

Oplegvel Opinienota

Portefeuille C. van Velzen
Auteur Mevr. S. Hamersma
Telefoon 3013 E-mail: shamersma@haarlem.nl
CS/CC Reg.nr. 2009/158079
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 1 september 2009

Onderwerp
Solvabiliteit

DOEL: Opinie vormen

B&W

1. Het college geeft de B&W-nota vrij voor verdere bespreking
2. Het college bespreekt de nota met de commissie Bestuur

OPINIENOTA

Onderwerp: Solvabiliteit

Inleiding

De gemeente Haarlem heeft een te lage solvabiliteit. De solvabiliteitsratio wordt berekend als het deel eigen vermogen ten opzichte van vreemd vermogen. Een lage solvabiliteit betekent een groot aandeel vreemd vermogen. Als gevolg daarvan heeft de gemeente hogere rentelasten en loopt een groot risico als de rente gaat stijgen.

Met een solvabiliteitsratio van ongeveer 12,8 %¹ staat Haarlem er financieel duidelijk ongunstiger voor dan de vier grote steden die gemiddeld een solvabiliteitsratio hebben van 30%.

Om de solvabiliteit te verbeteren en daarmee de rentelasten van de gemeente te verlagen dient het eigen vermogen toe te nemen (met andere woorden: de algemene reserve moet fors toenemen) en/ of de vaste activa te worden verlaagd en daarmee de (groei van de) vaste schuld te worden teruggebracht.

De mogelijkheden om de solvabiliteit te verbeteren worden in deze notitie beschreven en toegelicht

Het streven om de vaste schuld omlaag te brengen staat overigens op gespannen voet met de grote financieringsbehoefte voor de komende jaren, die grotendeels samenhangt met een aantal grootschalige investeringen. Uit de kadernota 2009 blijkt dat als er geen maatregelen worden genomen om de solvabiliteit te verbeteren, de vaste schuld voor de komende periode stijgt. Onderstaande tabel bevat een inschatting van de geldleningen voor grote projecten uit het investeringsplan (zoals ondermeer de stadskantoren, parkeergarage Raaks, onderwijshuisvesting, Oostweg en Schoterbrug).

Omschrijving	Vaste schuld (bedragen in miljoenen)				
	2009	2010	2011	2012	2013
Stand van vaste schulden per 1 januari	321	401	429	459	462
Herfinanciering aflossingen	60	40	32	35	60
Geldleningen voor grote projecten investeringsplan (per juli 2009)	60				
Aflossingen	-40	-40	-32	-32	-60
Nog niet geraamd in begroting (nadere voorstellen volgen)					
Geldleningen voor grote projecten investeringsplan		28	30		15
Mogelijke maatregelen solvabiliteit	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Stand vaste schuld per 31-12	401	429	459	462	477

¹ Hierbij wordt uitgegaan van de jaarrekening 2008 waarin het eigen vermogen € 85 mln bedraagt en het totale vermogen € 665 mln. De solvabiliteitsratio bedraagt dan $(85/665) \cdot 100 = 12.78\%$.

Economische ontwikkelingen

De financiële crisis heeft tot veel onzekerheid geleid. De crisis kan tot gevolg hebben dat een aantal van de maatregelen die Haarlem kan nemen minder gunstig uitpakt (lees: minder geld oplevert) dan een aantal maanden geleden.

De recente economische ontwikkelingen kunnen er toe leiden dat de rente de komende jaren zal stijgen. Doordat Haarlem op tijd leningen heeft gecontracteerd voor de jaren 2009 (€ 60 miljoen voor de herfinanciering van leningen die moeten worden afgelost en € 60 miljoen voor consolidatie vlottende schuld i.v.m. grote projecten) en 2010 (€ 40 miljoen voor de herfinanciering van leningen die moeten worden afgelost) zal het in de programmabegroting 2009 en 2010 gehanteerde renteomslagpercentage van 5% voor de komende periode kunnen worden gehandhaafd.

Haarlem zal, zoals uit het voorgaande overzicht blijkt, de komende jaren nog wel extra leningen moeten aantrekken voor de financiering van grootschalige nieuwe investeringen. De omvang van die leningen is afhankelijk van de mate waarin Haarlem erin slaagt om de solvabiliteit te verbeteren.

