

Risicoanalyse Ontwikkelperspectief Kronenburg



Inleiding

Ontwikkelperspectief Kronenburg

Op 24 januari 2022 heeft de raad het Ontwikkelperspectief Kronenburg vastgesteld (zie zaaknr. 584759). Door uitvoering van dit ontwikkelperspectief kan de leefbaarheid van het gebied verbeteren, wordt de locatie beter bereikbaar en kan de openbare ruimte beter en groener worden ingericht. Doordat ook de eigenaar van het winkelcentrum (Wereldhave) nieuwe functies wil toevoegen op het gebied van horeca, vrije tijdsbesteding, dienstverlening, ontmoetingsplekken en zorg zal de centrumfunctie van het gebied worden versterkt. Een belangrijk onderdeel van het plan is het toevoegen van woningen. Daardoor kan worden bijgedragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Arnhem en de samenstelling van de inwoners in Kronenburg diverser worden. Om het plan te kunnen uitvoeren zijn inmiddels subsidies toegezegd door het Rijk via de Woningbouwimpulsregeling (WBI) en de provincie Gelderland. De woningbouw in het gebied zal deels op grond van de gemeente plaatsvinden, waarvoor een grondexploitatie (grex) wordt opgesteld. Een andere deel van de woningbouwopgave zal gerealiseerd worden door andere betrokken private partners. De kosten, die de gemeente in de openbare ruimte gaat maken, kunnen deels op de private partners worden verhaald via zgn. anterieure overeenkomsten.

De plannen voor het gebied zijn in de raad uitvoerig toegelicht en besproken. Over de financiële opzet van de plannen is de raad geïnformeerd via een geheime bijlage. Deze financiële bijlage bevat een overzicht van investeringen in de openbare ruimte, grondopbrengsten, kosten verhaal en de beschikbare dekking van kosten. Inmiddels is de subsidie van het Rijk ontvangen, worden de plannen verder uitgewerkt en is een intentieovereenkomst met Wereldhave gesloten over de investeringen in de openbare ruimte rond het winkelcentrum. Met Wereldhave wordt nog onderhandeld over de hoogte van de financiële bijdrage en wederzijdse contractuele bepalingen voor de woningen die Wereldhave in het gebied zal bouwen.

Raadsbriefinformatie bij grote risicovolle projecten

Aansluitend op de nota Risicomanagement en weerstandsvermogen (zaaknr. 466760) zijn met de raad afspraken gemaakt over de wijze waarop het college de raad zal informeren over 'grote risicovolle projecten' (zie raadsbrief 5 oktober 2021, zaaknr. 607221).

Kernpunten uit deze brief bij grote risicovolle projecten zijn dat:

- bij de start een onafhankelijk los van de projectorganisatie staande risicoanalyse plaatsvindt;
- Risicomanagement wordt binnen de grote risicovolle projecten goed ingericht;
- De raad wordt goed geïnformeerd over risico's en maatregelen.

Er is sprake van een 'groot risicovol project' als het investeringsbedrag van een project minimaal €5 mln. bedraagt en voldaan wordt aan twee of meer criteria van toepassing zijn (grote impact op de samenleving/betrokkenheid van meerdere externe partijen/grote mate van gemeentelijke verantwoordelijkheid/complexiteit/politieke gevoeligheid). De voorgenomen ontwikkelingen bij Kronenburg voldoen aan de criteria van 'groot en risicovol'. Deze rapportage geeft invulling aan de gemaakte afspraken over de uitvoering van de risicoanalyse.

Scope en uitvoering risicoanalyse

Het Ontwikkelperspectief Kronenburg bestaat uit een groot aantal deelprojecten. De scope van de risicoanalyse is met name gericht op:

1. de risico's van het plan en het financieel beeld (aangeduid als de business case) als geheel.
2. de inrichting van het risicomanagement voor de verdere aanpak van dit project.

