

Voordracht voor de collegevergadering van 19 december 2017

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt B56

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**

wordt gepubliceerd Uitwerking bestuursopdracht Toekomstbestendig Vereveningsfonds en de relatie met investeringen in maatschappelijke voorzieningen.

Tekst van openbare besluiten **Het college van burgemeester en wethouders besluit**

wordt gepubliceerd

1. In te stemmen met de uitwerking bestuursopdracht "Toekomstbestendigheid Vereveningsfonds en relatie met Maatschappelijke Voorzieningen", met als belangrijkste onderwerpen:
 - De gebiedsontwikkeling is vanuit wettelijke bepalingen en de daarop gebaseerde praktijkinvulling gesplitst in de ontwikkeling van de grond en de ontwikkeling van het vastgoed op die grond.
 - De ontwikkeling van de grond – inclusief de verdeling van de ruimte- is het domein van de grondexploitaties en het Vereveningsfonds. Dat Vereveningsfonds kan de huidige collegeambitie dragen. De draagkracht komt bij verdere uitbreiding van die ambitie, bijvoorbeeld in de vorm van een aanzienlijke verhoging van de gewenste jaarlijkse woningproductie, onder druk.
 - De ontwikkeling van het vastgoed is het domein van ontwikkelaars en maatschappelijke partijen, waaronder de gemeente.
 - De belangrijkste opgave in de relatie tussen het maatschappelijk vastgoed en de gebiedsontwikkeling is om tijdig tot een betere afstemming te komen aan de hand van betere ruimtelijke en financiële informatie.
 - De eerste stappen daarvoor zijn in voorbereiding, in de vorm van Amsterdamse referentienormen en een communicatieplatform.
 - Teneinde tot een betere afstemming te komen is een aantal opdrachten geformuleerd.

2. Kennis te nemen van het feit dat parallel aan deze voordracht besluitvorming wordt voorbereid voor de Amsterdamse Referentienormen, te weten normen met betrekking tot sportvoorzieningen, kunst- en cultuurvoorzieningen, zorgvoorzieningen, jeugdvoorzieningen, basisvoorzieningen, groenvoorzieningen en onderwijsvoorzieningen. Bij de uitwerking van de normen worden de relevante wettelijke bepalingen, bestaande gemeentelijke beleidsambities en ervaringsgegevens betrokken. De normen worden naar verwachting op 19 december 2017 en uiterlijk in het eerste kwartaal 2018 ter besluitvorming aan het College voorgelegd.

3. Opdracht te geven aan de clusterdirecteur Sociaal om samen met de directeurs van de rve Onderwijs, Jeugd en Zorg, de rve Kunst en Cultuur, de rve Sport en Bos en de rve Werk, Participatie en Inkomen een proces in te richten op basis waarvan een meerjarig beeld van de benodigde sportvoorzieningen, kunst- en cultuurvoorzieningen, zorgvoorzieningen, jeugdvoorzieningen, basisvoorzieningen en groenvoorzieningen met een horizon van vier jaar kan worden uitgewerkt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Amsterdamse referentienormen, wordt het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs als referentiewerkwijze en -document gehanteerd en wordt het proces aangesloten op de gemeentelijke planning en control cyclus. Een en ander geschiedt in samenwerking met DMC en op basis van de systematiek 'ramen en bekostigen'. Uiterlijk in juni 2018 wordt aan het College gerapporteerd over het resultaat.

4. Opdracht te geven aan de directeur van DMC om in overleg met de directeur van de rve Grond en Ontwikkeling de mogelijkheid te verkennen van toepassing van het Referentiemodel Leidsche Rijn op één of meer gebiedsontwikkelingsopgaven in Amsterdam, daarbij in ieder geval IJburg als toepassingsgebied te onderzoeken en over de eerste uitkomsten hiervan uiterlijk eind februari 2018 te rapporteren aan het College.

