Advies audit- en rekeningcommissie

GRIFFIE

POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM
BEZOEKADRES:
DUDOKPARK 1

Aan de gemeenteraad t.b.v. de vergadering van 15 september 2021

DATUM 13 september 2021
BEHANDELD DOOR Bart Smeulders
TELEFOON 6292178

BETREFT Advies audit- en rekeningcommissie inzake Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling

Geachte raadsleden,

In haar vergadering van 31 augustus jl. heeft de audit- en rekeningcommissie (commissie) het Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (MPG), met als peildatum 1 juli 2021, behandeld. U treft het openbare verslag van deze vergadering bij de vergaderstukken van de commissie in iBabs. Het verslag van het besloten deel van de vergadering treft u in het 'geheime kastje' op de griffie.

Op dinsdag 31 augustus heeft het college de geheimhouding op het MPG opgeheven met uitzondering van bijlage 1 en 2. Inhoudelijk is het stuk niet gewijzigd. Het college heeft in het MPG een aantal conclusies getrokken en daarbij enkele aanbevelingen gedaan. Op verzoek van het college en de raadscommissie adviseert de audit- en rekeningcommissie de gemeenteraad en het college over enkele van deze conclusies en aanbevelingen op het MPG als volgt, de geheime "bijlage 1 hoofdstuk 3 MPG (paragraaf 3.1 tot 3.7)" en "bijlage 2 adviesrapport Enthousiast Publiek mei 2021" buiten beschouwing gelaten.

1. Doelstelling MPG

Het MPG definieert de achtergrond waartegen de raad in de komende tien jaar projectbesluiten kan afzetten, en geeft de raad inzicht in de politieke keuzes waar in afzonderlijke projecten (projecten op eigen gemeentelijke grond of in bestemmingsplannen) aan kan worden gedraaid. Het MPG is gebaseerd op kaders zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, en bevat zelf geen nieuwe politieke keuzes. Deze keuzes zijn al, of worden gemaakt in de vorm van raadsbesluiten over de projecten zelf. Het doel van het MPG is om inzicht te geven in de financiële houdbaarheid. Met dit inzicht kan geoptimaliseerd en bijgestuurd worden om de financiële houdbaarheid op orde te houden. Het MPG kan aanleiding zijn te waarschuwen voor financiële risico's. Het MPG kan de raad ondersteunen bij het maken van keuzes over doelen, snelheid van ontwikkelen, infrastructuur, etc. enerzijds en de houdbaarheid van de gemeentefinanciën anderzijds.

De commissie vindt het MPG als totaal een heel waardevol hulpmiddel voor het maken van een afweging over gezond financieel beleid en ziet het MPG als een optelsom van wat er gebeurt met de financiën bij gemeentelijke gebiedsontwikkelingen. Het MPG is een 'levend' document en zal doorlopend worden geactualiseerd en verbeterd. Het overzicht in de mogelijke politieke keuzes is per project zo volledig mogelijk gemaakt en wordt door de commissie gezien als een waardevol instrument. Geen overzicht zal ooit voor de volle 100% alle mogelijkheden kunnen overzien, waarbij onzekerheden uiteraard groter worden naarmate de voorspellingen verder in de toekomst liggen. Uit

dit document blijkt het streven om zo volledig en accuraat mogelijk te zijn en dat wordt door de commissie als een zeer positieve stap beoordeeld.

2. Aanbieding MPG bij de voorjaarsnota
Het college stelt voor om het MPG jaarlijks voorafgaande aan de behandeling van de voorjaarsnota aan de gemeenteraad aan te bieden (De kadernota gaat in 2022 als gevolg van de nieuwe financiële verordening over in de voorjaarsnota). De commissie is het hier mee eens. Het MPG is immers een opmaat naar de risicoparagraaf in de begroting. De commissie kijkt uit naar de behandeling van de tweede MPG in de commissie- en raadscyclus van mei en juni 2022.

