

Aan : de heer L.H.M. Lammers
Van : wethouder H.H. Suelmann
Datum : 30-09-2015
Onderwerp : Financiën Stadshart

Naar aanleiding van de uitgebreide vragen van de fractie van ONS over de financiën van het stadshart heeft telefonisch contact plaatsgevonden met de heer Lammers door wethouder Suelmann en later door de gemeentesecretaris/directeur.

Na die telefonische contacten is gezamenlijk geconcludeerd dat de meeste vragen daarmee zijn beantwoord. Van twee vragen is geconcludeerd dat het belangrijk is die schriftelijk te beantwoorden zodat de gehele raad van de inhoud kennis kan nemen.

Vraag 1:

Hoe werkt de systematiek van risicobepaling voor grondexploitaties?

Bij grondexploitaties speelt het risico dat plannen (begrotingen) niet uitkomen een belangrijke rol. Voor het bepalen van het brede risico binnen het grondbedrijf hanteert de gemeente de Monte Carlo systematiek. Dit is een kwantitatieve (statistische) analysemethodiek die de (positieve en negatieve) kansen vertaalt en vervolgens bepaalt of het nodig is een bepaalde reserve aan te houden zodat de gemeente eventuele negatieve verrassingen kan afdekken. Het betreft niet een geormerkt budget en het is niet de bedoeling het gereserveerde bedrag uit te geven.

Bij het aannemen van "Model B", voortkomend uit de samenwerking met Provast, is destijds een apart besluit genomen over het risico Stadshart op basis van een kwalitatieve risicomatrix (een inschatting van de risico's van het project, die eveneens vertaald wordt naar de noodzaak om reserves aan te houden). Dat is apart gebeurd omdat dit besluit op een "willekeurig moment" is genomen (niet gekoppeld aan de reguliere herzieningen van het grondbedrijf): het moment viel niet samen met de reguliere cyclus. Deze kwalitatieve systematiek is ook gehanteerd (op exact dezelfde wijze) bij de eerste vaststelling van de grondexploitatie Wellerwaard op basis van het "model subsidie voor recreatie".

De bedoelde kwalitatieve risicomatrices zijn steeds periodiek geactualiseerd en de uitkomsten zijn betrokken bij de reguliere herzieningen (MPG's) van het grondbedrijf. De risico's van deze projecten (ook voor Emmelhage is de methodiek van de kwalitatieve risicomatrix in gebruik) zijn bewust aanvullend op de Monte Carlo systematiek, omdat bij deze projecten sprake is van zeer risicovolle (of zeer winstgevende) projecten. In statistische zin zijn dat "afwijkingen" die zich mogelijkerwijze niet binnen de normale bandbreedte bewegen. Waar het risico van de kwalitatieve matrix groter is dan het statistische risico, hanteert het college de matrix: het college kiest dus de veiligste, voorzichtigste methode: houdt voor de "worst case" inschattingmethodiek reserve aan. Bijkomend voordeel van de kwalitatieve methodiek is dat deze een goede basis vormt

voor een actief risicomanagement (het vergt een gesprek tussen betrokken medewerkers over de kansen en risico's in het project en hoe daarmee om te gaan).

Bij elke herziening van het MPG heeft u, na vaststelling van de eerste risicomatrix (zowel voor Stadshart als voor Wellerwaard), telkens als raad de hoogte van de reservering aan de feitelijke risico's aangepast en zo zijn de "opstart oormerken" voor Stadshart en Wellerwaard bij de eerstvolgende herziening na oormerking overgegaan in de "algemene reserve grondexploitaties" waardoor het oorspronkelijke oormerk is vervallen. Voor beide projecten wordt inmiddels geen reserve meer aangehouden, wel is in beide gevallen daarvoor in de plaats een voorziening getroffen.

Vraag 2:

Hoe wordt een reservering gewijzigd en wat is het verschil met een voorziening?

De uitkomst van de risicoanalyses (kwantitatief en kwalitatief) wordt telkens bij herziening van de exploitaties (MPG) bepaald en daarmee wijzigt dan dus de noodzakelijk aan te houden risicoreservering. Soms worden er oormerken aangebracht voor "geplande risico's" (zoals de bestaande reservering van € 730.000 voor de verkeersstructuur Stadshart), maar in hoofdlijn is sprake van een "algemene reserve grondexploitaties" waarin alle risico's samen worden gebracht en de reserve groter moet zijn dan de risico's (norm: feitelijke reserve / benodigde reserve >1).

Bij het aanhouden van een risicoreserve is dus uitdrukkelijk geen sprake van een "budget" dat kan worden "uitgegeven". Als een risico zich feitelijk voordoet, heeft het college instemming van de raad nodig om de reserve "in te zetten". Meestal zal dat gebeuren doordat een voorziening moet worden getroffen omdat er iets is misgegaan (rechtszaak, schadeclaim, contract ontbonden) of de inschatting neerwaarts moet worden bijgesteld (prijsstijgingen kosten, dalende verkopen).

Het voorzien van verlies (in eerste instantie normaal gesproken ten laste van de daarvoor immers aangehouden reserve grondexploitaties) is voor Wellerwaard enkele jaren geleden al gebeurd (€ 1.000.000 bij jaarrekening 2011) en voor Stadshart afgelopen jaar (€ 2.300.917 bij jaarrekening 2014). Het college moet doorgaans met zo'n voorstel komen op basis van actueel inzicht (herzieningen MPG gelijktijdig met jaarrekening, want dat is het moment dat de risicoanalyses integraal worden herijkt) en de raad beslist daarover dan meestal bij vaststelling van de jaarrekening. Vanaf het moment van vaststelling is de voorziening formeel een feit (terzijde: een voorziening is ook geen budget en er wordt geen rente over gerekend, net zomin als bij de reserve grondexploitaties). Het spreekt vanzelf dat de feitelijk optredende risico's doorgaans afwijken van de eerdere kwantitatieve of kwalitatieve risico inschattingen...

Wethouder Suelmann (en uiteraard ook de ambtelijke organisatie) is uiteraard graag bereid om (ingewikkelde) technische vragen mondeling te bespreken. Dat levert soms een beter en meer diepgaand begrip op van de feiten dan een schriftelijke uitwisseling.