5. Opdracht te geven aan de directeur DMC om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de benodigde budgetbehoefte aan investeringen in en exploitatie van maatschappelijke voorzieningen die voortkomen uit de gebiedsontwikkeling meerjarig in te passen in de concernbegroting. De uitkomsten van dit onderzoek worden uiterlijk eind juni 2018 gerapporteerd aan het College.

6. Opdracht te geven aan de directeur van DMC om te verkennen wat de mogelijkheden zijn om meerjarig geld vast te leggen in relatie tot de exploitatie van maatschappelijke vastgoedobjecten en daarmee meer zekerheid te bieden in relatie tot de investeringen in maatschappelijk vastgoed.

7. Kennis te nemen van de verwachte ontwikkeling van de vereveningsruimte, welke ontwikkeling zich als volgt laat kenschetsen:

- De vereveningsruimte die per 1 januari 2017 beschikbaar is bedraagt € [REDACTED];
- In verband met geplande investeringen zal daar in 2017 een zeer substantieel bedrag aan worden onttrokken (€ [REDACTED]). Tegelijkertijd zullen in 2017 winstnemingen plaatsvinden, resulterend in een verwachte stand per ultimo 2017 van € [REDACTED];
- In de jaren daarop volgend zullen nieuwe voorinvesteringen en de dekking van tekortplannen een groot beslag onder het Vereveningsfonds doen. Dit zal deels gecompenseerd worden door winstnemingen, waardoor per saldo een evenwicht rond de nul zal ontstaan;
- Een eventuele uitbreiding van de (woning)ambitie zal ertoe leiden dat de draagkracht van het Vereveningsfonds onder druk komt te staan.

8. Opdracht te geven aan de directeur van de rve Grond en Ontwikkeling om met ingang van 2017 bij de Eindejaarsrapportage expliciet te benoemen of de verwachte ontwikkeling van de ruimte in het fonds de verwachte belasting van dat fonds overtreft, zodat de wethouder Financiën daar bij de voorbereiding op de Voorjaarsnota rekening mee kan houden.

9. Opdracht te geven aan de directeuren Grond en Ontwikkeling en Zuidas en de stadsdeelsecretarissen om:

- Bij het vaststellen van een grondexploitatie met betrekking tot gebiedsontwikkelingsprojecten zoals in het Plaberum bedoeld te benoemen welke investeringen in bovenplanse infrastructuur, bovenplans groen en maatschappelijke voorzieningen op termijn zullen volgen ter ontsluiting en invulling van het gebied dat de grondexploitatie behelst, en:
- Daarbij zo concreet mogelijk de wijze en momenten van besluitvorming, de financiële consequenties en dekkingsbronnen te benoemen.

10. Opdracht te geven aan wethouders Grondzaken en Financiën om vier alternatieven voor rentevergoeding over de reserves Vereveningsfonds en Zuidas uit te werken, met voornamelijk als voorkeursvariant de mogelijkheid om een vorm indexatie toe te passen. En

daarbij ook de effecten op de (beleidsmatige) financiële kaders aan te geven. De uitkomst van deze uitwerking wordt in het eerste kwartaal van 2018 voorgelegd aan B&W.

Kernboodschap

De grote woningbouwambities doen een groot beroep op het Vereveningsfonds, en vergen aanzienlijke investeringen in maatschappelijke voorzieningen. Uit de uitwerking van de bestuursopdracht blijkt dat het Vereveningsfonds de huidige ambitie kan dragen, maar de draagkracht komt bij een verdere uitbreiding van de ambitie onder druk. Ook blijkt dat de aansluiting van gebiedsontwikkeling en maatschappelijke voorzieningen beter kan. Een eerste stap daartoe is het vaststellen van referentienormen voor maatschappelijk voorzieningen, en het inrichten van een proces om te komen tot een meerjarenperspectief. Ook de mogelijkheid van een systematiek voor maatschappelijke voorzieningen naar analogie van de areaalsystematiek hoort tot de aanbevelingen.