De risicoanalyse is uitgevoerd door de gemeentelijke eenheid 'auditing&risicomanagement', onderdeel van de afdeling F&C. Voor de uitvoering van deze risicoanalyse zijn de belangrijkste documenten van het project bestudeerd en zijn aanvullende verdiepende interviews uitgevoerd.

Bij risicomanagement zijn de doelstellingen van het plan het uitgangspunt. Door middel van het periodiek doorlopen van onderstaande stappen wordt voorkomen dat onzekerheden die zich voordoen het bereiken van de beoogde doelstellingen en daaraan gekoppelde effecten bemoeilijken:



Maatregelen en sturing op de uitvoering van deze maatregelen zorgen er gedurende de uitvoering van een project voor dat de gevolgen van de risico's beheersbaar blijven. Een onderdeel van de beheersing van risico's kan zijn dat hiervoor financiële buffers worden aangehouden. Deze kunnen dan een onderdeel vormen van het gemeentelijke financiële weerstandsvermogen of opgevangen worden binnen de risicobuffers van het project.

In deze risicoanalyse staan de risico's (en eventuele beheersmaatregelen) centraal. Dat zou het beeld kunnen oproepen van een eenzijdige focus op allerlei 'moeilijkheden en hindernissen'. De doelstellingen van het Ontwikkelperspectief Kronenburg zijn er juist op gericht om vernieuwing van het gebied, infrastructurele maatregelen, vergroening, woningbouw en investeringen ten behoeve van de leefbaarheid te realiseren om de kansen te benutten om de kwaliteit van dit gebied voor de inwoners van Arnhem te verbeteren. De subsidies van het Rijk en de provincie Gelderland helpen ervoor te zorgen die kansen te benutten. Risicomanagement, waarvan deze risicoanalyse een onderdeel is helpt om bewust om te gaan met de risico's en daardoor de mogelijkheden om de kansen die het Ontwikkelperspectief biedt te verzilveren te vergroten.

Een risicoanalyse is altijd een momentopname. In de loop van de tijd zullen steeds meer onderdelen van het project duidelijk worden en wordt ook het zicht op mogelijke risico's en te treffen maatregelen duidelijker. Risico's kunnen daardoor verminderen/wegvallen. Mogelijk doen zich dan weer andere risico's voor waarop in het project geanticipeerd zal moeten worden Deze analyse is een momentopname van juli/augustus 2022.

De stand van zaken juli/augustus 2022

De stand van zaken op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgevoerd is als volgt:

- De raad heeft het Ontwikkelperspectief Kronenburg vastgesteld;
- Het Rijk heeft de subsidie Woningbouwimpuls toegekend en overgemaakt. Er is nader onderzoek gedaan naar de voorwaarden van deze subsidie;
- De provincie heeft subsidies toegekend;
- Er is gewerkt aan de financiële uitwerking van de plannen door voorbereiding van de grondexploitatie en nadere berekeningen voor kosten/opbrengsten/kostenverhaal. Op het moment dat deze rapportage werd opgesteld was niet duidelijk of het mogelijk was te komen tot een sluitende grondexploitatieberekening;
- Er is en wordt onderhandeld met de eigenaar van winkelcentrum Kronenburg over de grondtransacties en te maken financiële afspraken met bijbehorende contractuele afspraken;
- Ook met de overige ontwikkelaars in het gebied vinden gesprekken plaats over hun plannen en hierbij behorende contractuele afspraken.

De belangrijkste risico's

Uit deze risicoanalyse zijn de volgende belangrijke risico's naar voren gekomen:

Paragraaf 'Kanttekeningen en risico's' raadsvoorstel en betrokkenheid van de bewoners

Het raadsvoorstel (zaaknr. 584759) bevat een uitvoerige paragraaf 'Kanttekeningen en risico's'.

Daarmee is al een solide basis gelegd voor sturing op de aanwezige risico's. In deze paragraaf zijn onder andere genoemd:

- de afhankelijkheid van de besluitvorming bij andere betrokken partijen;
- de mate van draagvlak en betrokkenheid van de bewoners;
- de op dat moment actuele onzekerheden rondom de principe-toekenning van de subsidie door het Rijk en de provincie. Inmiddels zijn subsidies toegezegd, die uiteraard alleen van toepassing zijn als de plannen worden uitgevoerd.

