

Verslag vergadering raadsronde kamer Groen d.d. 17 maart 2015:

Uitwerkingsnota Grond- en vastgoedbeleid inzake bedrijfsreserve en weerstandsvermogen

Aanwezig

Fractiewoordvoerders: mevrouw Nuyts en de heren Nol Beckers, Bonder, Pie Frijns, Van Lune, Ben Peters, Schoffeleers en Severijns

Voorzitter: de heer Mertens

College: burgemeester Hoes

Griffie: de heer Cobben (secretaris)

Verslag: mevrouw Sinsel

De voorzitter opent de vergadering om 20.02 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De voorzitter geeft allereerst een korte inleiding. De bedoeling is om het beleid te bepalen van de hoogte van de reserve voor de grond- en vastgoedexploitaties en de relatie met het weerstandsvermogen. Daarna legt de voorzitter de vergaderorde uit. Allereerst wil de voorzitter inventariseren of de aanwezigen dit stuk willen bespreken.

De **Partij Veilig Maastricht** (Peters) vindt het een duidelijk stuk. De fractie vindt het zorgelijk dat de reserve nagenoeg op is. Er dus heel weinig weerstand.

De **VVD** (Severijns) vindt het ook een duidelijk stuk en heeft geen vragen.

Het **CDA** (Beckers) stelt vast dat er nog genoeg reserves zijn. Verder bestaat er geen benchmark ten aanzien van vastgoedexploitaties. Waarom wordt voor dezelfde quota gekozen?

De **Seniorenpartij Maastricht** (Frijns) vindt het inbouwen van wegingsfactoren een goede zaak om overschrijdingen in de toekomst te voorkomen.

De **SP** (Bonder) sluit aan bij de opmerking van de Seniorenpartij Maastricht.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt zich af waarom men dit doet. Dit is waarschijnlijk naar aanleiding van het advies van de Rekenkamer. De fractie heeft nog vragen.

De **PvdA** (Van Lune) vindt de weging duidelijk. De fractie maakt zich wel zorgen over het nihil zijn van de twee reserves. De PvdA vraagt wil graag weten of de risico's voldoende zijn afgedekt in de post onvoorzien.

D66 (Schoffeleers) stemt in met het stuk. D66 stelt vast dat het vastgoedbedrijf van de gemeentelijke 'flappentap' tot het gemeentelijk zorgkind is geworden.

De voorzitter stelt vast dat het stuk nu inhoudelijk besproken kan worden.

De **VVD** (Severijns) merkt in reactie op D66 op dat de gemeente niet alleen schuld daaraan heeft. Desgevraagd geeft **D66** (Schoffeleers) aan dat de gemeente niet schuldig is aan de situatie op de vastgoedmarkt.

De **VVD** (Severijns) stelt vast dat huiseigenaren dezelfde problemen ervaren.

Het **CDA** (Beckers) stelt vast dat in het raadsstuk over het MECC ook alleen maar over de positieve gevolgen wordt gesproken en minder over de risico's. Waarop zijn de wegingsfactoren gebaseerd? Zijn deze realistisch? Bovendien wordt de post onvoorzien ook vaak in stukken vermeld. Het CDA vindt het moeilijk om hierop grip te krijgen. De risico's betreffen immers substantiële bedragen. Het CDA vindt dat men onvoldoende grip heeft op de risico's.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt naar de voor- en nadelen van dit nieuwe systeem. Krijgt men zo meer grip? De fractie vindt het wenselijk als de risico's en de exploitatietekorten per project worden genoteerd. Verliest men zo niet het overzicht per project? Kan de tabel in bijlage 1 worden

toegelicht? De fractie stelt vast dat de afwaardering van het vastgoed in 2014 plotseling wordt gedaan. Het verwachte negatieve resultaat wordt telkens pro memorie ingevuld. Kan dat niet anders? De fractie vraagt een inhoudelijke toelichting.

Mevrouw Konings deelt ambtelijk mee dat alleen de algemene reserve beleid en ontwikkeling (B en O) momenteel nihil is en niet alle reserves. Daarom dienen de gemeentelijke reserves als achtervang. Dit is de methodiek om het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedexploitaties te berekenen. Dat wordt tegen de gemeentebrede algemene reserves afgezet.

In antwoord op de vraag over de wegingsfactoren en de benchmark geeft spreekster vervolgens aan dat de meeste gemeenten geen meerjarenvastgoed- en -grondexploitaties hebben. Daarom is het vinden van de wegingsfactoren moeilijker. De wegingsfactoren zijn nu samen met adviseurs vastgesteld en worden jaarlijks opnieuw bekeken, mogelijk geactualiseerd en weer vastgesteld.

