

Toevoeging Financiële bijlage bij Visie Stationsgebied

In het raadsvoorstel vaststelling Visie Stationsgebied is een beknopte weergave gegeven van de (mogelijke) kosten van het uitvoeren van de Visie. Op basis van deze gegevens wordt met dit document inzicht gegeven wat dit betekent voor de gemeente in termen van schuldpositie en kapitaallasten in relatie tot de begroting. Dit is een eerste aanzet en zal in het verdere traject wanneer er meer duidelijk is over de werkelijke kosten en fasering verder aangescherpt worden.

Kapitaallasten

In de meerjarige begroting is vanaf 2020 een stelpost opgenomen van € 450.000 ter dekking van kapitaallasten Stationsgebied. Op basis van vernieuwde BBV regelgeving worden kapitaallasten opgenomen in de begroting op het moment dat de gehele investering gereed is en kan niet meer in delen worden geactiveerd. De kapitaallasten gaan dus pas lopen het jaar na gereed komen van het project, de verwachting is dat dit niet voor 2020 zal zijn. Op basis van de, in deze Visie, opgenomen globale kostenraming is onderstaand indicatief overzicht tot stand gekomen.

<i>Indicatief overzicht voor na 2020</i>				
	Jaar t+1	Jaar t+2	Jaar t+3	Jaar t+4
Afschrijvingslasten	715.000	715.000	715.000	715.000
Rentelasten	535.000	525.000	515.000	505.000
Totaal kapitaallasten	1.250.000	1.240.000	1.230.000	1.220.000
Beschikbare dekking in begroting	450.000	450.000	450.000	450.000
Extra beslag op de begroting	800.000	790.000	780.000	770.000

De meerjarige begroting laat vanaf 2018 een overschot zien welke oploopt tot circa € 3,7 miljoen in 2020. Dit geeft aan dat er binnen de vigerende meerjarenraming voldoende ruimte lijkt te zijn om het extra beslag te dekken.

Afwaarderingen

Uit een eerste analyse komt naar voren dat er op het stationsplein nog een investering rust die nog niet volledig is afgeschreven (€1,9 miljoen). Daarnaast is er een stuk grond (grasveld €1,9 miljoen) die op de balans staat die moet worden afgewaardeerd. Als laatste zal, indien het UWV pand wordt aangekocht, ook deze grond (ruwe schatting €1 miljoen) moeten worden afgewaardeerd. Deze afwaarderingen zullen in, de te openen grex, worden afgezet tegen de inkomsten. Deze inkomsten betreft de gronduitgifte van de bouwvlekken A, B en C uit deze Visie, rekening houdend met randvoorwaarde sociale huurwoningen en parkeernormen. De berekende grondwaarde betreft €1,2 miljoen negatief¹. Op basis van deze eerste inschattingen rekenen we op een verlieslatende grex van €6 miljoen. Dit zal aan de voorziening moeten worden toegevoegd ten laste van de algemene reserve.

Indien het UWV pand wordt aangekocht zal, zodra de visie is vastgesteld en conform BBV regelgeving, het opstal (het pand zelf) direct als last moeten worden genomen. Dit omdat het pand

¹ De grondwaarde is, in beginsel, berekend op €4 miljoen. Wanneer rekening wordt gehouden met de randvoorwaarde van 33% sociale huurwoningen daalt de waarde met €1,6 miljoen. Wanneer de huidige parkeernormen gehandhaafd worden waarmee alleen een ondergrondse parkeeroplossing mogelijk is daalt de waarde met nog eens €3,7 miljoen (de bouw van een ondergrondse garage is verlieslatend).

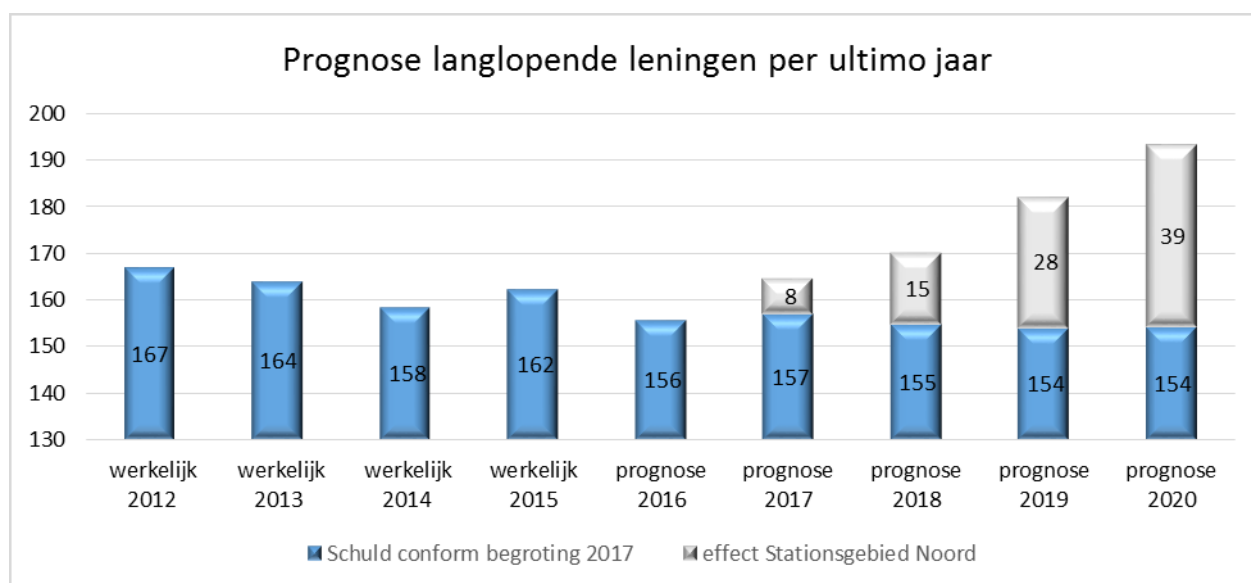
geen waarde meer heeft (zal gesloopt worden). Deze afwaardering komt ten laste van de algemene reserve.