Kernvraag aan de commissie

Het college vraagt de commissie een keuze te maken uit de diverse mogelijke maatregelen gericht op de verbetering van de solvabiliteit, waarbij de ene maatregel de andere maatregel niet uitsluit.
Elk van de mogelijke maatregelen is van een korte toelichting voorzien.

1. Creëren van ruimte binnen de begroting (exploitatiebudgetten).

Op dit moment worden veel van de uitgaven van Haarlem geactiveerd waarvan het beter is die direct uit de begroting te betalen. Door uitgaven te activeren worden de lasten over meerdere jaren verspreid. Het voordeel hiervan is dat er op de korte termijn geïnvesteerd kan worden, terwijl de jaarlasten slechts beperkt toenemen. Een nadeel op de lagere termijn is het verslechteren van de solvabiliteit en daarnaast wordt de flexibiliteit van de begroting minder omdat deze voor een groot aantal jaren wordt belast met kapitaallasten.

Het activeren van investeringen met maatschappelijk nut, bijvoorbeeld investeringen in (achterstallig) onderhoud of in de infrastructuur, is niet in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Daar wordt de voorkeur uitgesproken om deze investeringen niet te activeren. Een voordeel is dat de vaste schuld kan worden beperkt. Daarnaast wordt de flexibiliteit van de begroting vergroot wanneer investeringen niet worden geactiveerd: doordat de begroting minder wordt belast met kapitaallasten die jarenlang vastliggen. Investeringen met een economisch nut moeten wel geactiveerd worden volgens de BBV, onder meer om tot een juiste kostprijsberekening te kunnen komen.

Een variant op het niet activeren van uitgaven is het verkorten van de afschrijvingsduur van investeringen, zoals bij de jaarrekening is besloten ten aanzien van schoolgebouwen. De afschrijvingstermijn van een aantal schoolgebouwen is teruggebracht van 60 naar 40 jaar

Het ineens betalen van investeringen en verkorten van de afschrijvingstermijn is gunstig voor de solvabiliteit. Op de korte termijn is de budgettaire ruimte in de begroting daarvoor niet aanwezig. Dit betekent dat er moet worden omgebogen

respectievelijk dat er extra inkomsten moeten worden gegenereerd om dit te kunnen bekostigen.

Hieronder wordt het niet of minder activeren van investeringen met maatschappelijk nut verder uitgewerkt.

Uit financiële overwegingen is het onmogelijk om alle investeringen met maatschappelijk nut niet meer te activeren. Het is echter wel mogelijk om al het onderhoud zoveel mogelijk ten laste van onderhoudsbudgetten en -voorzieningen te brengen. Hiervoor zijn twee scenario's uitgewerkt:

- Scenario 1, investeringen met een maatschappelijk nut van minder dan € 500.000 worden niet meer geactiveerd²
- Scenario 2, investeringen met een maatschappelijk nut van minder dan € 1.000.000 worden niet meer geactiveerd.

Als uitgangspunt voor de berekening van de financiële consequenties is het investeringsplan 2009 – 2014 genomen.

In 2010 is een investeringsvolume voorzien van ruim € 172 miljoen, waarvan € 106 miljoen investeringen met economisch nut en € 66 miljoen investeringen met maatschappelijk nut.

Van de programma's die investeringen met maatschappelijk nut omvatten zijn de investeringen vanaf 2010, die daadwerkelijk geactiveerd worden en die niet gedekt worden uit baten (ISV, BDU, onderhoudsbudgetten, parkeergelden, subsidies etc.) eruit gelicht en in onderstaande tabel opgenomen

X € 1.000

Jaren	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Scenario 1: € 0-500						
Investering	3.646	470	2.943	3.096	1.337	
Kapitaallasten		441	866	1216	1.565	1.672
Scenario 2: € 0-1.000						
Investering	6.838	6.977	5.820	4.775	1.337	
Kapitaallasten		887	1.755	2.408	2.961	2.927

In bovenstaande tabel is aangegeven welke investeringen ten laste van de exploitatie/voorziening komen te vervallen en welke kapitaallasten daarmee in de komende jaren zouden vervallen. Hiertegenover staat dat er middelen in de begroting vrijgemaakt moeten worden om de investeringsbedragen, die dan direct ten laste van de exploitatie komen, te kunnen dekken.

