



Aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:
Rentenotitie

Gevraagde beslissing:

Instemmen met:

1. de geformuleerde uitgangspunten in hoofdstuk 4 van de rentenotitie;
2. de uitgangspunten te betrekken bij de opstelling van de Kadernota 2015-2018;
3. dit besluit, inclusief de rentenotitie, ter informatie aan de gemeenteraad te verstrekken (rubriek B).

Akkoord/Aantekeningen secretaris:

Datum: 26-4-2014

Steller: J.W. Duifhuis

Afd: Financiën

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd:

Akkoord ☐ FIN ☐ BMO/Jur. ☐ OR ☐ BMO/Com. ☐ ADF
☐ P&O ☒ OWB

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 431

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :

Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :

Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

Collegeleden	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder G.W. Tijmens			
Wethouder P.J.T. van Daalen			

Beslissing burgemeester en wethouders :

- 8 MEI 2014

Nummer op besluitenlijst: 19/03

Gefam advies 3 - Fin
- raad

1. Inleiding

In de programmabegroting 2014 is een notitie aangekondigd waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan de (gewenste) hoogte van de jaarlijks toe te rekenen rente aan de grondexploitatie. Expliciet ligt de vraag voor of het verstandig en te rechtvaardigen is om richting de toekomst bij de grondexploitatie te blijven rekenen met de huidige interne rente die afgeleid is van de voormalige omslagrente. Dit mede in het licht van het voorkomen van een overbelasting van onze toekomstige grondexploitatieprojecten, zoals o.a. Barneveld Noord.

Als bijlage bij dit voorstel is de notitie betreffende rente gevoegd. De notitie is door de afdeling Financiën in samenwerking met het ontwikkelbedrijf opgesteld.

De geformuleerde uitgangspunten, uit hoofdstuk 4, zullen wij betrekken bij de opstelling van de Kadernota 2015-2018:

1. Blijf rente toerekenen aan de grondexploitaties aangezien het hier gaat om ondernemersactiviteiten die in principe kostendekkend moeten zijn. Voor projecten die bij prille aanvang al verliesgevend zijn, moeten belangrijke overige redenen aanwezig zijn en dient een verlies genomen te worden.
2. Voor de komende 4 jaren (coalitieperiode 2014-201⁸) uitgaan van het per 1/1/2015 wijzigen van het percentage naar 4,0 % en dit percentage te hanteren voor 2015 en 2016 en vervolgens per 1/1/2017 het percentage te verlagen naar 3,75% en te hanteren voor 2017 en 2018. Dit geeft een oplopende bezuinigingsopdracht van in totaal ca. € 815.000 per jaar. Zie voor de berekening hiervan de bijgevoegde bijlage.
3. Reken de aldus bepaalde toe te rekenen rente aan de grondexploitaties voortaan niet meer eenmaal (per einde boekjaar) maar voortaan maandelijks toe. Het doel hiervan is te komen tot een betere maandrapportage, zowel binnen de projectenadministratie als op centraal niveau. Houd hierbij rekening met het rente op rente effect waardoor de maandelijks effectieve rente lager kan zijn dan de jaarrente gedeeld door twaalf.
4. Blijf binnen de begroting van alle grondexploitaties (grexten) voor de langere termijn (2018 en volgende jaren) rekening houden met een rentepercentage dat net wat hoger ligt dan het huidige gemiddelde rentepercentage van de actueel langlopende leningen (bij voorkeur minimaal 4%). Dit voorkomt dat de exploitatieopzetten te kwetsbaar worden voor een (mogelijke) rentestijging op de wat langere termijn. Dit ligt in de lijn van de toepassing van het voorzichtigheidsbeginsel. Het is in de huidige tijden fijner als de post rente binnen de projecten wat meevalt dan dat extra rentekosten nog boven op (mogelijke) overige tegenvallers komen.
5. Beoordeel regelmatig (elke 4 jaar) of bovengenoemd punt aanpassing behoeft en neem dit qua besluitvorming op in de periodiek op te stellen grondnota.

Memo

Datum:
8 mei 2014

Onderwerp: Notitie betreffende rente

Ter attentie van: B&W

Afzender: Afdeling Financiën en Ontwikkelbedrijf

1) Aanleiding

Het college heeft in het vierde kwartaal van 2013 verzocht om een notitie over de rente waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan de (gewenste) hoogte van de jaarlijks toe te rekenen rente aan de grondexploitatie. Expliciet ligt de vraag voor of het verstandig en te rechtvaardigen is om richting de toekomst bij de grondexploitatie te blijven rekenen met de huidige interne rente die afgeleid is van de voormalige omslagrente. Dit mede in het licht van het voorkomen van een overbelasting van onze toekomstige grondexploitatieprojecten, zoals o.a. Barneveld Noord.

