

# Transformatiefonds

## Technische sessie



### Transformatiefonds gemeente Zaanstad



Door een wijziging in de financiële spelregels ontstaat begrotingsruimte voor Zaanstad. Deze begrotingsruimte is puur administratief, Zaanstad ontvangt niet meer of geeft niet minder geld uit. Door de begrotingsruimte in te zetten voor het stimuleren van groei kan Zaanstad daadwerkelijke financiële ruimte creëren. De groei van het aantal woningen moet Zaanstad dan meer geld opleveren dan er aan geld wordt uitgegeven om de groei te stimuleren. Met dit verschil kunnen de kosten van de inzet van het Transformatiefonds worden gedekt.

Randvoorwaarden

<p><b>Raming financiële ruimte door groei</b></p> <p>vanaf 2042</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">€ 9-10</p> <p>per jaar</p> <p><b>uitgangspunten raming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedelijke verdichting</li> <li>• Gemiddeld duurdere woning</li> <li>• jongere bewoners</li> <li>• Minder aandachtsgroepen</li> </ul>	<p><b>Consistentie tussen visie en raming</b></p> <p>De uitgangspunten voor de raming van de financiële effecten van groei moeten sporen met de toekomstvisie van Zaanstad.</p> <p><b>aanbeveling</b> Ga na of uitgangspunten van raming sporen met toekomstvisie.</p>
<p><b>Omgerekende financiële ruimte</b></p> <p>gedurende 30 jaar</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">€ 500</p> <p>per jaar per extra gebouwde woning</p> <p>Een extra woning levert naar verwachting jaarlijks € 500 extra financiële ruimte op.</p>	<p><b>Onzekerheden en voorzichtigheid</b></p> <p>Onzekerheden horen bij het ramen van de (verre) toekomst. Door voorzichtig te zijn kunnen onzekerheden worden beperkt, maar nooit helemaal weggelaten.</p> <p><b>aanbeveling</b> Maak voorzichtigheid in de berekeningen inzichtelijk.</p>
<p><b>Afweging kosten en financiële ruimte</b></p> <p>maximale bijdrage</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">€ 10.000</p> <p>per nieuw te bouwen woning</p> <p>Zaanstad is bereid tot € 10.000 bij te dragen om een nieuwe woning te realiseren.</p>	<p><b>Duidelijke spelregels</b></p> <p>Het beleidskader is helder geformuleerd en sluit ondoelmatige inzet van de maximale bijdrage per woning uit.</p> <p><b>aanbeveling</b> Spits beleidskader toe op uitsluitend nieuwe woningen.</p>
<p><b>Verwacht effect op financiële positie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de bijdrage per woning verwacht Zaanstad te moeten lenen. Hierdoor nemen de rentelasten toe.</li> <li>• De rentelasten van de aantrokken leningen moeten elk jaar gedekt worden uit de jaarlijkse financiële ruimte.</li> <li>• Wat overblijft kan worden ingezet voor nieuwe uitgaven of voor aflossen schuld.</li> </ul>	<p><b>Heldere verwachting en navolbaar effect op financiën</b></p> <p>Een duidelijke verwachting van het effect op de financiële positie en inzichtelijk maken van werkelijke effecten.</p> <p><b>aanbeveling</b> Maak een expliciete keuze voor het al dan niet aflossen van schuld.</p> <p><b>aanbeveling</b> Voeg ontstane financiële ruimte weer toe aan Transformatiefonds.</p>

Uitwerking

# Onderzoek naar opzet Transformatiefonds – 5 aanbevelingen:

## Zorg voor een heldere onderbouwing van de vuistregel

- Aanbeveling 1: Ga na of uitgangspunten van berekeningen sporen met toekomstverwachtingen
- Aanbeveling 2: Maak voorzichtigheid in berekeningen Transformatiefonds inzichtelijk

## Zorg voor helderheid over het (verwachte) effect op de financiële positie

- Aanbeveling 3: Maak een expliciete keuze voor het al dan niet aflossen van schuld
- Aanbeveling 4: Voeg ontstane financiële ruimte weer toe aan Transformatiefonds