In scenario 1 wordt in de komende 5 jaar € 11,5 miljoen minder geactiveerd, hetgeen resulteert in een jaarlijkse verlaging van de kapitaallasten oplopend tot € 1,6 miljoen vanaf 2015. Hiertegenover staat wel een beslag op de exploitatie van gemiddeld € 2,3 miljoen per jaar. In scenario 2 wordt in de komende jaren bijna € 26 miljoen minder geactiveerd met als resultaat een jaarlijkse daling oplopend tot € 2,9 miljoen vanaf 2015 in de kapitaallasten. Hiertegenover staat wel een beslag op de exploitatie van gemiddelde € 5,2 miljoen per jaar.

Bij elk van de scenario's zal er een bedrag, dat gelijk is aan het gemiddelde van de jaarinvesteringen, moeten worden omgebogen om middelen vrij te maken voor de investeringen die dan direct ten laste van de exploitatie komen. Deze bedragen

² Jaarlijks onderhoud van investeringen met een maatschappelijk nut boven de € 500.000 worden echter niet meer geactiveerd, maar als onderhoudskosten opgenomen.

zouden gestort moeten worden in een egalisatievoorziening, waaruit de schommelende jaarinvesteringen betaald worden. De eerste jaren zullen bovendien overbrugd dienen te worden met extra dotaties, omdat de vrijval van kapitaallasten pas na 4 jaar op het hiervoor genoemde niveau is. De benodigde dekking hiervoor zou gevonden kunnen worden door incidentele meevallers aan te wenden of door extra onttrekkingen aan de algemene reserve (zie onderstaande paragraaf).

2. Jaarlijks begroten van een toevoeging aan de algemene reserve en incidentele meevallers direct toevoegen aan de algemene reserve.

Door extra middelen toe te voegen aan de algemene reserve kan een groter deel van de investeringen met eigen middelen worden gefinancierd. Hierdoor wordt de vaste schuld beperkt en worden de rentelasten lager.

De mogelijkheden (en wellicht de bereidheid) om in een periode van economische tegenwind nog extra middelen vrij te maken waarvoor niet direct nieuw beleid kan worden gerealiseerd zijn beperkt. Daarnaast is in de meerjarenraming al rekening gehouden met lopende taakstellingen op de formatie en strategisch budgetteren.

Op basis van het huidige coalitieakkoord wordt tot en met 2010 jaarlijks € 1,25 miljoen toegevoegd aan de algemene reserve ter verbetering van de reservepositie. In het kader van de voorgenomen verbetering van de solvabiliteit zou overwogen kunnen worden om deze toevoeging vanaf 2011 te continueren in de vorm van een dotatie aan de in te stellen voorziening investeringen met maatschappelijk nut. Uiteraard leidt dit wel tot een extra taakstelling. Scenario 2 als hiervoor omschreven zou hieruit gedekt kunnen worden.

Daarnaast wordt geadviseerd om financiële meevallers en eventuele rekeningoverschotten direct toe te voegen aan de algemene reserve en niet aan te wenden ter dekking van nieuwe bestedingsvoorstellen.

3. Verkoop van de aandelen in Nuon N.V.

Door de verkoop van de aandelen Nuon neemt op termijn het eigen vermogen van de gemeente Haarlem met € 9,2 miljoen toe.

Op 25 juni jl. is definitief besloten om het gemeentelijk aandelenpakket in Nuon N.V. te verkopen aan Vattenfal ÄB volgens de daarvoor geldende afspraken. Tegelijkertijd is de gemeente toegetreden tot het nieuwe bedrijf N.V. Nuon Energy. Volgens de fusieafspraken vindt de overdracht van de gemeentelijke aandelen plaats in enkele tranches over een periode, die eindigt op 30 juni 2015.

De fusie vond plaats op 1 juli jl. zoals gepland. Hierbij is de eerste tranche overgedragen, die 49% van het gemeentelijk aandelenbezit bedroeg en is het bedrag dat met de verkoop van de aandelen gemoeid is aan de gemeente voldaan. Het ging om € 4.152.726,--. In de tweede bestuursrapportage van 2009 worden de verkoopopbrengsten geraamd en toegevoegd aan de algemene reserve.