2) Actuele leningpositie van de gemeente Barneveld

De meest actuele financiële cijfers van de gemeente zijn opgenomen in de jaarverslaggeving 2013. De actuele (langlopende)leningpositie van de gemeente wordt zichtbaar op de financiële balans. Per eind 2013 bedraagt deze positie € 245 miljoen. Dit betekent dat de gemeente een schuld heeft van € 245 miljoen op grond van opgenomen leningen bij andere partijen. Dit bedrag is opgebouwd uit de restanten van eenendertig afzonderlijke leningen. Elke lening heeft een eigen looptijd, rentepercentage en oorspronkelijke hoofdsom. Op een aantal leningen wordt jaarlijks een evenredig deel afgelost (lineaire leningen) andere kennen een volledige aflossing aan het eind van de afgesproken looptijd (fixe leningen). Het gewogen (naar omvang van de lening) gemiddelde rentepercentage over het langlopende vreemde vermogen gedurende 2013 bedroeg 3,7 %. Dit gewogen percentage is in de afgelopen 10 jaar gestaag gedaald en lijkt zich de laatste jaren te stabiliseren. Een onlangs uitgevoerde externe analyse (Zanders) heeft uitgewezen dat het verloop van het gewogen rentepercentage van de huidige portefeuille de komende jaren licht stijgend zal zijn en over 5 jaar een niveau van rond de 4 % bereikt. Dit is het gevolg van de samenstelling van de huidige totale portefeuille. Doordat de (verplichte) aflossingen zich de komende jaren net wat meer voordoen bij leningen die liggen onder het huidige gewogen

gemiddelde, leidt dit tot een stijging van het te verwachten rentepercentage voor de jaren 2014 - 2020. Echter dit hangt mede af van de nieuwe leningen die op dat moment worden afgesloten.

Naast rente over onze langlopende leningen betalen wij ook rente over de door Barneveld opgenomen kortlopende leningen (kasgeldleningen of rekening-courant). Meestal gaat het hier niet om erg grote bedragen. Verder wordt de omvang van het korte geld begrensd door de kasgeldlimiet vanuit de wet Fido. In de afgelopen 3 jaar is het korte geld echter zeer goedkoop geworden. Dit mede onder invloed van de economische crisis waarbij de rijksoverheden de rente zeer laag houden. De lagere overheden profiteren hiervan mee en dit heeft inmiddels geleid tot rentepercentages van rond de 0,1 % voor bijvoorbeeld het 1 maands geld. Het gevoerde treasurybeleid (bewuste keuze voor steeds een financieringstekort op lange termijn), in combinatie met deze zeer lage rente op de geldmarkt, heeft de afgelopen drie jaar tot forse meevallers geleid binnen het treasuryresultaat van de gemeente. Zo bedroeg onze gemiddelde kasgeldpositie in 2013 € 31 miljoen wat geresulteerd heeft in een meevaller ten opzichte van de begroting met € 1,28 miljoen. Deze resultaten maken overigens gewoon onderdeel uit van de jaarrekening en zijn veelal in de algemene reserve terechtgekomen.

In totaal is over 2013 een bedrag van € 9.059.000 aan externe rente betaald. Gemiddeld bedroeg het uitstaande leningbedrag voor langlopende leningen € 238.000.000 en voor kortlopende leningen € 31.000.000. Dit brengt het totaal gemiddeld op € 269.000.000. Het totale gewogen gemiddeld rentepercentage bedroeg daarmee in 2013 3,37%.

Maar de gemeente leent zelf ook geld uit. Zo bedraagt de portefeuille voor uitgegeven leningen per eind 2013 € 34 miljoen. Het gaat hier in het bijzonder om de verstrekte geldleningen aan ambtenaren tot een totaal bedrag van € 31 miljoen. In het jaar 2009 is landelijk een eind aan deze secundaire arbeidsvoorwaarde gemaakt. Gemeenten mogen vanaf dit tijdstip wettelijk geen (nieuwe) hypotheekleningen aan ambtenaren verstrekken. De oude leningen lopen echter gewoon door tot het moment van (verplichte) aflossing. In het kader van een beoordeling van onze schuldenpositie nemen deze leningen een aparte positie in.

