

Technische vragen raad- en commissieleden aan het college



Datum indiening : 10 april 2020

Registratienummer : Bij2006800

Onderwerp: Masterplan de Vaandel-Zuid

In het raadsvoorstel "Vaststelling 1e grondexploitatie en Masterplan van De Vaandel-Zuid" is aangegeven dat de financiële kaders die gesteld zijn voor dit masterplan haalbaar zijn, *De ingerekende opbrengsten passen binnen bestaande kaders*. Met een positief saldo van de grond exploitatie van € 34.410 wordt dit onderbouwd.

Met huidige gezondheids crisis zich nog volop ontwikkelend zal in de berekeningen van het CPB (dd 26 maart 2020) de economische neergang dieper zijn dan de crisis van 2008/2009. De crisis van 2008/2009 heeft uiteindelijk geleid tot een daling van de grondprijzen tussen 2008 en 2013 tussen 10% en 20% (EIB publicatie januari 2015). Bij een economische crisis die zwaarder zal zijn dan de crisis van 2008/2009 is de verwachting dat dit ook zal gaan doorwerken in de op te starten en de lopende bouwprojecten.

Bij de genoemde prijsrisico's is als kanttekening aangegeven dat bij de daling van de grondprijzen van 10% er een prijsrisico is van € 650.000.

In het masterplan is aangegeven in het punt afzetrisico "indien de verkoop per fase niet slaagt treden partijen in overleg". Hierin wordt duidelijk rekening gehouden met het niet slagen van delen van het project. Naar verwachting van de VVD kan dit nadrukkelijk financiële consequenties hebben.

In het raadsvoorstel wordt het voorstel gedaan om *de eerder gevormde reserve infrastructuur ad € 1 miljoen voor de ontsluiting van het expertisecentrum te laten vrijvallen en het bedrag toe te voegen aan de algemene reserve*. Daarmee lijkt het college aan te geven dat de genoemde reservering niet meer benodigd is om het expertisecentrum te laten ontsluiten.

De verwachte economische crisis die bij het opstarten van het masterplan de Vaandel-Zuid in 2016 nog niet in beeld was zal leiden tot een nieuwe werkelijkheid die vereist dat financiële aannames en berekeningen een herijking dienen te ondergaan.

Vragen

1) Op welke wijze heeft het college de genoemde risico's in de huidige verwachte economische neergang afgedekt .

2) Wat is de onderliggende kwalitatieve financiële argumentatie om de gevormde reserve infrastructuur te laten vrijvallen gezien in het licht van de verwachte economische neergang.

Antwoord van het college

Vraag 1:

Op welke wijze heeft het college de genoemde risico's in de huidige verwachte economische neergang afgedekt?

Antwoord

De financiële inschatting van de genoemde risico's is hoger dan het verwachte Netto Contante Waarde resultaat. Daarom zal de omvang van deze risico's worden opgenomen in risicoparagraaf van de gemeente behorende bij de jaarrekening 2019, waarin alle grootste risico's van de gemeente zijn geïnventariseerd.

Vraag 2:

Wat is de onderliggende kwalitatieve financiële argumentatie om de gevormde reserve infrastructuur te laten vrijvallen gezien in het licht van de verwachte economische neergang?

Antwoord

In de grondexploitatie behorende bij de planvorming van De Vaandel Zuid zijn de totale kosten inclusief de infrastructurele kosten opgenomen. Het is om die reden niet nodig om gebruik te maken van het bedrag van € 1 miljoen uit de reserve infrastructuur. Het bedrag ad € 1 miljoen valt vrij aan het rekeningresultaat. Mocht blijken dat door een mogelijke economische neergang de exploitatie niet meer zou sluiten is de gemeente verplicht om vanuit de voorschriften Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) een verliesvoorziening op te nemen.