4. Verkoop van niet-strategisch onroerend goed van de gemeente.

Ook de opbrengst van de verkoop van ons niet-strategisch bezit kan worden gebruikt om de omvang van de vaste schuld te verlagen. Er wordt momenteel gewerkt aan het verkrijgen van inzicht in welke mate het Haarlemse vastgoedbezit wel en niet van strategisch belang is en dus niet en wel voor verkoop in aanmerking komt.

Vooralsnog is de inschatting dat het niet-strategisch bezit van woningen een WOZ-waarde vertegenwoordigt van ca. € 20 miljoen en van kantoren en bedrijfsruimten een WOZ-waarde vertegenwoordigt van ca. € 10 miljoen.

De meeste panden zijn verhuurd. Wanneer tot verkoop zou worden overgegaan valt de direct te realiseren verkoopwaarde tussen de 30% en 50% lager uit dan de marktwaarde. Aan zittende huurders kan worden aangeboden om het pand te kopen tegen een korting van bijvoorbeeld 15% op de WOZ-waarde.

Hieronder zijn drie scenario's beschreven waarin onderscheid wordt gemaakt in het aantal huurders dat bereid is tot aankoop over te gaan. In het eerste scenario is dit 10%, in het tweede scenario is dit 20% en in het derde scenario 30%.

Voor de panden die niet aan de zittende huurders kunnen worden verkocht kan worden gezocht naar andere kopers. Wanneer daarbij het uitgangspunt is om zo snel mogelijk (direct) te verkopen zal een lager verkoopbedrag worden gerealiseerd dan wanneer de tijd wordt genomen om een geschikte koper te vinden (op termijn). Hierbij gelden andere inschattingen voor woningen dan voor kantoren en bedrijfsruimten. Bij kantoren en bedrijfsruimten loopt een huurcontract 5 jaar en bij woningen is over het algemeen sprake van huur voor onbepaalde tijd.

Directe verkoop van woningen levert naar verwachting een opbrengst van 50% van de WOZ-waarde, verkoop op termijn een opbrengst van 70% van de WOZ-waarde.

Directe verkoop van kantoren en bedrijfsruimten levert naar verwachting een opbrengst van 20% van de WOZ-waarde (8 tot 13 maal de jaarhuur), verkoop op termijn een opbrengst van 90%.

In de navolgende tabel is een en ander schematisch weergegeven:

Scenario	Soort bezit	Verkoop aan zittende huurders	Verkoop aan anderen		Totaal minimaal	Totaal maximaal
			Directe verkoop	Verkoop op termijn		
1. 10% van de zittende huurders gaat over tot aankoop tegen 15% korting	Woningen	1.700.000	9.000.000	12.600.000	10.700.000	14.300.000
	Kantoren en bedrijfsruimten	850.000	1.800.000	8.100.000	2.650.000	8.950.000
	Totaal	2.550.000	10.800.000	20.700.000	13.350.000	23.250.000
2. 20% van de zittende huurders gaat over tot aankoop tegen 15% korting	Woningen	3.400.000	8.000.000	11.200.000	11.400.000	14.600.000
	Kantoren en bedrijfsruimten	1.700.000	1.600.000	7.200.000	3.300.000	8.900.000
	Totaal	5.100.000	9.600.000	18.400.000	14.700.000	23.500.000
3. 30% van de zittende huurders gaat over tot aankoop tegen 15% korting	Woningen	5.100.000	7.000.000	9.800.000	12.100.000	14.900.000
	Kantoren en bedrijfsruimten	2.550.000	1.400.000	6.300.000	3.950.000	8.850.000
	Totaal	7.650.000	8.400.000	16.100.000	16.050.000	23.750.000

5. Verkoop brandweerkazerne

Haarlem en de VRK zijn bij de regionalisering overeengekomen dat zij zullen onderzoeken of het mogelijk, wenselijk en zinvol is om het eigendom van de locatie Zijlweg over te dragen aan de VRK. Het onderzoek omvat ook de vraag naar de prijs waarvoor het kan worden overgedragen. Daarbij zal rekening worden gehouden met de bijdrage van €4,2 miljoen in de stichtingskosten die de (rechtsvoorganger van de) VRK heeft geleverd evenals met de mogelijkheid van teruglevering aan de gemeente indien de VRK de locatie ooit wil verlaten. Uitgangspunt is dat de kosten voor geen der partijen hierdoor toenemen,

uitgezonderd kosten die ook zouden zijn ontstaan zonder dat sprake zou zijn van regionalisering van de brandweer of overdracht van het pand.³

