

Bijlage 9_Notitie Financiën – april 2022

bijlage bij raadsvoorstel 2022 Programma Huisvesting

In de raadsvergadering van september 2021 is een doorrekening gegeven in mogelijke scenario's voor huisvesting. Deze doorrekeningen zijn ook meegenomen in de multicriteria-analyse. Op basis van de doorrekeningen zijn conclusies getrokken. Er is in september 2021 een besluit genomen over een centrale nieuwbouw vestiging voor de buitendienstvestiging Novatec, Marum en Leek en het aanhouden van een buitendienstvestiging in Grootegast en Noordhorn. Voor nieuw- en verbouw van een kantoorlocatie is richting gegeven door de gemeenteraad. Met deze richting is het onderzoek vervolgd. In dit rapport gaan we in op de onderzoeksbevindingen die afwijken ten opzichte van de rapportage in september 2021.

Samenvattend

De uitgangspunten en berekeningen die in september aan de gemeenteraad zijn voorgelegd zijn geactualiseerd. De uitkomsten van de doorgerekende scenario's hebben allen een positief effect op de begroting. Hogere investeringsbedragen hebben een beperkt nadelig effect op de berekende solvabiliteitsratio's. Daarnaast hebben zaken als prijsontwikkelingen ook invloed op het resultaat bij doorgaan met de huidige locaties. Deze prijsontwikkelingen na 1-4-2022 zijn nog niet verwerkt in de begroting.

Externe toets

De uitgangspunten en berekeningen zijn wederom getoetst door Hevo, een adviesbureau in huisvesting en als marktconform bestempeld.

Vorbereidingskosten onderzoeksfase

Er is met het besluit in september 2021 opdracht gegeven tot het verder uitwerken van de nieuw- en verbouwvarianten. Ook dit onderzoek wordt zoveel mogelijk met eigen capaciteit uitgevoerd. Voor de onderzoeksfase is € 275.000 geraamd voor extra interne capaciteit en externe advisering. Per ultimo 2021 is hiervan € 175.000 ingezet en nog € 100.000 beschikbaar. De voorbereidingskosten worden gedekt uit de frictiekostenvergoeding die van het Rijk wordt ontvangen voor lasten die samenhangen met de herindeling.

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de scenarioberekeningen zijn benoemd in de rapportage van september. Een aantal, die ook direct te maken hebben met het afdekken van risico's, benoemen we hier nog eens specifiek:

- de prijzen zijn geactualiseerd naar prijsniveau 1 april 2022;
- in de exploitatieramingen is een bedrag van € 50.000-€ 100.000 voor onvoorzien opgenomen gedurende de realisatieperiode;
- in de stichtingskosten is een percentage van 12% opgenomen voor onvoorzien;
- voor het verzekeren van renterisico's hebben we te maken met financieringsregels die de mogelijkheden om het risico op rentestijgingen te verzekeren beperken. Rentestijgingen kunnen we afdekken door, bij voorkeur na besluitvorming, direct leningen aan te trekken en tijdelijk een situatie van overfinanciering te hebben of leningsovereenkomsten af te sluiten met toekomstige vaste stortingsdata afhankelijk van de verwachte financieringsbehoefte. Het verzekeren brengt extra rentelasten met zich mee door tijdelijke overfinanciering of een renterisico-opslag voor de bank het afsluiten van leningen met latere stortingsdata. In eerdere berekeningen gingen we uit van 0,79%. Door de inflatie zien we de afgelopen maanden de rente stijgen. We hebben nu met 1,5% gerekend, de gemeentelijke rekenrente. De huidige inzichten zijn dat er voor de kapitaalmarkt een rentestijging voor de tweede helft van dit jaar wordt verwacht. We maken bij of na besluitvorming over kantoorhuisvesting dit voorjaar een

gemeente brede afweging van de financieringspositie en -behoefte of renterisico's moeten worden verzekerd.