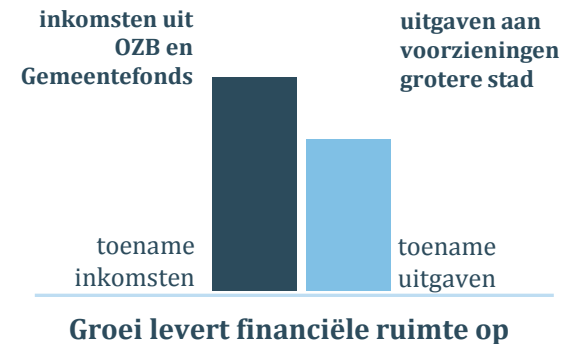
## Sluit ondoelmatige aanwending uit in de spelregels

- Aanbeveling 5: Spits beleidskader expliciet toe op uitsluitend nieuwe woningen

# Uitgangspunten raming financiële ruimte(I)

## Achtergrond

- Zaanstad verwacht dat groei met 19.000 woningen geld oplevert (ca. €9-10 mln.)
- Cebeon heeft groei vertaald naar een financiële raming van inkomsten en uitgaven
- Belangrijke uitgangspunten bij raming verwachte inkomsten en uitgaven:
  - Wat is de waarde van de nieuwe woningen (WOZ)?
  - Profiel nieuwe bewoners: welke voorzieningen hebben die nodig en hoe vaak zullen die gebruiken?
- Invulling door Cebeon:
  - Nieuwe woningen: gemiddeld hogere WOZ waarde
  - Nieuwe bewoners: gemiddeld genomen jonger (gezinnen) die minder vaak beroep doen op gemeentelijke voorzieningen



## Uitgangspunten raming financiële ruimte(II)

### Bevinding

- Onduidelijk of uitgangspunten Cebeon sporen met visie Zaanstad en aangeleverde data
  - onbekend of uitgangspunten raming sporen met visie Zaanstad (30% sociale woningbouw?)
  - voor nieuwe woningen gemiddelde WOZ waarde aangeleverd



### Consequentie bevinding

- Als uitgangspunten raming niet sporen met visie Zaanstad kan de werkelijke financiële ruimte uiteindelijk anders (lager of hoger) uitvallen

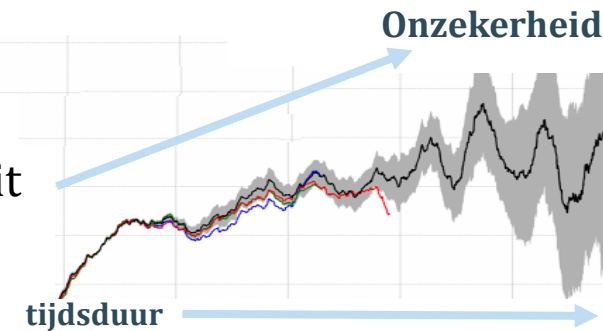
### Aanbeveling

- Ga na of uitgangspunten van berekeningen sporen met toekomstverwachtingen

# Onzekerheden en voorzichtigheid

## Achtergrond

- Zaanstad raamt financiële ruimte over een periode van tientallen jaren
- Bij dit soort ramingen is onzekerheid niet uit te sluiten



## Bevinding

- Indruk dat voorzichtigheid niet systematisch is ingebracht in ramingen
  - Uiteenlopende verklaringen: kortere levensduur woningen, geen indexatie, lagere WOZ waarden (?)