6. Overdracht van het eigendom van schoolgebouwen aan de schoolbesturen.

De onderwijswetgeving biedt sinds 1997 aan de gemeente de mogelijkheid om de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting over te dragen aan de scholen zelf. De gemeente Nijmegen, Breda en Lansingerland hebben dit al voor het voortgezet onderwijs gerealiseerd. Breda maakt hierbij gebruik van een vastgoedcoöperatie. Andere gemeentes hebben op dit moment belangstelling om dit ook voor het voortgezet en primair onderwijs te regelen.

Om de overdracht te realiseren wordt een afspraak gemaakt tussen de gemeente en de schoolbesturen, waarbij jaarlijks een bedrag ter dekking van de huisvestingskosten wordt overgedragen. Het kan hierbij gaan om de onderhoudskosten, huisvestingskosten (exclusief nieuwe ontwikkelingen) of alle huisvestingskosten.

Voor de gemeente en scholen heeft dit het voordeel dat er zekerheid is over de huisvestingslasten, het budget en de verantwoordelijkheden (minder bij gemeente). Los hiervan zal de wettelijke zorgplicht bij de gemeente blijven, moeten er goede afspraken worden gemaakt over stedenbouwkundige planning, terugkoopverplichtingen en de gelijke behandeling van schoolbesturen. Voor dit laatste onderdeel gelden in Haarlem reeds verordeningen.

Voor de schoolbesturen levert de overdracht voordelen op in de zin van een stabiel inkomstenpatroon (huisvestingsbudget) en meer autonomie. De ervaring leert dat daarmee ook zal worden gezocht naar efficiëntere huisvestingsoplossingen.

Financieel betekent de overheveling van de verantwoordelijkheid naar de schoolbesturen dat de gebouwen (activa) niet meer op onze balans zullen staan. Voor de gemeente Haarlem betekent dit dat er voor de scholen maximaal € 68 miljoen (boekwaarde 2010) van de balans verdwijnt. De komende jaren wordt er bovendien nog voor ongeveer € 50 miljoen gebouwd. De scholen kunnen vervolgens een lening aangaan met een bank, waarbij een gemeentegarantie kan worden meegewogen in de beoordeling.

Tot slot moet een voorbehoud worden gemaakt. Op dit moment zijn de VNG en BNG nog in gesprek over deze constructie. Nader onderzoek is dan ook nodig, waarbij ook de fiscale aspecten een rol spelen.

7. Verkoop van het gemeentelijk aandeel in het crematorium.

De opbrengst van de verkoop van het gemeentelijk aandeel in het crematorium kan worden gebruikt om de omvang van de vaste schuld te verlagen of nieuwe investeringen mee te financieren. Er wordt momenteel onderzocht wat de mogelijkheden zijn om 50% gemeentelijke aandelen in het crematorium Haarlem B.V. en de bijbehorende grond te verkopen en tot slot de aflossing van de verstrekte geldlening door de gemeente Haarlem aan het crematorium.

Wanneer tot verkoop van de aandelen in het crematorium Haarlem B.V. wordt overgegaan zal het verschil tussen de boekwaarde en de verkoopprijs leiden tot een

³ De VRK heeft inmiddels laten weten dat zij positief tegenover een dergelijk voorstel staat.

boekwinst die ten gunste komt van het eigen vermogen. De verwachte opbrengst van de aandelen is tussen de € 1,0 miljoen en € 2,5 miljoen

De verkoop van de gronden bij het crematorium hebben een verwachte opbrengst van € 1,5 miljoen die ten gunste komt van het eigen vermogen. Door de verkoop van de grond zal de gemeente echter geen erfpacht meer ontvangen. Daartegenover staat dat er ook geen rentelasten meer zijn.

Wanneer het crematorium de lening aflost komt er een bedrag van €3 miljoen vrij. Vanzelfsprekend heeft de gemeente dan geen rente-inkomsten meer over dit bedrag. Het opbrengst van elk van deze mogelijkheden kan aangewend worden om het vreemd vermogen te verminderen.