- in de huidige scenario's is geen rekening gehouden met indexatie na 1-4-2022, dit is conform de door de raad vastgestelde begrotingsprincipes en dit geldt ook voor de huidige begroting van onze huisvesting waarmee de nieuwe jaarlasten zijn vergeleken. De sterk toegenomen inflatie van het afgelopen halfjaar is overigens nog niet verwerkt in de gemeentebegroting.
- In de doorgerekende scenario's zijn geen servicepunten meegenomen. Bij de centrale varianten is rekening gehouden met een beperkte besparing op personele lasten door efficiency. Een servicepunt brengt indicatief € 100.000-€ 135.000 aan extra lasten voor personeel, huisvestings-, ict-lasten etc. met zich mee.
- het budgettaire effect van het besluit Leeksterveld is verwerkt in de nu gepresenteerde cijfers.
- de gepresenteerde scenario's gaan uit van realisatie ineens. Met meerkosten als gevolg van scenario's met een gefaseerde realisatie van gebouwen is niet gerekend.
- In eerdere doorrekeningen is een reserve kapitaallasten gemeentehuis Zuidhorn direct gerelateerd aan de verkoop van deze locatie. In deze scenarioberekeningen hebben we deze koppeling losgelaten. We houden bij alle berekeningen aan, dat deze bestemmingsreserve ingezet wordt ter dekking van de kapitaallasten van investeringen. Dit heeft gevolgen voor de verkoopopbrengst van de scenario's en ook voor de uitkomsten van de exploitatievarianten.

Financiële scenario's

Na de raadsvergadering in september 2021 is verder gerekend met een aantal toekomstbestendige scenario's voor ver- en nieuwbouw. Deze scenario's zijn de volgende:

1. Centraal huisvesten Tolberterstraat 66, gemeentehuis Leek
2. Centraal huisvesten Hooiweg 9, gemeentehuis Zuidhorn
3. Centraal huisvesten Hoofdstraat 101-1 Midwolde, locatie Dusseldorp
4. Verspreide huisvesting gemeentehuizen Leek en Zuidhorn

De uitkomsten leiden tot budgettaire effecten in de gemeentelijke begroting. De scenario's zijn uitgewerkt in een meerjarig beeld per scenario (zie bijlage). De varianten hebben allemaal een positieve uitkomst ten opzichte van de begroting gelet op het gemiddelde effect in de exploitatie over de jaren 2025-2035. In de tabel zijn ook de investeringen opgenomen per scenario opgenomen. Deze laten zich vertalen in kapitaallasten die onderdeel zijn van de jaarlasten.

Scenario's HOOFDLIJNEN (in mln.)	Huidige jaarbegroting 2025 eigen Huisvesting	Begrote jaarlast per variant	Gemiddeld resultaat 2025-2035	Investering gemeentehuis / kantoor	Investering Totaal met Buitendienst en Novatec
Kantoor + Buitendienst/Novatec			TOTAAL		TOTAAL
Centrale kantoorhuisvesting					
1. Leek+ uitbouw	€ 3,14	€ 2,70	€ 0,44	€ 24,2	€ 40,8
2. Zuidhorn+ uitbouw	€ 3,14	€ 2,95	€ 0,19	€ 24,5	€ 41,1
3. Hoofdstraat 101-1 Midwolde	€ 3,14	€ 2,85	€ 0,29	€ 33,5	€ 50,1
Verspreide kantoorhuisvesting					
4. Leek+ Zuidhorn	€ 3,14	€ 2,90	€ 0,24	€ 14,9	€ 31,4

De uitkomsten van de vier varianten liggen dicht bij elkaar. De voordelen zijn hoger dan gepresenteerd in september. Dit effect wordt grotendeels verklaard door het actualiseren van de prijzen, het aanpassen van de financieringsrente, het verwerken van een post onvoorzien en de verwerking van investeringen in verduurzaming en in de gemeentebegroting opgenomen bedragen voor

onderhoudsachterstanden interne verbouwingen om te voldoen aan het nieuwe werkconcept bij doorgaan in de huidige locaties.

Effecten op de financieringspositie

De huisvestingsscenario's hebben invloed op de financieringspositie van de gemeente. Dit wordt uitgedrukt in een kengetal: de solvabiliteit. De solvabiliteit geeft inzicht in hoeverre de gemeente in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. De investeringen in de huisvestingsscenario's variëren van € 31,4 mln. tot € 50,0 mln. Deze investeringen moeten worden gefinancierd. De financiering heeft invloed op de vermogenspositie van de gemeente. De benodigde financiering is afhankelijk van de uiteindelijke keus in de huisvestingsvarianten en de boekwinsten of -verliezen die worden gerealiseerd bij verkoop of andere inzet van locaties. De gebouwen zijn getaxeerd en afgezet tegen boekwaarde. In deze tabel is de minimale boekwinst opgenomen. De af te schrijven boekwaarde is afgezet tegen 90% van de getaxeerde waarde van de gebouwen.