3) Werkwijze rond op te nemen leningen/treasury in Barneveld **Projectfinanciering versus totaalfinanciering**

Binnen de gemeente wordt niet gewerkt met projectfinanciering. Projectfinanciering kan gedefinieerd worden als een specifieke lening voor een bepaald project of investering die qua looptijd samenvalt met de duur van het project (grondexploitatie) of de afschrijvingstermijn van de investering (investering).

Binnen treasury Barneveld wordt gewerkt volgens de methode van totaalfinanciering. Dit houdt in dat op basis van de totale verwachte inkomsten en uitgaven (cashflow) becijferd wordt hoe de financieringspositie zich ontwikkelt. Dit gecombineerd met de rentevisie geeft invulling aan het moment waarop, de hoogte van en het soort van lening die vervolgens, door de hiervoor gemandateerde ambtenaren worden afgesloten. De voordelen van totaalfinanciering ten opzichte van projectfinanciering zijn gelegen in de hoeveelheid administratief werk, meer overzichtelijkheid en

eenvoud binnen de leningenportefeuille, maar vooral een betere keuze van moment van afsluiting van de langlopende lening. De marktvisie is hierbij leidend in plaats van het toevallige moment van investering.

Treasury klankbordgroep

Om er voor te zorgen dat hierbij geen tunnelvisie ontstaat, onverantwoorde risico's worden genomen of te weinig kennisdeling is, wordt binnen de gemeente met een treasuryklankbordgroep gewerkt. Hierin hebben naast de treasury medewerker(s) de wethouder middelen, de directeur bedrijfsvoering en de controller zitting. De klankbordgroep komt driemaal per jaar bijeen. Hierbij is ook steeds een vaste externe partij aanwezig. Dit mede in het kader van een professionele voorbereiding en duidelijke adviesrol. De directeur van het ontwikkelingsbedrijf (en dus verantwoordelijk voor de grondexploitatie) wordt regelmatig gevraagd bij het overleg aan te schuiven. Daarnaast wordt de renteontwikkeling door enkele medewerkers dagelijks gevolgd gezien de volatiliteit van het kortlopend vreemd vermogen. Hierdoor kan zo nodig snel en passend worden gereageerd.

Wijziging rentesystematiek per 2013

Tot en met het jaar 2012 werd in Barneveld gewerkt met het model van omslagrente. Dit houdt in dat niet alleen wordt uitgegaan van werkelijke rentestromen (aan externe partijen te betalen of van externe partijen te ontvangen) maar ook allerlei fictieve rentecomponenten worden betrokken. Dit maakte het begrip rente, en alles wat daarbij kwam kijken, niet erg transparant en bovendien uiterst complex. In het licht van de doorgevoerde veranderingen rond het optimalisatietraject van de P&C cyclus is dan ook voorgesteld om de administratieve verwerking van de rente met ingang van 2013 aan te passen. De rente wordt voortaan verantwoord op een eigen product financiering en niet langer integraal doorbelast naar alle (relevante) producten. Op het product financiering is voortaan exact te zien hoeveel rente wij als gemeente werkelijk betalen aan derden en wat van externe partijen wordt ontvangen.

Deze hele operatie is voor de gemeente budgettair neutraal verlopen. Dit was bij de doorgevoerde veranderingen binnen de fysieke structuur van de administratie ook een van de uitgangspunten. De totale rentebelasting voor de reguliere exploitatie is hetzelfde gebleven.

Dit neutrale verloop is slechts mogelijk geworden door oplossingen te vinden voor die rentekosten die voorheen een direct en substantieel onderdeel vormden van bepaalde inkomsten. Hierbij is te denken aan de rente over die investeringen die te maken hebben met de afvalstoffenheffing of rioolbelasting. Maar ook natuurlijk aan de rentekosten die gerelateerd zijn aan de grondexploitatie. Onlosmakelijk is de grondexploitatie de belangrijkste drager voor onze leningenportefeuille. Daarbij komt ook nog eens dat het financiële karakter van een grondexploitatie volledig anders is dan de rest van de gemeentelijke uitgaven. Dit verschil geldt niet alleen ten opzichte van de reguliere exploitatieposten maar ook ten opzichte van investeringen zoals de bouw van een school of het aanleggen van een weg.

Grondexploitatie

Bij de grondexploitatie is in principe sprake van de combinatie van een publieke taak met het acteren van de overheid als ondernemer. De gemeente doet dit vooral om maximale sturing te kunnen geven aan het woningbouw programma en de stedenbouwkundige ontwikkeling.