3. Schuldpositie categorie B
De commissie heeft langdurig over schuldpositie categorie B gesproken.

De commissie zou bij een volgend MPG graag inzicht willen hebben in de rente en aflossing. Grote investeringen beperken de wendbaarheid van de komende begrotingen. De commissie beveelt daarom aan een politiek bestuurlijk kader op te stellen voor het financieel beheer, dat gebruikt kan worden voor het MPG en de projecten die daarin een plaats krijgen. De commissie verwacht dat het college hiertoe een eerste aanzet aan de raad aanbiedt. Ook verzoekt de commissie om per besluit met betrekking tot een majeur project inzicht te krijgen in het effect van dat besluit op de kengetallen[1].

Formeel heeft de raad geen categorieën voor kengetallen vastgesteld. Categorie B is veilig en categorie C is zorgelijk. In de kadernota van 2019 heeft het college aangegeven voor categorie B te gaan. Met de impact van het MPG in gedachte zal dit in de toekomst een grote opgave zijn. Alle projecten uitvoeren betekent ook een heroverweging van categorie. Wethouder Walters heeft in de vergadering van 31 augustus aangegeven dat het college streeft naar categorie B, maar dat per keer wordt bezien of categorie C ook verantwoord is. De commissie adviseert dat een gemotiveerd afwijken van categorie B voor een bepaalde en beperkte periode acceptabel is, als het tijdelijk bewust genomen risico zich verhoudt tot bepaalde opbrengsten of doelen die daar tegenover staan.

Tevens wijst de commissie de gemeenteraad en het college op de in de raadsvergadering van 9 juni 2021 unaniem aangenomen motie M21-87 ‘Financiële risico’s beperken’. Het doel van deze motie is om te voorkomen dat, door de effecten van het gaan uitvoeren van gebiedsontwikkelingen, de gemeente in de door de provincie als meest risicovolle categorie C voor vijf kenmerken/ signaleringswaarden beland. Het college heeft in deze motie de opdracht gekregen dat het bereiken van categorie C met betrekking tot die vijf meest risicovolle signaleringswaarden moet worden voorkomen. Als het college daar niet in slaagt dan moet zij de raad een solide onderbouwing geven waarom een afwijking aan de orde is en hoe en wanneer het herstel naar categorie B alsnog zal worden bereikt.

Als de gemeenteraad dat wenst dan kan de commissie bij het volgende advies over het MPG ook adviseren over bandbreedte van de kengetallen. Dit biedt meer mogelijkheden om risico’s in te schatten. Wethouder Walters adviseert desgevraagd negatief over de advisering van subcategorieën binnen een categorie als kader voor de komende vijf jaar.

In antwoord op de vraag van de commissie of het college bij het aangaan van een project voorstelt om binnen gestelde kaders te sturen, geeft wethouders Scheepers aan met een aantal varianten te komen, waarmee binnen de door de raad gestelde normen wordt gebleven. In toevoeging op deze discussie heeft wethouder Scheepers aangegeven dat hij zich kan voorstellen dat het college bij de behandeling van het MPG in de gemeenteraad de opdracht krijgt om een dergelijk financieel kader

[1] Een kengetal of financiële ratio is een verhoudingsgetal dat is samengesteld uit de jaarrekeningen en bestaat uit louter financieel-economische gegevens.

uit te werken en dit aan de gemeenteraad en commissie bij de behandeling in het voorjaar van 2022 voor te leggen.

4. Baten

De commissie heeft met interesse kennis genomen van de paragraaf over de structurele baten van projecten, maar heeft de indruk dat dit een eerste inschatting is. Het is gewenst om meer inzicht in de (netto) baten te krijgen, ter completering van totale financiële beeld.
In de vergadering heeft wethouder Walters aangegeven dat in de begroting reeds extra WOZ-inkomsten zijn opgenomen op basis van 300 woningen per jaar. Dit betekent dat een deel van de opbrengsten al is ingeboekt.

5. Ontwikkelregels en anticyclisch bouwen

De commissie doet over meer of minder ontwikkelregels geen uitspraak. Wel ziet de commissie het volgende. Ontwikkelaars moeten aan bepaalde eisen voldoende, de zogenaamde ontwikkelregels. De ontwikkelende partij wordt bijvoorbeeld uitgedaagd om met aanvullende duurzaamheidseisen te komen. Hoe strenger de ontwikkelregels, hoe meer financiële impact en beperkingen deze met zich meebrengen.