Bestuurlijke achtergrond

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2017 heeft het College de wethouders Financiën en Grondzaken opdracht gegeven om het College voor de zomer een opdracht voor te leggen die ingaat op de toekomstbestendigheid van het Vereveningsfonds en de relatie tussen het Vereveningsfonds en de opgave om te investeren in maatschappelijke voorzieningen (beslispunt 213, Voorjaarsnota retraite 20/21 april 2017). Deze opdracht is door het College gegeven op 19 september 2017 (ZD2017-004394).

Bestuurlijke prioriteit

De bestuurlijke ambities met betrekking tot gebiedsontwikkeling en daarbinnen met name de woningontwikkeling zijn groot. Dat legt een grote druk op de financiële middelen van het Vereveningsfonds. Ook vergt dat een aanzienlijke investering in maatschappelijke voorzieningen. Die hebben nu geen vanzelfsprekende plek in de gebiedsontwikkeling. De bestuursopdracht beoogt inzicht te geven in de wijze waarop de maatschappelijke voorzieningen beter verankerd kunnen worden in de ontwikkeling van de stad, en inzicht te geven in de draagkracht van het Vereveningsfonds

Wettelijke grondslag

Art. 160 lid 1 Gemeentewet

Onderbouwing besluit

1. In te stemmen met de uitwerking bestuursopdracht "Toekomstbestendigheid Vereveningsfonds en relatie met Maatschappelijke Voorzieningen", met als belangrijkste onderwerpen:

- De gebiedsontwikkeling is vanuit wettelijke bepalingen en de daarop gebaseerde praktijkinvulling gesplitst in de ontwikkeling van de grond en de ontwikkeling van het vastgoed op die grond.
- De ontwikkeling van de grond – inclusief de verdeling van de ruimte – is het domein van de grondexploitaties en het Vereveningsfonds. Dat Vereveningsfonds kan de huidige collegeambitie dragen. De draagkracht komt bij verdere uitbreiding van die ambitie, bijvoorbeeld in de vorm van een aanzienlijke verhoging van de gewenste jaarlijkse woningproductie, onder druk.
- De ontwikkeling van het vastgoed is het domein van ontwikkelaars en maatschappelijke partijen, waaronder de gemeente.
- De belangrijkste opgave in de relatie tussen het maatschappelijk vastgoed en de gebiedsontwikkeling is om tijdig tot een betere afstemming te komen aan de hand van betere ruimtelijke en financiële informatie.
- De eerste stappen daarvoor zijn in voorbereiding, in de vorm van Amsterdamse referentienormen en een communicatieplatform.
- Teneinde tot een betere afstemming te komen is een aantal opdrachten geformuleerd.

De uitvoeringspraktijk van de gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door een tweedeling: de ontwikkeling van de grond enerzijds, en van de opstallen anderzijds. Die tweedeling heeft een wettelijke grondslag in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Die stelt dat binnen de grondexploitatie – het financiële kader voor de ontwikkeling van grond- wel kosten voor het bouwrijp maken van grond, voor de aanleg van de benodigde infrastructuur en voor de inrichting van de openbare ruimte (stoepen, lantaarnpalen, groenvoorzieningen e.d.) gemaakt mogen worden, maar dat binnen de grondexploitatie geen vastgoed gerealiseerd mag worden. De rol van de grondexploitatie blijft daarom beperkt tot het creëren van ruimte voor vastgoedontwikkeling en niet de vastgoedontwikkeling zelf. Dat is de verantwoordelijkheid van ontwikkelaars, particulieren en –waar het maatschappelijk vastgoed betreft – maatschappelijke partijen en de overheid.

De ontwikkeling van het Vereveningsfonds wordt nader toegelicht onder beslispunt 7.