Er zal in de komende periode nog meer onderzoek moeten worden gedaan of er nog meer afwaarderingen moeten plaatsvinden.

Schuldpositie

Als vertrekpunt geldt de stand van de schuldpositie zoals opgenomen in de begroting 2017.

Bij het beoordelen wat het effect is van het realiseren van de Visie op de schuldpositie zijn aannames gemaakt in de fasering. Later in het traject zal duidelijk worden wat de fasering werkelijk zal zijn en geeft dat een verandering in onderstaand overzicht en kengetallen.



Bovenstaand overzicht geeft nog geen volledig beeld over het effect van de realisatie van de Visie anders dan dat de schuld gaat toenemen. Om verder inzicht te geven kijken we naar een tweetal kengetallen

1. Netto schuldquote: de quote geeft aan of er investeringsruimte is of dat voorzichtigheid geboden is. Vanuit de VNG wordt aangegeven dat normaal de netto schuldquote van een gemeente tussen 0% en 90% ligt. Als de netto schuldquote tussen 100% en 130% ligt, is de gemeenteschuld hoog (oranje: hij moet niet verder stijgen). Als de netto schuldquote boven de 130% uitkomt, dan bevindt de gemeente in de gevarenzone (rood: bestuur moet er werk van maken om de schuld te verlagen).

Kengetal	Verloop van de kengetallen					
	JS2015	PB2016	PB2017	PB2018	PB2019	PB2020
netto schuldquote (exclusief Visie)	72%	79%	84%	78%	75%	75%
netto schuldquote (inclusief Visie)	72%	79%	87%	85%	87%	92%

Uit bovenstaande tabel is te zien dat wanneer de volledige investering is gedaan de netto schuldquote uitkomt op 92%. Alhoewel deze niet boven de grens van 100% uitkomt, komt deze wel op een niveau te liggen dat enige terughoudendheid in nieuwe investeringen gewenst kan zijn.

2. Solvabiliteitsratio: dit percentage geeft aan in welke mate het bezit van de gemeente is gefinancierd met eigen vermogen. Bij het beoordelen van dit percentage hanteren wij de VNG

norm. Deze zegt dat een percentage boven de 30% normaal is. Een percentage tussen de 20% en 30% geeft aan dat de schuld hoog is en een percentage beneden de 20% geeft aan dat de schuld zeer hoog is.

Kengetal	Verloop van de kengetallen					
	JS2015	PB2016	PB2017	PB2018	PB2019	PB2020
solvabiliteitsratio (exclusief Visie)	28%	26%	28%	29%	30%	31%
solvabiliteitsratio (inclusief Visie)	28%	26%	26%	26%	25%	25%

Wanneer de volledige investering is gedaan daalt de ratio naar 25% en komt daarmee binnen de bandbreedte van 20%-30% te liggen die, wanneer we de VNG norm hanteren, aangeeft dat de schuld 'hoog' is. Hierbij moet wel opgemerkt worden de gebruikte bereken methode (conform BBV) niet aansluit op de berekenwijze die VNG hanteert (bij VNG vallen voorzieningen onder eigen vermogen en bij BBV vallen deze onder vreemd vermogen). De VNG norm is hiermee eigenlijk strakker. Wat bovenstaande dus vooral wil zeggen is dat we met een investering van deze omvang wel op het grensvlak komen van een 'hoge' schuld i.p.v. een 'normale' schuld.

Bovenstaand overzichten en kengetallen geven aan dat een dergelijke investering in principe gedragen kan worden (begrotingsruimte is aanwezig), zij het wel dat de grens van een 'normale' schuld naar een 'hoge' schuld in zicht komt. De grenzen kunnen al snel bereikt worden indien zich risico's voordoen die niet voorzien zijn of waarvan de financiële impact niet goed beoordeeld is. Een risico wat niet ondenkbaar is bij een project van deze omvang en complexiteit.

Zoals aangegeven is er een aanname gedaan in de fasering van het project zodat enig inzicht in de effecten kan worden gegeven. Al zal de uiteindelijke fasering anders uitpakken dan blijft de conclusie, bij verdere gelijkblijvende omstandigheden, hetzelfde.