

Advies audit- en rekeningcommissie

GRIFFIE

POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM
BEZOEKADRES:
DUDOKPARK 1

Aan de leden van de gemeenteraad van Hilversum

DATUM 15 april 2024
BEHANDELD DOOR Menno Bouw
TELEFOON 035 629 2865

BETREFT Advies audit- en rekeningcommissie inzake Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkelingen 2024

Geachte raads- en commissieleden,

Op 27 maart heeft de audit- en rekeningcommissie (hierna: ARC) de Meerjarenprognose Gebiedsontwikkelingen 2024 (hierna: MPG) behandeld in aanwezigheid van wethouder Scheepers. Op basis van die vergadering geeft de ARC de raad graag enkele aandachtspunten mee voor de behandeling van de MPG. Dit advies heeft enkel betrekking op het openbare gedeelte, de geheime bijlage wordt buiten beschouwing gelaten.

Moment van aanbidding

Het voorstel was om de MPG jaarlijks voorafgaand aan de behandeling van de voorjaarsnota aan de gemeenteraad aan te bieden. Dit is vorig jaar voor de eerste keer gelukt. In de praktijk bleek echter dat de behandeling van de MPG in een drukke periode viel, tegelijkertijd met de jaarstukken en de voorjaarsnota. Daarom werd vorig jaar gevraagd de MPG een cyclus eerder te behandelen. Het is prettig dat het college gehoor heeft gegeven aan dit verzoek. De ARC stelt voor dat de griffie en de ambtelijke organisatie nader afstemmen zodat ook in 2025 de MPG voorafgaand aan de voorjaarsnota wordt behandeld.

Overwegingen van het college bij de MPG 2024

Ten opzichte van de MPG 2023 is de gebiedsontwikkeling van het Sportpark (financieel) inhoudelijk gewijzigd, aangezien de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Sportpark heeft vastgesteld in 2023. Daarnaast zijn de marktomstandigheden veranderd; zo lijken de inflatie en de consumentenprijsindex zich te stabiliseren, stijgen de grondprijzen weer en lijken ook de woningprijzen weer te stijgen. Dat heeft een wezenlijk financieel effect op de perspectiefgebieden. Hoewel de ambitie om te bouwen bij ontwikkelaars landelijk vrij laag lijkt te zijn, mede door de plannen van de regering om middenhuur te reguleren, is het beeld dat de uitgifte van gronden in onze regio goed gaat.

De MPG geeft inzicht in zes perspectiefgebieden, maar er zijn ook andere (grote) projecten met financieringsbehoefte die effect hebben op de financiën van de gemeente. Daarom is er dit jaar voor gekozen om het Integraal Huisvestingsplan (hierna: IHP) mee te nemen in de stresstesten en in een aantal grafieken van de ratio's.

Het beeld dat deze parameters van de MPG geven is niet volledig. Zo staan de in de begroting 2023 afgesproken dotaties aan de reserves onder druk, waardoor deze interne financiering wellicht niet of minder beschikbaar is. Tegelijkertijd zijn er ook zogenaamde stille reserves, bijvoorbeeld als de boekwaarde van panden lager blijkt te zijn dan de daadwerkelijke waarde die bij verkoop daarvan beschikbaar komt gerealiseerd wordt.

Reactie van de ARC op de MPG 2024

Wat ten eerste opvalt in de MPG 2024 is dat het format anders is dan in eerdere jaren. Zo waren bij de MPG 2022 de totale kosten en opbrengsten in een oogopslag af te lezen, met daarbij een uitsplitsing per project. In 2023 had de MPG een soortgelijke opzet. In deze MPG zijn het echter grafische voorstellingen en ontbreken de tabellen. De ARC hoopt deze bij een volgende versie weer terug te zien, waarbij de vorm waarin de informatie wordt aangeboden over de jaren heen consistent blijft.

De effecten van de gebiedsontwikkelingen op de financiële positie van de gemeente worden in de MPG inzichtelijk gemaakt aan de hand van de invloed op de netto schuldquote, de solvabiliteitsratio en grondexploitatie. Hierover merkt de ARC het volgende op:

- De netto schuldquote geeft aan in welke mate de gemeente in staat is om financieringslasten te dragen. Met de toevoeging van de investeringen uit het IHP zakt Hilversum naar categorie B. De ARC heeft het college gevraagd in beeld te brengen welk financieel gat in de financiering gedicht zou moeten worden om in de A-categorie terecht te komen. Voorafgaand aan de commissiebehandeling van de MPG op 18 april wordt daarop een reactie verwacht.
- De grondexploitatie blijft ook in 2024 in categorie A. Dat er in de loop van de jaren enkele schommelingen zijn te zien is goed verklaarbaar door de ontwikkelingen van de grondexploitaties.
- De solvabiliteitsratio is met name van belang voor commerciële instellingen. Voor de gemeente maakt dit minder uit, aangezien de solvabiliteit bij gemeenten geen invloed heeft op de hoogte van de rentevergoeding bij financiers (banken). Het MPG 2024 laat zien dat Hilversum zich beweegt naar categorie C. Hoewel dit naar de mening van het college op zich geen grote gevolgen heeft, gaat dit wel in tegen de motie [M21-87 "financiële risico's beperken"](#), waarin werd aangegeven dat getracht moet worden de meest risicovolle categorie C te voorkomen. Indien de raad de C-categorie op het gebied van solvabiliteit wel acceptabel vindt, zal dat expliciet uitgesproken moeten worden.
- De ARC ervaart de toevoeging van het IHP als een positieve ontwikkeling, om meer integraal inzicht te krijgen in financiële risico's. Vanaf volgend jaar zal het hele investeringsprogramma, inclusief het IHP, worden opgenomen in de MPG, waardoor er een nog vollediger beeld ontstaat. Op het moment dat ook andere investeringen, zoals de Kerkbrink, worden meegenomen in de MPG zal het financiële beeld naar verwachting verslechteren omdat deze investeringen niet allemaal volledig kostendekkend zijn. De ARC vindt het jammer dat deze andere investeringen dit jaar nog niet zijn meegenomen, aangezien dit de situatie dit jaar rooskleuriger voorstelt dan deze in werkelijkheid is.
- In de mondelinge toelichting van het college gaf de wethouder aan de ontwikkelingen op de markt positief te waarderen. De ARC merkt op dat de afgelopen jaren hebben geleerd dat er (geopolitieke) ontwikkelingen zijn die noch voorspeld, noch beïnvloed kunnen worden, met ook grote gevolgen voor onze lokale financiële situatie.