Uit de inventarisatie die in het kader van de bestuursopdracht is gedaan onder de betrokken rve's, bleek dat vooral de afstemming tussen maatschappelijk vastgoed en de gebiedsontwikkeling voor verbetering vatbaar is. Betere ruimtelijke en financiële informatie kan daar een basis voor bieden. Op basis daarvan kan vanaf een investeringsbesluit in het kader van een gebiedsontwikkelingsproject beter rekening worden gehouden met de benodigde ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, en kan in de periode daarop volgend binnen het gemeentelijke financiële systeem beter worden voorgesorteerd op de investering in de maatschappelijke voorzieningen zelf. De eerste stappen tot verbetering zijn inmiddels genomen, in de vorm van de voorbereiding van de Amsterdamse Referentienormen (beslispunt 2) en een Strategisch Huisvestingsteam OJZ.

2. Kennis te nemen van het feit dat parallel aan deze voordracht besluitvorming wordt voorbereid voor de Amsterdamse Referentienormen, te weten normen met betrekking tot sportvoorzieningen, kunst- en cultuurvoorzieningen, zorgvoorzieningen, jeugdvoorzieningen, basisvoorzieningen, groenvoorzieningen en onderwijsvoorzieningen. Bij de uitwerking van de normen worden de relevante wettelijke bepalingen, bestaande gemeentelijke beleidsambities en ervaringsgegevens betrokken. De normen worden naar verwachting uiterlijk in het eerste kwartaal 2018 ter besluitvorming aan het College voorgelegd.

In de collegevergadering d.d. 14 mei 2016 stemde het College in met Koers 2025. Daarbij werd voorgesteld om tot een meerjarenperspectief voor maatschappelijke accommodaties te komen. Onderdeel van de voorbereiding daarop is de ontwikkeling van normen voor maatschappelijke voorzieningen. Hierover is het College op 17 oktober 2017 geïnformeerd. De uitwerking van die normen is in een vergevorderd stadium: ze zullen naar verwachting 19 december 2017 en uiterlijk in het eerste kwartaal van 2018 ter besluitvorming aan het College worden voorgelegd.

De normen zijn in de betreffende bestuurlijke documenten als volgt toegelicht: "In een verdichtende stad met stijgende grondwaarden staan behoud van niet-woonfuncties onder druk, terwijl deze tegelijkertijd een voorwaarde zijn voor het functioneren en de kwaliteit van de stad. Het vaststellen van referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen en de inbedding hiervan in de organisatie is een instrument voor het steviger verankeren van deze niet-woonfuncties in de groei die Amsterdam op dit moment meemaakt."

De referentienormen hebben op verschillende manieren meerwaarde. Onder andere kan met toepassing van de referentienormen op basis van het woningbouwprogramma een ruimteclaim in een te ontwikkelen gebied worden bepaald. Ook bieden de referentienormen een grondslag voor opname van maatschappelijke voorzieningen in het gemeentelijke Meerjaren Investerings Programma (MIP), op basis waarvan de raad besluit tot het reserveren van kapitaallasten in de begroting voor toekomstige investeringen.

3. Opdracht te geven aan de clusterdirecteur Sociaal om samen met de directeurs van de rve Onderwijs, Jeugd en Zorg, de rve Kunst en Cultuur, de rve Sport en Bos en de rve Werk, Participatie en Inkomen een proces in te richten op basis waarvan een meerjarig beeld van de benodigde sportvoorzieningen, kunst- en cultuurvoorzieningen, zorgvoorzieningen, jeugdvoorzieningen, basisvoorzieningen en groenvoorzieningen met een horizon van vier jaar kan worden uitgewerkt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Amsterdamse referentienormen, wordt het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs als referentiewerkwijze en -document gehanteerd en wordt het proces aangesloten op de gemeentelijke planning en control cyclus. Een en ander geschiedt in samenwerking met DMC en op basis van de systematiek 'ramen en bekostigen'. Uiterlijk in juni 2018 wordt aan het College gerapporteerd over het resultaat.