Op basis van het BBV (2013) dient rente aan grondexploitaties toegerekend te worden. De reële (langlopende) rente ligt al een aantal jaren rond de 3,0%-3,5%. Deze percentages dienen ook toegerekend te worden aan de grondexploitatie. Een reëel door te berekenen rente aan grondexploitaties wordt door de provinciale toezichthouder actueel bepaald op maximaal 4,0%. Indien de werkelijke toegerekende rente substantieel hoger ligt, is dat een keuze van de raad. Wel is het dan uiteraard van belang dat dit hoge rentepercentage terug te verdienen is binnen de grondexploitatie. De provinciale toezichthouder kan een correctie aanbrengen in het perspectief voor het verschil tussen de reële (langlopende) rente en de werkelijk toegerekende rente. Immers, als de toegerekende rente hoger ligt wordt de algemene dienst bevoordeeld ten nadeel van bijvoorbeeld de grondexploitatie, wat geen reëel beeld geeft van de meerjarenbegroting (bron: provincie Gelderland, Informatie over begroting 2015-2018, briefnr: 2014-002846, 6 maart 2014).

Aan nieuwe projecten wordt als voorwaarde gesteld dat er sprake dient te zijn van een sluitende exploitatie. Oftewel het totaal van alle toe te rekenen kosten moet worden goedge maakt door de inkomsten wegens grondverkoop. Op het moment dat bekend wordt dat niet sprake is van een sluitende exploitatie dient terstond een verlies genomen te worden volgens het BBV. Tevens stelt het BBV dat aan de NIEGG kosten toegerekend mogen worden tot aan de waarde in de huidige bestemming. Dit zou betekenen dat aan grondcomplexen wisselend kosten worden toegerekend. Dit mede afhankelijk welke bestemming op een bepaald moment van toepassing is. Dit lijkt ons niet wenselijk. Wij stellen dan ook voor om bij deze gronden kosten toe te rekenen tot aan het niveau van de verwachte marktwaarde in de eindbestemming.

De grondexploitatieprojecten hebben vaak een (middel)lange looptijd waarbij elk jaar de rentekosten worden bijgeschreven op de boekwaarde van de betreffende gronden. Op dit moment wordt binnen onze gemeente jaarlijks 4,25% rente doorbelast aan alle grondvoorraden. Dit gebeurt steeds op basis van de boekwaardes per einde van het jaar. Gedurende het verloop van een gemiddeld project kan de rentecomponent gemakkelijk oplopen tot ongeveer 20% a 30% van de totale kosten. Het zal duidelijk zijn dat daarmee deze kosten, en vooral hoe de vraag hoe beperk ik ze, erg belangrijk geworden zijn voor de exploitatietechnische kant van de grondexploitaties.

Zoals hiervoor al is gemeld zitten er, naast het acteren van de gemeente binnen de grondexploitatie als zelfstandig ondernemer, ook publieke kanten en daarmee realisatiemogelijkheden voor belangrijke doelstellingen, aan actieve grondpolitiek. Je hoeft in Barneveld maar rond te rijden en om je heen te kijken om de positieve maatschappelijke effecten hiervan te kunnen zien. Mede in dit licht is het van belang om voor de komende jaren tot een adequate toerekening van de rente aan de

grondexploitatie te komen. Een toerekening die helder en fair is, maar ook in deze bijzondere tijden ruimte kan geven aan belangrijke projecten die op stapel staan.

Anderzijds is het belangrijk om onszelf niet rijk te rekenen en te blijven kiezen voor behoedzaam en duurzaam financieel beleid, ook binnen de grondexploitaties. Bedacht dient te worden dat de afgelopen 10 jaar de rente, en daarmee de gewogen gemiddelde rente op onze leningenportefeuille, uitzonderlijk laag is geweest. Daarmee zijn de kansen voor een oplopende rente op de wat langere termijn groter dan een verder dalende rente.

- In het hierna volgende voorstel is beoogd invulling te geven aan alle hiervoor opgesomde belangen.

4) Voorstel richting toekomst ter bepaling van de toe te rekenen rente aan grondexploitaties

