

Memo

Aan	: Gemeenteraad
Van	: Wethouder Peters
Project	: Gnephhoek
Datum	: 15 september 2026
Onderwerp	: Technische vragen n.a.v. raadscommissie 10-9-2026 over PPS-contracten Gnephhoek

Aanleiding

Naar aanleiding van de raadscommissie van afgelopen donderdag over de PPS-contracten heeft u een aantal technische vragen gesteld. Onderstaand beantwoord ik deze vragen.

1. Wat zijn de mogelijkheden om het maximale risico te begrenzen?

Het risicoprofiel wordt beheerst door het formuleren en toepassen van een risicobeheersingsstrategie voor de verschillende risico's. Deze strategie is gericht op het zoveel mogelijk vermijden en verminderen van de geïnventariseerde risico's. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het beperken van het risicoprofiel door het hanteren van realistische uitgangspunten ten aanzien van parameters (kosten-, opbrengstenstijging, rente), fasering en goed onderbouwde ramingen van kosten en opbrengsten (o.a. door laten uitvoeren van second opinions) en lering te trekken uit reeds uitgevoerde fases. Dit is een continu proces. Door gefaseerde uitvoering wordt automatisch aan risicospreiding gedaan. Ook leidt het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst en oprichten van een GEM voor de Gnephhoek ertoe dat de risico's met de marktpartijen worden gedeeld en voor de gemeente (voor de GEM activiteiten en grondbank) tot 50% worden verminderd. Tot slot wordt opgemerkt dat het risicoprofiel aan het begin van een gebiedsontwikkeling, wanneer er nog relatief veel onzekerheden zijn en de looptijd lang, relatief hoog en deze naarmate de uitvoering vordert doorgaans afneemt. Kortom: de begrenzing van het risico bestaat niet uit het reserveren van een maximaal bedrag, maar in een structurele aanpak van risicobeheersing.

2. Wie betaalt de rekening, indien de risicoreservering niet toereikend is?

Om het risico van het niet toereikend zijn van de risicoreservering te vermijden, is tussen de GEM-partijen afgesproken dat tussentijdse resultaatsneming niet is toegestaan en meevallers worden gereserveerd als buffer binnen de grondexploitatie (voor eventuele tegenvallers in de toekomst). Mocht het voorkomen dat de risicoreservering desondanks niet toereikend is en dit leidt tot een negatief grondexploitatieresultaat, dan komt dit voor 50% voor rekening marktpartijen en voor 50% voor rekening van de gemeente.

3. Kan de achtergestelde lening in de loop van de tijd worden afgebouwd?

De achtergestelde lening dient in verband met de solvabiliteitseisen van de BNG altijd tenminste 20% van de totaal uitstaande financiering te beslaan. Op het moment dat de externe financieringsbehoefte afgebouwd kan worden, kan ook de achtergestelde lening worden afgebouwd.

4. Welke risico's zijn er verbonden aan de achtergestelde lening? Kunnen we bv verplicht worden tot bijstorten?

Het voornaamste risico ontstaat bij een eventueel faillissement van de GEM. De kans hierop wordt als klein ingeschat.

Verplichte bijstorting kan aan de orde zijn als de totale financieringsbehoefte hoger uitvalt dan de nu gehanteerde € 75,0 mln. Dit risico wordt beheerst door gefaseerde ontwikkeling. Daarnaast is een hogere marge opgenomen dan uit de huidig doorgerkende grondexploitatie aan financieringsbehoefte blijkt.

5. Hoe werkt het met garanties en contragaranties?

De gemeente brengt voor de gemeentegarantie ten behoeve van de GEM een premie in rekening. Deze premie wordt betaald door de GEM en is gebaseerd op de door de BNG verstrekte lening.

6. Betaalt de gemeente uiteindelijk niet zelf deel van de premie?

Nee, de premie van de gemeentegarantie wordt betaald door de GEM. Dit is een privaatrechtelijk rechtspersoon.

7. En hoe verhoudt zich dit met de premie die voor de contragarantie betaald moet worden?

Om het risico voor de gemeente te beperken verstrekken de marktpartijen BPD Europe B.V. en Koninklijke BAM groep N.V. naar rato van hun aandeel in de GEM ten behoeve van de gemeente een contragarantie. Deze contragarantie beslaat in totaliteit 50% (gezamenlijk aandeel van de marktpartijen) van de door BNG verstrekte lening. Voor deze contragarantie betaalt de gemeente aan de marktpartijen eveneens een premie. Deze premie is echter lager dan premie die de GEM voor de gemeentegarantie betaalt. Enerzijds omdat deze op 50% van de door BNG verstrekte lening betrekking heeft en anderzijds omdat de hoogte van de premie lager is.

8. Welke invloed heeft de projectfinanciering op de solvabiliteit van de gemeente?

Ten opzichte van de huidige in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) opgenomen grondexploitatie voor de Gnephoek verbetert deze, omdat deze (nog) uitgaat van een volledig gemeentelijke ontwikkeling. Na het sluiten van de samenwerkingsovereenkomsten zal de gemeentelijke grondexploitatie beperkt worden en zal een groot deel van de activiteiten (en hierbij behorende financieringsbehoefte) door de GEM worden verricht. Dit heeft een positieve impact op de solvabiliteit.