Voor de genoemde onderwerpen is ook aangegeven hoe hierop gestuurd wordt. Voor de betrokkenheid van de inwoners is het van belang 'om te bouwen aan vertrouwen tussen bewoners, gemeente en partijen als Wereldhave. Dit alles vraagt om een zorgvuldig vervolg, waarbij we open en transparant communiceren, bewoners actief betrekken en de ruimte nemen om tegemoet te komen aan hun zorgen en behoeften'. Voor de verdere voorbereiding en uitvoering blijft dit een belangrijk aandachtspunt.

Risico uitkomsten onderhandelingen met Wereldhave

Een belangrijk risico heeft betrekking op de onderhandelingen met Wereldhave, de eigenaar van winkelcentrum Kronenburg. In het genoemde raadsvoorstel is al gewezen op de te maken financiële afspraken met Wereldhave. De daarbij aangegeven risico's zijn dat niet tot afspraken gekomen wordt of dat de uitkomsten anders zijn dan in de business case zijn opgenomen. In het eerste geval moet de subsidie aan het Rijk worden terugbetaald. In het tweede geval, andere afspraken dan vermeld in de business case, zullen mogelijk andere financiële consequenties opnieuw ter besluitvorming moeten worden voorgelegd. Deze risico's blijven, zolang de onderhandelingen nog niet zijn afgerond, nog steeds actueel. Voor de te maken contractuele afspraken met Wereldhave is inmiddels een intentieovereenkomst gereed. Voor de bijdrage van Wereldhave aan de business case vinden taxaties plaats en lopen onderhandelingen. Het is de bedoeling om vóór 1 oktober van dit jaar afspraken met Wereldhave te maken.

Risico andere financiële uitkomsten

In de vertrouwelijke financiële bijlage was rekening gehouden met een nog te dekken tekort van €3,6 mln. Door rekening te houden met de waarden van de in het plan op te nemen gemeentelijke gronden, die tot op heden geen waarde hadden, was het mogelijk dit tekort ruimschoots te dekken. Op dit moment wordt de business case geactualiseerd en wordt de grondexploitatieberekening gemaakt. Het risico bestaat dat de uitkomsten van de business case en grondexploitatieberekening ongunstiger zijn. Wanneer de grondexploitatieberekening een verlies laat zien moet dit volgens de begrotingsvoorschriften (BBV) meteen worden afgedekt door het treffen van een financiële voorziening. Dat zou dus vragen om een extra financiële bijdrage aan het plan.

Er is een aantal oorzaken die van invloed zijn op dit risico:

- De subsidieaanvraag is ingediend met daarbij behorende berekeningen volgens de subsidieregeling Woningbouwimpuls. Voor de opstelling van de grondexploitatieberekening en investeringen zijn de begrotingsvoorschriften van het Rijk (de BBV) bepalend en leidend voor de verantwoording van kosten en opbrengsten in de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP). Daarmee doet zich de wonderlijke situatie voor dat vanuit het ministerie van

Binnenlandse Zaken de gemeente geconfronteerd wordt met verschillende rekenregels, namelijk de rekenregels volgens de subsidieregeling en de rekenregels volgens de BBV. De regelgeving is onder meer verschillend voor wat betreft de wijze waarop de rentekosten/baten van de subsidie moeten worden toegerekend aan het project. Er zijn maatregelen mogelijk om de nadelige berekening volgens de BBV-voorschriften te compenseren door het voordelig effect van de ontvangen rijkssubsidie op de gemeentelijke renteberekening toe te rekenen aan het project;