8. *Overdracht van het bezit en beheer van de cultuur gebouwen en podia aan een nieuw te vormen beheer stichting cultuurgebouwen Haarlem.*

De gemeentelijke cultuuraccommodaties kunnen worden overgedragen, inclusief beheer en onderhoud, aan een andere (professionele) instelling. Hierbij kan worden gedacht aan een nieuw te vormen beheerstichting cultuurgebouwen Haarlem (of andere entiteit, bijvoorbeeld vastgoedcoöperatie).

Om aan de eigen verantwoordelijkheid van de instellingen inhoud te geven moeten eerst in de meerjarenbegrotingen van de instellingen volledige ramingen van de huisvestingskosten zijn opgenomen en moeten zij volledig verantwoordelijk worden voor de financiële consequenties van het beheer en onderhoud. In het najaar zal hier meer duidelijkheid over komen.

In 2010 is de boekwaarde op de balans van de cultuurpanden maximaal € 57 miljoen.

Voor de instellingen ontstaat zekerheid en duidelijkheid over de budgetten en verantwoordelijkheden. Ook hier kan een banklening, waarbij een gemeentegarantie wordt meegewogen, voldoende zekerheid bieden voor de partijen.

Om dit initiatief verder vorm te geven zal met de instellingen nader overleg moeten plaatsvinden over de kansen van deze overdracht. Bovendien is nader onderzoek nodig, waarbij ook de fiscale aspecten een rol spelen⁴.

9. *Overdracht van het bezit en beheer van de parkeergarages.*

Het ontwikkelen van parkeerbeleid is een taak van de gemeente, het ontwikkelen en exploiteren van een garage behoort hier niet toe. De gemeente Haarlem kan om haar solvabiliteitspositie te verbeteren onderzoeken wat de mogelijkheden en wensen zijn bij uitbesteding van het beheer, uitbesteding van de exploitatie of verkoop van het bezit of een combinatie van deze. Verkoop van het bezit en de overdracht van de exploitatie moeten als twee gescheiden zaken gezien worden. Voor de overdracht van de exploitatie is overdracht van het bezit niet op voorhand noodzakelijk.

Wanneer tot verkoop van de parkeergarages wordt overgegaan zal het verschil tussen de boekwaarde en de verkoopprijs leiden tot een boekwinst die ten gunste komt van het eigen vermogen. De minimale verwachte opbrengst van de garages is

⁴ Hierbij wordt opgemerkt dat hier alleen sprake is van een vermogensoverdracht en dat derhalve voor de gemeente geen budgettaire besparing optreedt. De besparing kan gevonden worden in een goedkopere en efficiëntere bedrijfsvoering door de instellingen.

€ 50 miljoen (aanschafwaarde van alle garages minus onrendabele top), maar waarschijnlijk meer. Bij mogelijke terug huur (zogenoemde sale en leaseback constructie) ten behoeve van de exploitatie bestaat de kans op een nadeel omdat de huurkosten hoger uit kunnen vallen dan de huidige exploitatie lasten. Ook zal onderzocht moeten worden in hoeverre het publieke belang is gediend bij overdracht van het eigendom.

Overdragen van de exploitatie heeft een aanzienlijk invloed op de solvabiliteit, omdat de toekomstig verwachte opbrengsten contant worden gemaakt. Tegenover deze eenmalige opbrengst staat echter wel een behoorlijke dekkingsprobleem in de gemeentebegroting. Bovendien zal de exploitant van een garage het beleid in de garage (kwaliteit, openingstijden en tarieven) willen bepalen. Wanneer de gemeente actief wil sturen ten aanzien van het gebruik van garages en straatparkeerplaatsen en de mate van bezoek van de stad, ligt er een belang om invloed te hebben op de tarieven en openingstijden van parkeergarages. Daarmee kan de aantrekkende werking van de garage voor het verkeer immers worden gestuurd.

Het overdragen van het beheer is wellicht voor de bedrijfsvoering efficiënt maar heeft geen direct effect op de solvabiliteit.

10. Overdracht van het bezit en beheer van de stadskantoren.

Bij de stadskantoren kan worden overwogen om niet het gebouw te kopen, maar om of via een sale en leaseback constructie of door verkoop en terughuur de solvabiliteitspositie te verbeteren. De stadskantoren kunnen worden overgedragen, inclusief beheer en onderhoud, aan een andere (professionele) instelling.