Sturingsmogelijkheden

Het algemene beeld van de MPG wordt op pagina 23 goed samengevat: *"De MPG maakt duidelijk dat Hilversum op het gebied van financiële draagkracht tegen haar grenzen aanloopt. De grote hoeveelheid complexe projecten en het IHP leggen een groot beslag op de gemeentelijke financiën en op de organisatie. De groeiende ambitie van de gemeente Hilversum lijkt aan banden gelegd te worden door haar financiële mogelijkheden."*

Als we alle plannen uitvoeren zoals nu is gepland bestaat het risico dat mogelijke financiële tegenvallers niet goed opgevangen kunnen worden. De vraag is of en hoe daar op gestuurd kan worden. Daar zijn, per perspectiefgebied, diverse mogelijkheden voor volgens het college.

- Bij het Stationsgebied, Bruisend Hart en Anna's Hoeve is er weinig ruimte om nog nieuwe keuzes te maken, ofwel omdat deze projecten bijna afgerond zijn, ofwel bestemmingsplannen definitief zijn geworden.

- Bij de nadere invulling van het Sportpark is die ruimte er wel. Het inhoudelijke gesprek daarover kan plaatsvinden bij de Voorjaarsnota of bij besluitvorming over de ontwikkeling op het Sportpark. Hierbij merkt de ARC op dat de sporthal en het zwembad wel onderdeel uitmaken van de plannen, maar onzichtbaar zijn in dit geheel. Ook is onduidelijk wat de positie van het Laapersveld is in dit geheel.
- De grondexploitatie van Crailo loopt niet via de gemeentelijke cijfers, maar via de GEM Crailo. Eventueel is het in dit project (samen met de andere deelnemende gemeenten) wel mogelijk om aanvullende keuzes te maken, maar dat heeft geen onmiddellijke invloed op de grondexploitatie van de gemeente Hilversum.
- Doordat er op het Circusterrein flexwoningen gerealiseerd gaan worden valt de definitieve langere termijn gebiedsontwikkeling buiten het gezichtsveld van deze MPG. Er is naast de gronden waarop de flexwoningen gedacht zijn, een deel van het terrein waar al eerder ontwikkeld zou kunnen worden. Het college geeft aan dat er eerst andere projecten afgerond moeten worden voordat nieuwe gebiedsontwikkelingen opgepakt kunnen worden, zowel qua draagkracht voor de organisatie als voor “de stad”.

De ARC is van mening dat de door het college aangegeven mogelijkheden om bij te sturen wellicht niet zo zwart-wit zijn. Waarom zou er bijvoorbeeld nauwelijks nog bijgestuurd kunnen worden bij Bruisend Hart, terwijl de ontwikkelingen daar nog in een vroeg stadium zitten? En waarom is er bij Crailo nog wel de mogelijkheid om bij te sturen, terwijl de ontwikkelingen zich daar in een verder stadium bevinden dan bij Bruisend Hart? Het is voor de ARC kortom niet goed duidelijk welke keuzes er nog gemaakt kunnen worden, en wat de financiële impact daarvan is. Denk aan opties als meer/minder voorzieningen, extra bouwlagen, temporiseren en een andere verdeling tussen de percentages per type bouw.

Bij de Voorjaarsnota 2024 (te behandelen in de commissie van 5 juni a.s.) zal het college inzicht geven in eventueel gewijzigde investeringsbedragen die het gevolg zijn van andere keuzes dan die tot op heden gemaakt zijn. Het college geeft daarbij aan dat er bandbreedtes gekwantificeerd kunnen worden, geen berekeningen met exacte bedragen.

Vervolg

Op donderdag 18 april bespreekt de commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten de MPG. De ARC adviseert daarbij een deel in beslotenheid te vergaderen, zodat over de geheime bijlage gesproken kan worden.

Tot slot: het is goed om te beseffen dat de primaire vraag aan de raad is om de MPG vast te stellen. Immers, in deze nota worden geen financiële besluiten voorgesteld, maar wordt er een overzicht gegeven van de gevolgen van de reeds genomen besluiten. Een discussie over het eventueel nemen van maatregelen krijgt een plek in de Voorjaarsnota 2024, aan de hand van concrete voorstellen van het college.

Hoogachtend,

De audit- en rekeningcommissie,

de secretaris,

de voorzitter,

M.N. Bouw

G.J. Postma