- De berekening van kosten en opbrengsten dateert van een aantal maanden geleden. De huidige financiële omstandigheden wijken daarvan af:
 - o Er is sprake van een sterke prijsstijging van grondstoffen, bouwmaterialen en arbeid. Dit kan nadelige financiële consequenties hebben voor de realisatie van kunstwerken, groenaanleg, bouwkundige voorzieningen, bouwrijp maken en sanering. Onder de huidige marktomstandigheden is het wellicht niet mogelijk om tot een vaste prijs voor de aanbesteding te komen. Om het prijsrisico onder dergelijke omstandigheden te beperken kan in de contracten een risico-indexatieregeling worden opgenomen. In dergelijke omstandigheden zal vóórdat aanbesteding plaatsvindt dit aan het college worden voorgelegd, en alleen ná goedkeuring door het college worden overgegaan tot toepassing van een risico-indexatieregeling;
 - o De grondprijzen voor de onderdelen van het project in de grondexploitatie worden residueel bepaald. Door de huidige ontwikkelingen kunnen deze onder druk komen te staan wat negatief kan uitwerken op het financieel resultaat;
- Er zijn nog maatregelen te treffen om in financiële zin bij te sturen. Onder meer door het activeren van investeringen in de openbare ruimte, eventuele versobering van de inrichting van de openbare ruimte en nagaan of na de verdere planuitwerking de risicobuffers lager kunnen zijn.

Mocht de bovenstaande ontwikkelingen leiden tot een tekort op het project dan zal dit aan de raad worden voorgelegd. Het risico dat dit soort complexe gebiedsontwikkelingen niet budgettair neutraal zijn te realiseren is al eerder onderkend. Voor eventuele toekomstige verliezen in de grondexploitatieberekening zal een voorziening moeten worden opgenomen. Dat betekent dat er extra middelen gevonden moeten worden om dit mogelijk te maken. Overwogen kan worden dit te doen ten laste van de nieuw ingestelde bestemmingsreserve Stadsontwikkelfonds. Op het moment dat deze rapportage wordt opgesteld zijn er nog geen uitgewerkte spelregels voor de inzet van middelen voor deze bestemmingsreserve.

Risico financiële gevolgen bovengrens aantal woningen en risico overleg programma woningbouw

Volgens de toekenning van de WBI-subsidie faciliteert het Rijk de bouw van 1221 woningen in het gebied. Bij het indienen van de subsidieaanvraag was er vanuit gegaan dat het in ieder geval mogelijk zou zijn om ten minste dit aantal woningen te realiseren. Bij de vaststelling het Ontwikkelperspectief is de motie "Prettig wonen in Kronenburg" (21M274) aangenomen. Hierin werd het college opgeroepen dit aantal woningen leidend te laten zijn. 'Bij elke afwijking naar boven expliciete toestemming van de gemeenteraad te vragen met daarbij uiteraard de motivatie en een zorgvuldig participatieproces'. Doordat de raad een bovengrens heeft vastgelegd kan dit gevolgen hebben voor de onderhandelingen met derde partijen én gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitatie. Het is mogelijk dat de betrokken partijen minder woningen mogen bouwen dan ze zelf haalbaar en wenselijk vinden. Ook is het mogelijk dat er overeenstemming wordt bereikt met de betrokken private partijen, maar het aantal nog te bouwen woningen op gemeentelijke gronden vervolgens lager moet zijn om te voldoen aan het aantal woningen van de raadsmotie. Dat kan mogelijk op dat moment ervoor zorgen dat het moeilijker wordt om de business case/grondexploitatie sluitend te houden. De motie biedt wel

de mogelijkheid om gemotiveerd en met een zorgvuldig participatieproces de raad te vragen in te stemmen met de bouw van maken meer woningen.

Planning en faseringsrisico's (doorlooptijd, niet volledige uitvoering project).