Met behulp van de referentienormen kan een meerjarig beeld van de benodigde de benodigde sportvoorzieningen, kunst- en cultuurvoorzieningen, zorgvoorzieningen, jeugdvoorzieningen, basisvoorzieningen en groenvoorzieningen worden geschetst. Dat biedt de mogelijkheid om een werkwijze naar analogie van het Integraal Huisvestings Plan voor onderwijs te hanteren:

- Het toepassen van de normen om zo een ruimteclaim in gebiedsontwikkeling te bepalen;
- Het toepassen van de normen als grondslag voor opname in het Meerjaren Investerings Programma (MIP), en daarmee de mogelijkheid te creëren om de raad te vragen om financiële ruimte te reserveren voor de kapitaallasten die verbonden zijn aan de voorzieningen;
- Het toepassen van de normen om zo een grondslag te hebben voor een besluit over de toekenning van subsidies aan de maatschappelijke partijen die gebruik maken van de voorzieningen.

4. Opdracht te geven aan de directeur van DMC om in overleg met de directeur van de rve Grond en Ontwikkeling de mogelijkheid te verkennen van toepassing van het Referentiemodel Leidsche Rijn op één of meer gebiedsontwikkelingsopgaven in Amsterdam, daarbij in ieder geval IJburg als toepassingsgebied te onderzoeken en over de eerste uitkomsten hiervan uiterlijk eind februari 2018 te rapporteren aan het College.

Leidsche Rijn is een grote uitleglocatie in Utrecht. De gemeente Utrecht heeft met behulp van het referentiemodel Leidsche Rijn de kosten van maatschappelijke functies (maatschappelijk vastgoed, maar ook beheer en onderhoud van het gebied na oplevering) en opbrengsten (extra uitkering uit het Gemeentefonds, bedoeld om de kosten van die functies te kunnen dragen, en de OZB die wordt gegenereerd in het uitleggebied) tegenover elkaar gezet. Deze methodiek leent zich goed voor uitleggebieden: die hebben een afgebakende ruimte en een eenvoudig te definiëren programma met maatschappelijke voorzieningen die alleen het uitleggebied bedienen. De methodiek leent zich minder voor transformatiegebieden: die hebben veelal een menging van nieuwe vastgoedontwikkeling en transformatie van bestaand vastgoed en maatschappelijk vastgoed waarvan het verzorgingsgebied vaak het transformatiegebied overstijgt of andersom.

Voor IJburg en Zeeburgereiland zouden zich echter lenen voor toepassing van het Utrechtse referentiemodel, waarmee een directe relatie kan worden gelegd tussen de extra opbrengsten die IJburg voor de gemeentebegroting realiseert (algemene uitkering, OZB) en de kosten van de voorzieningen en het beheer en onderhoud die uit de IJburgontwikkeling voortvloeien. Voor niet-uitbreidingslocaties zou een systematiek naar analogie met de areaalsystematiek overwogen kunnen worden.

5. Opdracht te geven aan de directeur DMC om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de benodigde budgetbehoefte aan investeringen in en exploitatie van maatschappelijke voorzieningen die voortkomen uit de gebiedsontwikkeling meerjarig in te passen in de concernbegroting. De uitkomsten van dit onderzoek worden uiterlijk eind juni 2018 gerapporteerd aan het College.

Tussen het moment van besluit tot investeren in een gebied (bouw- en woonrijp maken) en in het verlengde daarvan een besluit tot investeren in maatschappelijke accommodatie en het moment van toekennen van een gemeentelijke subsidie aan de beoogde huurder van die accommodatie kan een lange periode (jaren) zitten. Dat geeft in de beginfase veel onzekerheid over de dekking van de investering in de maatschappelijke accommodatie. Door de mogelijkheid te bieden van een meerjarige reservering ter dekking van toekomstige gemeentelijke lasten zou die onzekerheid weggenomen kunnen worden. In het huidige financiële stelsel wordt dit ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen en de exploitatie ervan slechts beperkt toegepast (onderwijshuisvesting) en onderzocht gaat worden of dit breder kan en daartoe zal een voorstel uitgewerkt worden.