De commissie acht het van belang dat Hilversum door de conjunctuurcycli heen blijft investeren in de stad. Een mooi voorbeeld hoe het wel kan is Anna's Hoeve waar men ondanks de economische crisis van 2011 toch, mogelijk met enig geluk, mee is door gegaan. Een project stilleggen en vertragen is financieel en maatschappelijk gezien kostbaar. Belangrijk is het om bij de start van een project inzicht te hebben in financiële haalbaarheid van een project en een overzicht te behouden over de totale projecten- portefeuille van de gemeente, teneinde – ook – oog te houden voor de belastbaarheid van de organisatie.

6. Politieke keuzes

Het college geeft aan dat er bij de ontwikkeling van het Stationsgebied een aantal politieke keuzes zijn gemaakt, zoals het verlagen van de parkeernormen, het binnenhalen van subsidies, en de inrichting van de openbare ruimte. Het college geeft aan dat er reeds bij elk project keuzes worden gemaakt inzake optimalisatie (= betere financiële haalbaarheid). De commissie vindt het van belang dat de keuzes die gemaakt worden helder worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Immers, elke optimalisatie-maatregel die genomen wordt heeft consequenties. Die keuzes dienen bij het vaststellen van de kaders, voorafgaand aan het te starten project, voor iedereen helder te zijn.

Ook moet daarbij worden gelet op het tekenen en rekenen in één hand.[2] Als dit wordt losgelaten kan men op een gegeven moment vast zitten aan een bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan, terwijl men met het rekenen nog niet zo ver was. Of: omdat de gemeenteraad kaders wenst te wijzigen. Vanwege mogelijk gewekte verwachtingen wordt het lastiger aan knoppen te draaien

[2] Tekenen en rekenen in één hand. Dit gaat om de afweging tussen kwaliteit en kosten/opbrengsten. De gemeente als opdrachtgever wil een kwalitatief goed plan wat tevens aansluit bij het beleid, maar de marktpartij(en)(ontwikkelaar) wil(len) een financieel interessant plan en de stedenbouwkundige wil daarnaast dat het plan architectonisch verantwoord is. Het vinden van een (sub)optimum in deze cruciale driehoek tussen kosten, opbrengsten en plankwaliteit is één van de veel voorkomende uitdagingen binnen het gebiedsontwikkelingsvraagstuk. Om het voordeel te benutten van de vroege betrokkenheid van financiële expertise is een goede communicatie aan de voorkant nodig. Het ontwerpproces krijgt op deze manier een interactief karakter waarbij inbreng vanuit twee invalshoeken moet leiden tot een uiteindelijk beter resultaat. Dit proces heeft de populaire titel "rekenen en tekenen" gekregen en is een aandachtspunt. Het rekenen en tekenen bij een gebiedsontwikkeling verloopt succesvol als deze twee processen gelijktijdig met elkaar oplopen. In theorie klinkt dit makkelijker dan in de praktijk, concreet betekent het dat ontwerpoplossingen financieel moeten worden getoetst en dat dit resultaat weer wordt meegenomen in het ontwerpproces. Dit iteratieve proces kost veel tijd aangezien men afhankelijk is van elkaars input.

naarmate een project vordert. Het is van belang de keuzes tijdig te nemen, maar dat betekent dat ook de gevolgen duidelijk moeten zijn.

De volgende politieke keuzes zijn genoemd en zullen op een later moment op voorstel van de commissie opnieuw in de commissie worden besproken: hoeveelheid en kwaliteit van openbaar groen; aantal sociale woningen vs. midden huur vs. vrije sector; bouwhoogte; parkeernormen woningbouwprogramma; bouwdichtheid; participatietraject.

7. Planning
Dit advies is een tussenadvies. De commissie zal begin 2022 een nader advies geven voor het verder ontwikkelen van het instrument MPG en de politieke keuzes verder concretiseren.

Hoogachtend,
De audit- en rekeningcommissie,

de secretaris,	de voorzitter,
B.J. Smeulders	M.F. Vogel

Bijlage:
- Motie M21-87 ‘Financiële risico’s beperken’