De plannings- en faseringsrisico's vallen uiteen in een aantal onderdelen:

- De doorlooptijd van de totale uitvoering en realisatie van het plan is geschat op circa 10 jaar. Het risico bestaat dat de doorlooptijd door diverse oorzaken langer zal zijn. Te denken valt aan meer tijd die noodzakelijk blijkt te zijn om met betrokken private partijen afspraken te maken, langere voorbereidingstijd, schaarste aan bouwmaterialen en personeel, meer tijd noodzakelijk voor de uitvoering van onderdelen van het plan;
- Het Ontwikkelperspectief is een mix van grondexploitatie, anterieure overeenkomsten en investeringen in de openbare ruimte. Om het plan uit te voeren en ook andere partijen het mogelijk te maken om woningen te bouwen moeten een aantal infrastructurele onderdelen van het plan helemaal aan het begin van de planperiode worden uitgevoerd. Een (beperkt) deel van deze kosten wordt verhaald op de betrokken private partijen die op die manier een bijdrage leveren aan de publieke maatregelen in de openbare ruimte. Het kostenverhaal vindt bovendien plaats aan de hand van een bijdrage per m2 bruto vloeroppervlakte van het gebouwde vastgoed (woningbouw, kantoren, bedrijven, winkel/retail, horeca, maatschappelijk). Binnen het segment woningbouw verschilt de bijdrage per m2 naar rato van de aard van de woningbouw (sociale woningbouw, goedkope woningbouw, middeldure woningbouw en dure woningbouw). Woningbouw van private partijen die later wordt gerealiseerd kan ervoor zorgen dat de kostenverhaal later plaatsvindt met negatieve financiële gevolgen. Ook een andere samenstelling van het te realiseren vastgoed kan een negatief effect hebben op de business case;
- Bij projecten met een lange looptijd, zoals dit plan, bestaat het risico dat niet alle onderdelen van het plan worden of kunnen worden uitgevoerd. Ook private partijen zouden kunnen besluiten hun bijdrage aan de realisatie van de doelstellingen van het Ontwikkelperspectief te wijzigen. Dit zou er voor zorgen dat de beoogde doelstellingen van het Ontwikkelperspectief ten dele of op onderdelen niet kunnen worden behaald. Goede contactuele afspraken met de private partijen over hun bijdrage aan de meerjarige uitwerking van de plan kunnen dit risico beperken. Ook de gemeente Arnhem zelf zal zich meerjarig moeten binden aan de gemeentelijke bijdrage om het Ontwikkelperspectief uit te voeren

Risico's organisatie/personeel en planning

De uitvoering van het Ontwikkelperspectief Kronenburg zal met een veelheid aan planonderdelen en betrokken partijen complex zijn. Dat zal veel vragen van de gemeentelijke organisatie. Het risico bestaat dat er onvoldoende capaciteit en expertise vrijgemaakt kan worden binnen de gemeentelijke organisatie. Ook inhuur van personeel kan lastig zijn. Tot nu verloopt dit nog goed. Er wordt hard aan gewerkt om de uitvoering van het Ontwikkelperspectief zo goed mogelijk voor te bereiden. Zo zijn in overleg met het ministerie van BZK de subsidievoorwaarden verhelderd. Ook zijn met de accountant afspraken gemaakt over de financiële administratieve inrichting van het project en toerekening van opbrengsten en kostenverhaal. Ook wanneer de uitvoering van het project gaat starten is het belangrijk qua organisatie/inzet personeel ervoor te zorgen dat de condities om dit complexe plan goed uit te voeren zo goed mogelijk zijn.

Inmiddels wordt er gewerkt aan het maken van een planning voor de uitvoering van de verschillende onderdelen van het plan voor de start van de woningbouw en herinrichting van de openbare ruimte. Onderdelen van de uitvoering van het plan hangen nauw samen en/of zijn voorwaardenscheppend voor de verdere uitvoering van planonderdelen. Ook de wijze waarop

onderdelen van het plan uitgevoerd worden kunnen later gevolgen hebben voor de verdere realisatie. Door de complexiteit van het plan bestaat het risico op vertragingen of de noodzaak in een later stadium meer kosten te maken. Dit vergt een goede planning, gedegen planvoorbereiding met de nodige flexibiliteit en ruimte om vertragingen of tegenvallers op te vangen.