Wanneer tot verkoop van Raakspoort en Zijlpoort wordt overgegaan valt het investeringsbedrag van € 75 miljoen vrij. Hierdoor daalt het bedrag aan vaste activa en het vreemde vermogen met een zelfde bedrag. Bij mogelijke terughuur (zogenoemde sale en leaseback constructie) bestaat de kans op een nadeel omdat de huurkosten hoger uit kunnen vallen dan de huidige berekende exploitatie lasten.

Naast de verkoop van het stadskantoor kunnen ook het beheer en inventaris overgedragen worden. Wanneer de inventaris verkocht wordt zullen de vaste activa met € 3,2 miljoen dalen. Wat betreft beheer is er voor facilitaire dienstverlening een trend zichtbaar naar uitbesteding. Wanneer er wordt uitbesteed zal dit geregeld moeten worden via een dienstverleningsovereenkomst.

Lease kent verschillende verschijningsvormen. Er zal gekozen worden voor een variant die de solvabiliteit optimaal verbetert. In dit geval is zowel het stadskantoor als de inventaris geen eigendom meer van de gemeente. Aandachtspunt hierbij is de juridische uitwerking die zorgvuldig moet plaatsvinden⁵.

Overeenkomsten

Het doel van de verschillende maatregelen is om de solvabiliteitspositie van de gemeente te verbeteren. Zoals eerder genoemd blijft deze achter bij de vier grote steden en brengt dat extra financieel risico met zich mee voor Haarlem. Door de solvabiliteit te verbeteren daalt het vreemd vermogen van de gemeente en daarmee de rentelasten.

⁵ Als de stadskantoren eigendom worden van een institutionele belegger (pensioenfonds) zal door de combinatie van beheer van het eigendom en exploitatie van de gebouwen per saldo een besparing kunnen optreden. Immers de eigen gemeentelijke organisatie kan daardoor kleiner worden.

Verschillen

De eerste twee maatregelen (creëren van ruimte binnen de exploitatiebudgetten van de begroting en ramen van toevoegingen aan de algemene reserve) vereisen dat er wordt bezuinigd of meer inkomsten worden gegenereerd.

De andere maatregelen leveren geld op doordat de gemeente eigendommen verkoopt of overdraagt aan derden.

Vervolg

Eerdere afspraken die met de raad zijn gemaakt worden nagekomen. Zo zal de toegezegde nota over de mogelijkheden voor versneld afstoten van niet-strategisch bezit conform de afspraak aan de raad worden aangeboden.

Effecten van de mogelijke maatregelen op de solvabiliteitspositie

Omschrijving	Effecten van maatregelen op de solvabiliteit (bedragen in miljoenen)					Planning na 2013						
	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Stand vaste schuld per 1 januari	321	397	414	437	431	436	425	414	402	388	375	363
Herfinanciering aflossingen	60	40	32	35	60	30	30	30	30	30	30	30
Geldleningen voor grote projecten investeringsplan (juli 2009) aflossingen	60											
	-40	-40	-32	-32	-60	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Nog niet geraamd in de begroting (nader voorstellen volgen)												
Geldleningen voor grote projecten investeringsplan		28	30		15							
Mogelijke maatregelen solvabiliteit												
1 Creëren van ruimte binnen de begroting om minder uitgaven te activeren (scenario 1)		-1	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
2 Jaarlijkse toevoeging aan de algemene reserve		-1	-1	-1	-2	-3	-3	-3	-5	-5	-5	-5
3 Verkoop Nuon-aandelen (laatste betaling in 2015)	-4		-1	-1								
4 Verkoop niet-strategisch bezit (2e scenario met nemen van tijd om te verkopen)		-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-2	0	0
5 Verkoop brandweerkazerne		-5										
6 Overdracht schoolgebouwen				p.m.	p.m.							
7 Verkoop gemeentelijk aandeel in crematorium		-2										
8 Verkoop cultuurgebouwen		p.m.										
9 Verkoop parkeergarages	n.v.t.											
10 Verkoop stadskantoren (zijlpoort wordt in 2014 opgeleverd)					p.m.							
11 Rentevoordeel		0	-1	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-4
Stand vaste schuld per 31-12	397	414	437	431	436	425	414	402	388	375	363	351
Solvabiliteit %	0,128	0,123	0,119	0,120	0,121	0,124	0,126	0,128	0,133	0,136	0,138	0,140