik ben benieuwd wat zij hiervan denken.
2. In hoeverre 'bijt' deze aangepaste risicosystematiek met de wens/het besluit van de Raad om 80% van de meestvoorkomende risico's uit de montecarlo-analyse 1 op 1 te dekken?

Antwoorden (opgesteld door de accountant in overleg met de ambtelijke organisatie)

1. Wat goed is om te weten is dat er geen sprake is van een 'aangepaste systematiek'. Er wordt nog steeds gewerkt volgens dezelfde methodiek om risico's te kwantificeren (Monte Carlo systematiek). De gedragslijn van de gemeente is bij alle projecten sinds jaar en dag dat risico's ten aanzien van investeringen in de openbare ruimte niet tot het risicoprofiel van de planexploitatie (GREX) behoren. Nu heeft de gebiedsexploitatie (investeringen+grex) een bovengemiddeld aandeel van investeringen en is vanuit het oogpunt van integraliteit het totale risicoprofiel gepresenteerd in de stadsrekening. Formeel is dit niet de gedragslijn van de gemeente en ook niet logisch wanneer gekeken wordt naar de aard van investeringen. Wel is op deze manier het integrale plaatje inzichtelijk gemaakt bij de stadsrekening. De

beschreven wijziging in het koersdocument zorgt ervoor dat deze gebiedsexploitatie weer aansluit bij de reguliere gedragslijn.

Waarom is er nu dit verschil?
Een investering wordt wanneer deze plaatsvindt geactiveerd op de balans en afgeschreven in de tijd. Vanaf dit moment ontstaan kapitaallasten die door de begroting/realisatie gaan lopen. De kosten van deze investering zijn op het moment dat dit plaatsvindt een gegeven, evenals de hiermee gemoeide afschrijvingslasten in de tijd. Investeringen kennen geen waarderingsaspect waarbij voor de waarde in balans moet worden gekeken naar de prijsontwikkeling in de tijd. Bij grondexploitaties is dat anders en worden negatieve effecten van risico's die zich voorzien direct verwerkt in de boekwaarde (en eventueel verlies genomen, ten laste van de saldireserve). Dit vloeit voort uit de BBV-regels voor grondexploitaties.

2. Dit 'bijt' niet met de wens/het besluit van de raad om 80% van de meest voorkomende risico's uit de monte carlo-analyse 1 op 1 te dekken. Wij controleren niet op deze verhouding maar het niet betrekken van de lange termijn risico's van investeringen in de monte carlo analyse is wat ons betreft passend. De risico's ten aanzien van de investeringen zouden uiteraard kunnen worden gewogen in het weerstandsvermogen van de stad. Echter is timing hierbij wel belangrijk. Als risico's rondom investeringen die past over 15 jaar worden gedaan nu worden gewogen is het ook de vraag in hoeverre dit terecht is. In 15 jaar tijd zouden investeringen anders kunnen worden of zelfs worden afgesteld. Daarom is het ook niet gebruikelijk om dit op een lange periode in te rekenen.