Scenario's HOOFDLIJNEN (in mln.)	Minimale boekwinst
Kantoor + Buitendienst/Novatec	(= nadeel)
Centrale kantoorhuisvesting	
1. Leek+ uitbouw	-€ 1,1
2. Zuidhorn+ uitbouw	€ 3,0
3. Hoofdstraat 101-1 Midwolde	€ -0,4
Verspreide kantoorhuisvesting	
4. Leek+ Zuidhorn	€ 1,8

De resultaten in de tabel zijn eenmalig en hebben gevolgen voor de reservepositie en daarmee het weerstandsvermogen van de gemeentebegroting. In de huidige begroting worden de kapitaallasten van het gebouw Zuidhorn deels gedekt uit een bestemmingsreserve. In bovenstaande berekeningen is de bruto boekwaarde van het gebouw Zuidhorn verwerkt. Deze bestemmingsreserve wordt in alle scenario's toegevoegd aan het weerstandsvermogen. Voor de berekening van de boekwinst van Feithsweg 4 en 6 geldt dat 30% van de boekwinst aan de gemeente Noordenveld (als deelnemer van de gemeenschappelijke regeling Novatec tot en met 2018) moet worden afgedragen. Makelaarskosten en ambtelijke inzet wordt ten laste van de verkoopopbrengst gebracht. Hiervoor ramen we € 150.000.

Het financiële beeld na verkoop is voor de verschillende scenario's nogmaals beoordeeld en de tabel met de effecten voor de solvabiliteitsratio is geactualiseerd.

Scenario's HOOFDLIJNEN	Solvabiliteit
Kantoor + Buitendienst/Novatec	2025
Centrale kantoorhuisvesting	
Leek + uitbouw	-1,9%
Zuidhorn + uitbouw	-0,8%
Hoofdstraat- Mw.	-1,9%
Verspreide kantoorhuisvesting	
Leek+Zuidhorn	-0,7%

In alle scenario's een verslechtering van de solvabiliteit. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Door hoge investeringen stijgt de financieringsbehoefte en daarmee het vreemde vermogen. De solvabiliteit in de programmabegroting 2022 is berekend op 12,3%. Een solvabiliteit van minimaal 20% is de norm van de VNG. Het solvabiliteitspercentage is een toets van de vermogenspositie van de gemeente. Naast de solvabiliteitsratio kennen we ook het gemeentelijke weerstandsvermogen. Deze wordt periodiek, in programmabegroting en in de programmarekening, in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing bepaald. Het weerstandsvermogen geeft aan in welke mate de gemeente financiële tegenvallers kan opvangen, zonder dat de beleidsuitvoering in gevaar komt. Het weerstandsvermogen wordt bepaald door een relatie te leggen tussen de weerstandscapaciteit (de middelen die beschikbaar zijn om niet begrote kosten te dekken) en de risico's die de gemeente loopt en waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen (benodigde weerstandscapaciteit). Het weerstandsvermogen geeft aan hoe robuust de gemeentelijke begroting is. In de programmabegroting 2022 komt de ratio uit op 0,88 (begroting 2021 0,75). In de volgende begrotingsjaren wordt verwacht weer boven 1 (=voldoende) uit te komen. Bij een gelijkblijvend risicoprofiel is het effect van een keus voor een van de scenario's 0 of positief.

Score criterium financiën

In het eindrapport is een multicriteria-analyse opgenomen. Financiën is een van de onderdelen die de eindscores in de analyse bepaald. In de tabel zijn de scores van de scenario's van het onderdeel financiën opgenomen. De score wordt bepaald door de effecten van de variabelen jaarlasten, solvabiliteit en weerstandsvermogen die berekend zijn uit de uitkomsten van de scenario's.

Scenario's Multi criteria analyse	Score
Kantoor + Buitendienst/Novatec	
Centrale kantoorhuisvesting	
Leek + uitbouw	2,5
Zuidhorn + uitbouw	3,0
Hoofdstraat- Mw.	2,6
Verspreide kantoorhuisvesting	
Leek+Zuidhorn	2,9

De scenario's Zuidhorn + uitbouw en Leek + Zuidhorn hebben de hoogste scores. Daarbij moet gezegd worden, dat scores van de scenario's Leek + uitbouw en Hoofdstraat Midwolde niet substantieel lager zijn.