Vervolgens geeft spreekster aan dat de algemene reserve B en O inderdaad nihil is en voldoende is afgedekt via de posten onvoorzien in planexploitaties. De reële risico's zijn daarin afgedekt. Verder heeft de gemeente naast lopende exploitaties ook nog plannen in ontwikkeling en worstcasescenario's. De plannen in ontwikkeling hebben geen vastgestelde planexploitatie en dus ook geen post onvoorzien. In een worstcasescenario dient de reserve als achtervang.

In antwoord op de vraag over de voor- of nadelen van de algemene reserve als achtervang geeft spreekster aan dat het voordeel is dat men een achtervang achter de hand heeft. Het nadeel is dat men bij een tekort altijd terug moet om aanspraak te maken op deze algemene reserves en dat men het niet direct zelf kan oplossen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt wanneer men van de algemene reserve gebruikmaakt.

Mevrouw Konings geeft aan dat een post onvoorzien nog steeds in een project zit. Een worstcasescenario kan zich echter voordoen zoals nu bij de stagnatie van de uitgifte van de gronden. Dat de crisis zolang zou duren (2007-2013), kon in 2007 niet worden voorzien. Dan is de post onvoorzien niet meer voldoende voor de dekking van het risico en gaat men naar de achtervang. Eerst was dat de algemene reserve beleid en ontwikkeling en nu wordt dat de algemene reserve. Bij de jaarrekening moet het college terug naar de raad.

De burgemeester voegt toe dat de omstandigheden dan zodanig zijn veranderd dat de raad aan zet is, zodat verrassingen achteraf worden voorkomen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt of de projecten dan ruimer moeten worden begroot.

Mevrouw Konings antwoordt ontkennend. De post onvoorzien wordt transparanter begroot doordat men hieraan nu een risicoanalyse aan ten grondslag legt waardoor de risico's worden gekwantificeerd. De post onvoorzien bij nieuw vast te stellen projecten moet even groot zijn als de begrote risico's uit de risicoanalyse.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt naar een overzicht van de bedragen die uit de algemene reserve zijn geput per project.

Mevrouw Konings geeft aan dat dit – mocht zich dit voordoen – bij de jaarrekening per project wordt benoemd.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt of het daardoor voor de raad transparanter wordt. Krijgt de raad meer grip?

Mevrouw Konings beantwoordt beide vragen bevestigend.

De burgemeester voegt toe dat de raad veel meer informatie ontvangt. Op basis daarvan kan de gemeenteraad ingrijpen of het college vragen om in te grijpen. Dat is een politiek bestuurlijke afweging waarin de raad wordt ondersteund.

Mevrouw Konings vervolgt dat de tabel uit bijlage 1 op 8 juli 2013 is vastgesteld en van tevoren in een vertrouwelijke raadscommissie is toegelicht. Bij de Jaarrekening 2013 is de 5,8 miljoen euro afgewaardeerd. Momenteel hoeft niets meer van het gemeentelijke vastgoed te worden afgewaardeerd.

De voorzitter maakt opnieuw de ronde en vraagt of het stuk rijp is voor besluitvorming in de raad.

De **Partij Veilig Maastricht** (Peters) en de **VVD** (Severijns) gaan akkoord.

Het **CDA** (Beckers) stemt in en stelt vast dat de risicoanalyse nu veel realistischer wordt dan voorheen. De kans dat de post onvoorzien buitensporig wordt overschreden wordt dus een stuk kleiner. Is al iets bekend over de rekenrente die intern wordt gehanteerd?

Mevrouw Konings geeft aan dat de interne rekenrente door concernzaken wordt bepaald. Deze nota is ook met concernzaken voorbesproken.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Frijns) en de **SP** (Bonder) gaan akkoord.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) gaat ook akkoord. De fractie denkt dat het tramproject in het nieuwe systeem hetzelfde zal verlopen.

Mevrouw Konings antwoordt dat openbaar vervoer niet hieronder valt. Het tramproject is immers geen grond- of vastgoedexploitatie.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt of dit systeem ook op andere projecten wordt toegepast. De Rekenkamer geeft immers telkens aan dat de raad op grote projecten grip moet krijgen.

De burgemeester zal deze suggestie meenemen en hij komt hierop later terug. De burgemeester kan echter geen toezegging doen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts), de **PvdA** (Van Lune) en **D66** (Schoffeleers) gaan akkoord.

De voorzitter stelt vast dat het stuk rijp is voor besluitvorming. Het stuk komt over twee weken op de agenda in de raad.

De voorzitter sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 20.30 uur.

Maastricht, 17 maart 2015

Cobben
Secretaris

Mertens
Voorzitter