

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.

Raming financiële ruimte door groei

vanaf 2042
€ 9-10 mln.
per jaar

uitgangspunten raming

- Stedelijke verdichting
- Gemiddeld duurdere woning
- jongere bewoners
- Minder aandachtsgroepen

Consistentie tussen visie en raming

De uitgangspunten voor de raming van de financiële effecten van groei moeten sporen met de toekomstvisie van Zaanstad.

aanbeveling

Ga na of uitgangspunten van raming sporen met toekomstvisie.

Omgerekende financiële ruimte

gedurende 30 jaar
€ 500
per jaar
per extra gebouwde woning

Een extra woning levert naar verwachting jaarlijks € 500 extra financiële ruimte op.

Onzekerheden en voorzichtigheid

Onzekerheden horen bij het ramen van de (verre) toekomst. Door voorzichtig te zijn kunnen onzekerheden worden beperkt, maar nooit helemaal weggenomen.

aanbeveling

Maak voorzichtigheid in de berekeningen inzichtelijk.

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.

Duidelijke spelregels

Het beleidskader is helder geformuleerd en sluit ondoelmatige inzet van de maximale bijdrage per woning uit.

aanbeveling

Spits beleidskader toe op uitsluitend nieuwe woningen.

Verwacht effect op financiële positie

- Voor de bijdrage per woning verwacht Zaanstad te moeten lenen. Hierdoor nemen de rentelasten toe.
- De rentelasten van de aantrokken leningen moeten elk jaar gedekt worden uit de jaarlijkse financiële ruimte.
- Wat overblijft kan worden ingezet voor nieuwe uitgaven of voor aflossen schuld.

Heldere verwachting en navolbaar effect op financiën

Een duidelijke verwachting van het effect op de financiële positie en inzichtelijk maken van werkelijke effecten.

aanbeveling

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

aanbeveling

Voeg ontstane financiële ruimte weer toe aan Transformatiefonds.

Randvoorwaarden

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

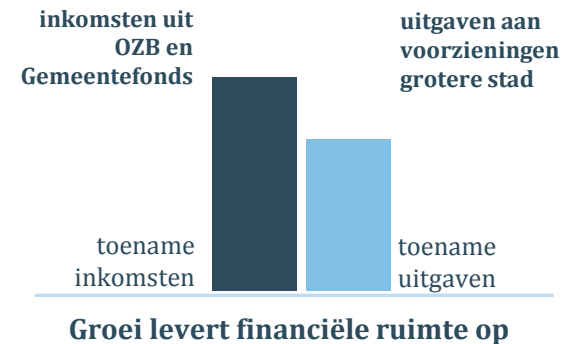
Sluit ondoelmatige aanwending uit in de spelregels

- 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

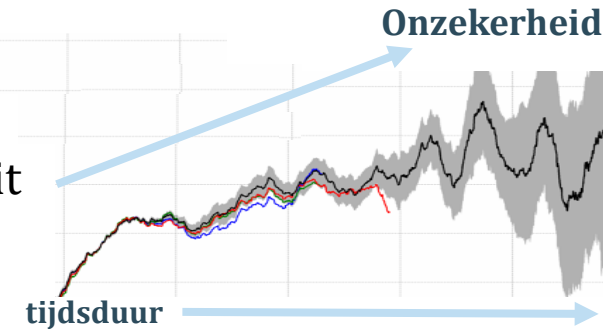
Aanbeveling

- 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/>