6 Opdracht te geven aan de directeur van DMC om te verkennen wat de mogelijkheden zijn om meerjarig geld vast te leggen in relatie tot de exploitatie van maatschappelijke vastgoedobjecten en daarmee meer zekerheid te bieden in relatie tot de investeringen in maatschappelijk vastgoed.

Tussen het moment van besluit tot investeren in een nieuwe maatschappelijke accommodatie en het moment van toekennen van een gemeentelijke subsidie aan de beoogde huurder van die accommodatie kan een lange periode (tot wel 3 jaar) zitten. Dat geeft in de beginfase veel onzekerheid over de dekking van de investering in de

maatschappelijke accommodatie. Door de mogelijkheid te bieden van een meerjarige subsidie zou die onzekerheid weggenomen kunnen worden. Het huidige financiële stelsel voorziet niet in die mogelijkheid.

7. Kennis te nemen van de verwachte ontwikkeling van de vereveningsruimte, welke ontwikkeling zich als volgt laat kenschetsen:

- De vereveningsruimte die per 1 januari 2017 beschikbaar is bedraagt € [redacted];
- In verband met geplande investeringen zal daar in 2017 een zeer substantieel bedrag aan worden onttrokken (€ [redacted]). Tegelijkertijd zullen in 2017 winstnemingen plaatsvinden, resulterend in een verwachte stand per ultimo 2017 van [redacted];
- In de jaren daarop volgend zullen nieuwe voorinvesteringen en de dekking van tekortplannen een groot beslag onder het Vereveningsfonds doen. Dit zal deels gecompenseerd worden door winstnemingen, waardoor per saldo een evenwicht rond de nul zal ontstaan;
- Een eventuele uitbreiding van de (woning)ambitie zal ertoe leiden dat de draagkracht van het Vereveningsfonds onder druk komt te staan.

De reserve van het Vereveningsfonds bestaat uit twee delen. Het eerste deel wordt gebruikt als risicobuffer (weerstandsvormogen) voor de risico's in de actieve portefeuille van het Vereveningsfonds. Het resterende deel is de vereveningsruimte, die wordt gebruikt als dekking voor tekorten en ten behoeve van voorfinanciering. Dat laatste gebeurt vanuit prudentie: als de markt na die grote voorinvestering volledig wegvalt (zoals gebeurde in de periode 2009-2013) kan die omstandigheid binnen het gesloten stelsel worden opgevangen. Een recent voorbeeld van zo'n voorfinanciering is de aanleg van Middeneiland IJburg. Daarvoor is een bedrag van circa € 100 miljoen gereserveerd in het Vereveningsfonds in het kader van de voorfinanciering.

In 2017 zijn naast het besluit tot aanleg van Middeneiland IJburg diverse andere besluiten genomen die een beslag leggen op de vereveningsruimte. Dit betreft de bestemmingsreserve voor bovenwijkse infrastructuur samenhangend met de Sluisbuurt (€ [redacted]) en het de voorziening in het kader van het tekort op de grondexploitaties van Amstel III (€ [redacted]). In totaal een bedrag aan onttrekkingen van € [redacted]. Daarnaast vinden er in 2017 ook dotaties (winstnemingen, rente, meerwaarden corporaties) en onttrekkingen (afdracht aan de algemene middelen conform de Voorjaarsnota, overhead) aan de reserve van het Vereveningsfonds plaats. Vooral de geplande winstnemingen leiden ertoe dat de vereveningsruimte naar verwachting ultimo 2017 circa € [redacted] zal bedragen.

De prognose voor de jaren daarop volgend laat zien dat het verwachte beslag op de vereveningsruimte groter is dan de verwachte voeding, waardoor de stand van de vereveningsruimte naar een evenwicht rond de nul ontwikkelt.