Vervolg

De bovenstaande risico's vragen om een goede inrichting van risicomanagement voor het project. Op basis van de risico's uit deze analyse, de inzichten binnen het project over de risico's, aangevuld met de uitkomsten van eventuele risicosessies is er een goed startpunt om de risico's en maatregelen vast te leggen in risicoregisters. Deze kunnen helpen bij de verdere sturing op risico's en maatregelen. Binnen het project zijn risicobuffers aanwezig om de mogelijke financiële gevolgen van risico's op te vangen. Deze buffers sluiten aan gebruikelijke inschattingen en percentages die voor projecten worden gehanteerd.

In aansluiting op de raadsbrief over de grote risicovolle projecten is het belangrijk de raad goed te informeren over de financiën en verdere voortgang van de uitvoering van het Ontwikkelperspectief. Dit komt aan bod in het tweede deel van deze rapportage.

Inrichting risicomanagement – risicoberekening – informeren van de raad

Grondexploitaties en anterieure overeenkomsten – risicoberekening - informatie naar de raad

De uitgangspunten voor risicomanagement binnen de gemeente Arnhem en de daarvoor aan te houden financiële buffers zijn op 16 september 2020 (zaaknummer 466760) vastgesteld door de raad. Deze uitgangspunten liggen in het verlengde van art. 11 van de gemeentelijke begrotingsvoorschriften. Voor de gemeentelijke grondexploitaties is de Notitie Grondbeleid 2019 van de commissie BBV kaderstellend.

Uit de interviews en documenten komt naar voren dat op een zeer bewuste manier met de risico's en te treffen maatregelen wordt omgegaan. Daarbij wordt en kan ook voor het vervolgproces gebruik gemaakt worden van een aantal hulpmiddelen voor de uitvoering van risicomanagement. De beoordeling van de risico's van de grondexploitaties verloopt langs twee lijnen. Van alle gemeentelijke grondexploitaties worden de risico's die specifiek aan een project zijn verbonden geïdentificeerd en voorzien van een inschatting van kans en gevolg. Om na te gaan welke risico's zich kunnen voordoen wordt gebruik gemaakt van een checklist die onder andere is gebaseerd op Notitie Grondbeleid 2019 en het Handboek Grondbedrijf van accountantskantoor Deloitte. Risico's waarvan de kans dat deze zich voordoen ingeschat wordt op een percentage van 50 of meer worden als kosten opgenomen in de grondexploitatie. Bij een percentage van minder dan 50% worden deze risico's betrokken bij de doorrekening van het risicoprofiel van het grondbedrijf en betrokken bij de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van conjuncturele risico's van de grondexploitatie (kostenstijgingen, lagere grondopbrengsten, uitloop in de tijd). Jaarlijks worden alle risico's opnieuw beoordeeld en waar nodig aangepast. Bij de opstelling van de gemeentelijke grondexploitatieberekening kan ook het effect op het risicoprofiel en benodigde weerstandsvermogen worden doorgerekend. De hoogte van de weerstandsfactor van de gemeente Arnhem is op dit moment dusdanig dat er met eventuele extra benodigde weerstandscapaciteit voor het Ontwikkelperspectief Kronenburg rekening gehouden kan worden.

De projectgroep die aan het ontwikkelperspectief Kronenburg werkt bespreekt en monitort nu al de mogelijke risico's en stuurt op maatregelen om deze te beheersen.

Voor de grondexploitaties zijn heldere rapportagelijnen naar de gemeenteraad afgesproken. Het belangrijkste document daarin is de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP). Daarin geeft B&W de raad informatie over onder meer over de gemaakte kosten, gerealiseerde opbrengsten, uitgifte en prognose van de woningbouw of andere bebouwing, te verwachten totaal resultaat en een inschatting van de belangrijkste risico's (inclusief een inschatting van kans en gevolg) voor de gemeentelijke grondexploitaties. Aan de hand van de inschatting van risico's van alle grondexploitaties aangevuld met conjuncturele risico's wordt bezien hoe groot de risicobuffer (benodigde weerstandscapaciteit) voor alle grondexploitaties samen moet zijn. Ook de risico's van de gebiedsontwikkeling Kronenburg zullen hier onderdeel van vormen, zoals eerder aangegeven. Voor de onderdelen van het Ontwikkelperspectief Kronenburg die via een grondexploitatie gerealiseerd worden kan langs deze lijnen de raad via de Financiële Jaarrapportage projecten worden geïnformeerd.