- Blijf rente toerekenen aan de grondexploitaties aangezien het hier gaat om ondernemersactiviteiten die in principe kostendekkend moeten zijn. Voor projecten die bij prille aanvang al verliesgevend zijn, moeten belangrijke overige redenen aanwezig zijn en dient een verlies genomen te worden.
- Voor de komende 4 jaren (coalitieperiode 2014-2018) uitgaan van het per 1/1/2015 wijzigen van het percentage naar 4,0 % en dit percentage te hanteren voor 2015 en 2016 en vervolgens per 1/1/2017 het percentage te verlagen naar 3,75% en te hanteren voor 2017 en 2018. Dit geeft een oplopende bezuinigingsopdracht van in totaal ca. € 815.000 per jaar. Zie voor de berekening hiervan de bijgevoegde bijlage.
- Reken de aldus bepaalde toe te rekenen rente aan de grondexploitaties voortaan niet meer eenmaal (per einde boekjaar) maar voortaan maandelijks toe. Het doel hiervan is te komen tot een betere maandrapportage, zowel binnen de projectenadministratie als op centraal niveau. Houd hierbij rekening met het rente op rente effect waardoor de maandelijks effectieve rente lager kan zijn dan de jaarrente gedeeld door twaalf.
- Blijf binnen de begroting van alle grondexploitaties (grexten) voor de langere termijn (2018 en volgende jaren) rekening houden met een rentepercentage dat net wat hoger ligt dan het huidige gemiddelde rentepercentage van de actueel langlopende leningen (bij voorkeur minimaal 4%). Dit voorkomt dat de exploitatieopzetten te kwetsbaar worden voor een (mogelijke) rentestijging op de wat langere termijn. Dit ligt in de lijn van de toepassing van het voorzichtigheidsbeginsel. Het is in de huidige tijden fijner als de post rente binnen de projecten wat meevalt dan dat extra rentekosten nog boven op (mogelijke) overige tegenvallers komen.
- Beoordeel regelmatig (elke 4 jaar) of bovengenoemd punt aanpassing behoeft en neem dit qua besluitvorming op in de periodiek op te stellen grondnota.

Bijlage1)

In bijgaand overzicht wordt in drie scenario's een becijfering gegeven van de extra benodigde structurele besparing wegens aanpassing van de werkelijke rekenrente voor de grondexploitatie (momenteel 4,25 %).

Scenario 1: hierbij gaan we uit van een percentage van 4,0% over alle gronden. Het te bezuinigen bedrag is dan ca. € 0,4 miljoen.						
	Boekwaarde 31-12-2013	Rente %	Rente bedrag op Effectieve jaarbasis rente totaal	Rente begroot	Rente bedrag begroot	te bezuinigen
IEGG	104.561.203	4,00%	4.182.448	4,25%	4.443.851	261.403
NIEGG	58.504.700	4,00%	2.340.188	4,25%	2.486.450	146.262
Totaal	163.065.903		6.522.636	4,00%	6.930.301	407.665

Scenario 2: hierbij gaan we uit van een percentage van 3,75% over alle gronden. Het te bezuinigen bedrag is dan ca € 0,8 miljoen.						
	Boekwaarde 31-12-2013	Rente %	Rente bedrag op Effectieve jaarbasis rente totaal	Rente begroot	Rente bedrag begroot	te bezuinigen
IEGG	104.561.203	3,75%	3.921.045	4,25%	4.443.851	522.806
NIEGG	58.504.700	3,75%	2.193.926	4,25%	2.486.450	292.524
Totaal	163.065.903		6.114.971	3,75%	6.930.301	815.330

Scenario 3: hierbij gaan we uit van een percentage van 3,5% over alle gronden. Het te bezuinigen bedrag is dan ca € 1,2 miljoen.						
	Boekwaarde 31-12-2013	Rente %	Rente bedrag op Effectieve jaarbasis rente totaal	Rente begroot	Rente bedrag begroot	te bezuinigen
IEGG	104.561.203	3,50%	3.659.642	4,25%	4.443.851	784.209
NIEGG	58.504.700	3,50%	2.047.665	4,25%	2.486.450	438.785
Totaal	163.065.903		5.707.307	3,50%	6.930.301	1.222.994

Bijlage 2)

Waardering NIEGG

Zoals gesteld in de notitie mogen op basis van het BBV aan de NIEGG kosten worden toegerekend tot aan het niveau van de marktwaarde in de huidige bestemming. Concreet betekent dit voor Barneveld dat aan een aantal NIEGG's geen rente en overige kosten meer mogen worden toegerekend en dat er een extra verliesvoorziening getroffen zou moeten worden. Op het moment dat de bestemming van een complex wijzigt, en daarmee ook de marktwaarde, is het opnieuw toegestaan kosten aan het desbetreffende complex toe te schrijven. Dit lijkt ons niet wenselijk. Wij stellen dan ook voor om bij deze gronden kosten toe te rekenen tot aan het niveau van de verwachte marktwaarde in de eindbestemming. Wel adviseren wij in dit kader de marktwaarde in de huidige bestemming te monitoren en voorzichtig om te gaan met het toerekenen van kosten aan complexen die reeds een hogere boekwaarde dan huidige marktwaarde hebben. Het gaat hier concreet om onder andere Barneveld Noord.