Wanneer in de komende periode de doelstelling wordt verhoogd naar meer dan 5.000 woningen, dan zal dit waarschijnlijk een groter beslag op de vereveningsruimte leggen. In dat geval zal een actiever grondbeleid noodzakelijk zijn met grotere voorinvesteringen (waaronder verwervingen) als gevolg.

8. Opdracht te geven aan de directeur van de rve Grond en Ontwikkeling om met ingang van 2017 bij de Eindejaarsrapportage expliciet te benoemen of de verwachte ontwikkeling van de ruimte in het fonds de verwachte belasting van dat fonds

overtreft, zodat de wethouder Financiën daar bij de voorbereiding op de Voorjaarsnota rekening mee kan houden.

9. Opdracht te geven aan de directeuren Grond en Ontwikkeling en Zuidas en de stadsdeelsecretarissen om:

- **Bij het vaststellen van een grondexploitatie met betrekking tot gebiedsontwikkelingsprojecten zoals in het Plaberum bedoeld te benoemen welke investeringen in bovenplanse infrastructuur, bovenplans groen en maatschappelijke voorzieningen op termijn zullen volgen ter ontsluiting en invulling van het gebied dat de grondexploitatie behelst, en:**
- **Daarbij zo concreet mogelijk de wijze en momenten van besluitvorming, de financiële consequenties en dekkingsbronnen te benoemen.**

Aldus wordt de raad zo volledig mogelijk geïnformeerd over de kosten die in meer of mindere mate onherroepelijk zullen volgen op het besluit tot investeren in de grondontwikkeling in een gebied.

10. Opdracht te geven aan wethouders Grondzaken en Financiën om vier alternatieven voor rentevergoeding over de reserves Vereveningsfonds en Zuidas uit te werken, met vooralsnog als voorkeursvariant de mogelijkheid om een vorm indexatie toe te passen. En daarbij ook de effecten op de (beleidsmatige) financiële kaders aan te geven. De uitkomst van deze uitwerking wordt in het eerste kwartaal van 2018 voorgelegd aan B&W.

Anders dan alle andere gemeentelijke reserves en voorzieningen is het Vereveningsfonds ingesteld om voor de gebiedsontwikkeling een financieel systeem te creëren dat afgescheiden is van de gemeentelijke financiële huishouding. Dat houdt verband met het grote risico dat inherent is aan gebiedsontwikkeling. Dat risico wordt gekenmerkt door grote voorinvesteringen die zich over lange periodes terugverdienen vanuit een marktactiviteit die zeer cyclisch is. In tegenstelling tot diverse andere gemeenten met een intensieve grondexploitatieportefeuille zijn er als gevolg van dat systeem in crisistijd geen algemene middelen ingezet ten behoeve van het afwaarderen van grond. Het is dankzij dit systeem dat ook grote gebiedsontwikkelingsprojecten niet onder de regeling risicovolle projecten vallen: het risico wordt –voor zover het niet opgevangen kan worden binnen de grondexploitatie- gedragen door het Vereveningsfonds.

Het systeem kent een aantal elementen die het robuust maakt. Een belangrijk element is de beslissing van de raad in 2016 om niet alleen tekorten te dekken ten laste van de reserve, maar ook op het moment van aangaan van grote voorinvesteringen een deel van de reserve te labelen voor die investering. Een soort voorfinanciering vanuit de reserve, die soms de vorm krijgt van een voorziening, maar soms ook van een gelabeld bedrag binnen de reserve. Deze bedragen hebben als kenmerk dat ze een grote omvang hebben (), en dat het moment van daadwerkelijk investeren onzeker is. In verband met de geldontwaarding is het financieel gezien prudent om de bedragen te indexeren. Dat gebeurt tot nu toe als onderdeel van de rentevergoeding over de reserve van het vereveningsfonds.