Een deel van het Ontwikkelperspectief Kronenburg wordt gerealiseerd door andere betrokken partijen. Daarbij worden afspraken gemaakt met private partijen over kosten die de gemeente voor haar rekening neemt op ontwikkelingen in het gebied mogelijk te maken. Private partijen betalen dan mee aan de kosten die de gemeente maakt. Afspraken daarover worden contractueel vastgelegd in zogeheten anterieure overeenkomsten. In de Financiële Jaarrapportage Projecten wordt een overzicht gegeven van de locaties waar anterieure overeenkomsten zijn gesloten. Ook als er anterieure overeenkomsten voor Kronenburg zijn gesloten zullen deze worden vermeld. De informatie die daarover wordt verstrekt is op hoofdlijnen. Omdat bij de uitvoering van het Ontwikkelperspectief op basis van anterieure overeenkomsten met private partijen risico's zijn verbonden is het belangrijk om de raad goed te informeren om deze informatie uit te breiden.

Naast de Financiële Jaarrapportage Projecten, die tegelijk met de Jaarrekening verschijnt, ontvangt de raad ook een Najaarsrapportage. Grote ontwikkelingen en/of afwijkingen van eerdere prognoses worden hierin toegelicht. Ook voor ontwikkelingen rond het Ontwikkelperspectief Kronenburg kan dit instrument worden benut.

Herinrichting openbare ruimte/infrastructurele maatregelen – risicoberekening – informatie naar de raad

Naast ontwikkelingen die via een gemeentelijke grondexploitatie en anterieure overeenkomsten worden gerealiseerd, bestaat een groot deel van het plan uit projecten voor de inrichting van de openbare ruimte en klimaat en duurzaamheid. Ruimtelijke ingrepen, vergroening ed. zijn noodzakelijk om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Om die reden wordt bijvoorbeeld ook de Kronenburgsingel opnieuw ingericht en zal het busseplein worden verplaatst. Ook aan deze onderdelen van het plan zijn risico's verbonden. Voor projecten in de openbare ruimte wordt vaak gebruik gemaakt van de interne Arnhemse handreiking Risicomanagement om goede invulling te geven aan risicomanagement. Voor grote projecten zoals bijvoorbeeld de renovatie van de Velperweg zijn risicosessies gehouden met de verantwoordelijke gemeentelijke organisatieonderdelen om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de risico's. Aansluitend zijn de risico's vastgelegd in een register waarin is vastgelegd wat de maatregelen zijn om de risico's te beheersen en wie daarvoor verantwoordelijk is. Van dezelfde instrumenten en processen kan ook bij de infrastructurale onderdelen van het Ontwikkelperspectief gebruik gemaakt worden.

Mocht de inschatting zijn dat de risico's niet binnen het project in financiële zin kunnen worden opgevangen dan kan hiermee rekening worden gehouden bij de inventarisatie van gemeentebrede risico's waarvoor buffers moeten worden aangehouden.

Dit betekent dat ook voor deze onderdelen van het plan instrumenten en expertise beschikbaar is om goed met de risico's van deze onderdelen van het project om te gaan. De raad wordt over de voortgang van dit soort projecten in principe geïnformeerd via de begroting en jaarrekening. Dat betekent dat er gebruik gemaakt kan worden van bestaande instrumenten om de raad te informeren.

Daarnaast is het uiteraard mogelijk dat de raad aanvullend via raadsbrieven wordt geïnformeerd. Belangrijk is wel om de rapportage over de verschillende onderdelen van het Ontwikkelperspectief zoveel mogelijk in onderlinge samenhang te presenteren.