## Consequentie bevinding

- Zonder inzicht is discussie over voorzichtigheid niet goed mogelijk
- Mogelijk is er bij de opzet van het Transformatiefonds te weinig of te veel voorzichtig gerekend

## Aanbeveling

- Maak voorzichtigheid in de berekeningen inzichtelijk

# Heldere verwachting effect op financiën (I)

## Achtergrond

- Het is de verwachting dat een extra woning Zaanstad € 500 per jaar aan extra opbrengsten oplevert

Omgerekende financiële ruimte



gedurende 30 jaar

€ 500

per jaar  
per extra gebouwde woning

## Bevinding

- Begroting en raadsbesluit zijn met elkaar in tegenspraak over de bestemming van deze extra opbrengsten:
  - Werkwijze raadsbesluit leidt tot toevoegen extra opbrengsten direct aan Investeringsfonds: de extra opbrengsten zijn direct beschikbaar voor nieuwe uitgaven
  - Toelichting Transformatiefonds in begroting wijst juist op gebruik extra opbrengst voor het aflossen van de schuld

## Consequentie bevinding

- Het is onduidelijk welke bestemming wenselijk is en dit is mede van belang voor het verwachte effect op financiële positie Zaanstad

# Heldere verwachting effect op financiën (II)

## Illustratie van financiële effecten

- Bij inzet van transformatiefonds voor realiseren van een woning:
  - Uitgave van (maximaal) € 10.000
  - Toename van gemeentelijke schuld met € 10.000
  - Toename van structurele uitgaven (lasten) met rente over € 10.000
- Extra woning levert € 500 per jaar aan extra structurele inkomsten op
- Extra inkomsten van € 500 worden deels ingezet om rente te betalen
- Restant van extra inkomsten (na betaling rente) kan worden ingezet voor aflossing schuld of voor nieuwe uitgaven

## Heldere verwachting effect op financiën (III)

### Illustratie van financiële effecten (vervolg)

- Scenario aflossen schuld (cf. toelichting Transformatiefonds in begroting):
  - Structurele uitgaven aan rente dalen elk jaar een beetje
  - Schuld daalt elk jaar een beetje
  - Indicatief: bij 3% rente is aangegane schuld van € 10.000 na 32 jaar afgelost
- Scenario nieuwe uitgaven via Investeringsfonds (cf. raadsbesluit begroting):
  - Schuld blijft gelijk
  - Structurele uitgaven aan rente blijven gelijk
  - Nieuwe investeringen in Zaanstad mogelijk

### Aanbeveling

- Maak een expliciete keuze voor het al dan niet aflossen van schuld



# Navolgbaarheid werkelijke inkomsten

## Achtergrond

- Als werkwijze raadsbesluit bij begroting wordt gevolgd zullen elk jaar de extra inkomsten (na betaling van de rente) direct worden toegevoegd aan het Investeringsfonds

## Bevinding

- De extra inkomsten die ontstaan door de inzet van het Transformatiefonds raken verknoopt met het Investeringsfonds

## Consequentie bevinding

- Het wordt erg moeilijk om te volgen in hoeverre Zaanstad daadwerkelijk meer geld verdient met inzet Transformatiefonds

## Aanbeveling

- Voeg ontstane financiële ruimte door groei weer toe aan Transformatiefonds

## Duidelijke spelregels

### Achtergrond

- Maximaal bedrag per woning is afgestemd op nieuwe woningen
- Bij een nieuwe woning kunnen alle verwachte extra inkomsten over de gehele levensduur (30 jaar) worden meegeteld

### Bevinding

- Formulering van besluit Transformatiefonds laat mogelijkheid open om bijdrage te leveren aan het versnellen van de bouw van een woning
- Bij versnelling kunnen rekenkundig alleen de jaren waarmee de bouw 'naar voren is gehaald' worden meegeteld -> dit is substantieel minder

### Consequentie bevinding

- Spelregels fonds sluiten ondoelmatige inzet niet uit

### Aanbeveling

- Spits beleidskader toe op uitsluitend nieuwe woningen

#### Afweging kosten en financiële ruimte



maximale bijdrage

€ 10.000

per nieuw te bouwen woning

Zaanstad is bereid tot € 10.000 bij te dragen om een nieuwe woning te realiseren.



Meer info:

<https://www.rekenkamer.amsterdam.nl/onderzoek/transformatiefonds/>