In het kader van de Beleidsnota reserves en voorzieningen 2017 is opgenomen dat het principe '*nee, tenzij onvermijdelijk*' geldt ten aanzien van het toerekenen van rente aan reserves. Is van die onvermijdelijkheid bij het Vereveningsfonds –en in het verlengde

daarvan de reserve van Zuidas- sprake? Om dat te verkennen zijn de effecten van het niet vergoeden van rente aan de hand van vier varianten in beeld gebracht.

De vier varianten zijn:

1. Geen rente meer toevoegen maar toekomstige investeringen ramen op reële waarde; hierbij wordt niet het nominale investeringsbedrag, maar het geïndexeerde bedrag gelabeld in de reserve.

Bij deze optie geldt dat het lastig is in te schatten op welk exact moment een investering zich daadwerkelijk gaat voordoen en dus of het beschikbare bedrag overeenkomt met het daadwerkelijk benodigde bedrag. Als het beschikbare bedrag niet voldoende blijkt te zijn, moet dit worden opgevangen binnen de vrije ruimte in de reserve van het Vereveningsfonds. Als die ruimte er niet is, kan dit leiden tot een aanspraak op de algemene middelen.

2. Geen rente meer toevoegen maar jaarlijks intern indexeren ten laste van de reserve; hierbij wordt het nominale bedrag gelabeld en vervolgens jaarlijks geïndexeerd ten laste van de reserve

Bij dit alternatief wordt niet het hele indexatiebedrag door middel van een reële raming vooraf bepaald, maar wordt jaarlijks een indexatiebedrag toegevoegd aan de bedragen die voor grote investeringen zijn gelabeld in de reserve. Deze toevoeging gebeurt vanuit de reserve zelf en gaat daarmee ten koste van de vereveningsruimte. Indien gelabelde investeringen vertragen, kan dit tot een situatie leiden waarin er meer middelen benodigd zijn dan beschikbaar en daarmee tot een aanspraak op algemene middelen.

3. Wel rente blijven toevoegen, onderscheiden naar:

a. Alleen rente te vergoeden over het voor de voorinvesteringen en anderszins bestemde deel van de reserve, en niet over het onbestemde deel;

b. Een lager rentepercentage te hanteren dan de huidige 1,9% over de gehele reserve. Daarmee wordt de rentevergoeding voor de reserves beperkt. Als grondslag kan bijvoorbeeld de omslagrente worden gehanteerd. Die bedraagt momenteel 1,3%;

c. Het in stand houden van de huidige rentetoekening van 1,9%.

4. Geen rentetoevoeging, maar indexatiecompensatie

Daarbij wordt per jaar het te indexeren bedrag bepaald en vanuit de exploitatie van de rve G&O (in de vorm van een toegestaan saldo in de begroting) toegevoegd aan het Vereveningsfonds. Dit betekent dat de algemene middelen analoog aan de rentevergoeding bijdragen aan de instandhouding van het fonds waar het de grote voorinvesteringen betreft.

Met variant 4 wordt gehandeld conform het gemeentelijke reserve- en voorzieningenbeleid welke de BBV notitie Rente volgt op dit punt. Tevens wordt zoveel als mogelijk tegemoet gekomen aan het waardevast houden van de reserves Vereveningsfonds en Zuidas. Wel dienen de exacte werking van dit instrument (hoe, waarover en met welk percentage) en het precieze gevolg voor de gemeentelijke begroting nader uitgewerkt te worden.

Vooralsnog geldt deze variant daarom als voorkeursvariant. Voorgesteld wordt niettemin om alle varianten uit te werken, wat betreft cijfermatige effecten en hoe de varianten zich verhouden tot de beleidsmatige financiële kaders. De uitwerking wordt in het eerste kwartaal van 2018 voorgelegd aan B&W.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente

N.v.t.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-065426	College van B&W Advies (pdf)
AD2017-065322	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2017-075061	Notitie Uitwerking bestuursopdracht Toekomstbestendig VEF en de relatie met investeringen in maatschappelijke voorzieningen d.d. 6 dec 2017.docx (msw12)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen en het wijzigen van de portefeuille naar Grondzaken en Financiën