De randvoorwaarden om risicomanagement zowel voor de grondexploitaties als voor de herinrichting van de openbare ruimte goed te laten verlopen zijn aanwezig. Wanneer risico's opgenomen moeten worden in het risicoprofiel van het grondbedrijf of het gemeente brede risicoprofiel dan zijn hierover de processen goed georganiseerd.

Wel zou dit betekenen dat over de risico's langs twee verschillende lijnen zou worden gerapporteerd. Deels zouden de risico's van het Ontwikkelperspectief Kronenburg worden meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf en deels in het risicoprofiel van de zgn. begrotingsrisico's. Uit een oogpunt van een goede sturing en beheersing van de risico's is het echter wenselijk om de risico's steeds in totaliteit te bezien. De verschillende onderdelen van het Ontwikkelperspectief, grondexploitatie/kostenverhaal via anterieure overeenkomsten en infrastructurele voorzieningen hangen immers met elkaar samen. Om die reden wordt dan ook voorgesteld alle risico's in samenhang te bezien vanuit de invalshoek van het grondbedrijf. Dat betekent dus dat de risico's van alle drie de onderdelen van het ontwikkelperspectief Kronenburg worden meegenomen bij de bepaling van het gewenste weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Als risico's zich ook feitelijk voordoen in de vorm van lagere inkomsten en hogere kosten zal op dat moment wel nagegaan moeten worden ten laste waarvan deze tegenvallers moeten worden gebracht. Deels als te treffen voorziening in de grondexploitatie en deels door hogere kosten van activering van infrastructurele voorzieningen wat zal doorwerken in hogere kapitaallasten.

Besluit en conclusies

In deze risicoanalyse is een beeld gegeven van de belangrijkste risico's en mogelijke maatregelen voor het vervolg van het Ontwikkelperspectief Kronenburg. Ook is aangegeven hoe het risicomanagement is ingericht en verder kan worden aangepakt. Daaraan kunnen de volgende conclusies worden verbonden:

- De risicoanalyse is uitgevoerd. Daarmee is invulling gegeven aan één van de afspraken, zoals opgenomen in de raadsbrief over de grote risicovolle projecten (raadsbrief van 5 oktober 2021, zaaknr. 607221);
- De risicoanalyse heeft op basis van de uitgevoerde interviews en beschikbare documenten een beeld opgeleverd van de belangrijkste risico's (zie hiervoor het onderdeel van deze rapportage onder het kopje 'De belangrijkste risico's');
- Sturing op deze risico's kan helpen de complexe plannen uit het Ontwikkelperspectief Kronenburg uit te voeren. Dat kan helpen om de kansen en ambities te realiseren;
- Voor het risicomanagement van de grondexploitatie en anterieure overeenkomsten kan gebruik gemaakt worden van de processen die daarvoor zijn ingericht. Ook voor de uitvoering van infrastructurele maatregelen/herinrichting van de openbare ruimte zijn goede processen en instrumenten voor risicomanagement aanwezig. Wel wordt voorgesteld wordt de risico's in onderlinge samenhang te bezien en voor de berekening van het risicoprofiel volledig mee te nemen bij de berekeningen voor de bepaling van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf;
- Daarmee kan goed worden voldaan aan een ander kernpunt uit de raadsbrief over de grote risicovolle projecten nl. risicomanagement wordt voor grote risicovolle projecten goed ingericht;
- De raad kan goed geïnformeerd worden over de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. Daarvoor zijn goede instrumenten beschikbaar, zoals de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP). Ook kan gebruik gemaakt worden van raadsbrieven. Dat betekent dat ook op

dat punt uit de raadsbrief over goede informatie over grote risicovolle projecten aan de raad goede invulling kan worden gegeven. Wel verdient het aanbeveling de raad uitvoerder te informeren over de anterieure overeenkomsten dan tot nu toe in de FJP over de andere overeenkomsten plaats vindt. Ook is het verstandig de raad over het Ontwikkelperspectief te informeren over de verschillende onderdelen daarvan in onderlinge samenhang.