

Reflecties kadernota risicomanagement, weerstandsvermogen en financiële kengetallen

Inleiding

In deze notitie zijn reflecties opgenomen over de huidige kadernota 'Risicomanagement, weerstandsvermogen en financiële kengetallen' uit 2016. Ook zijn mogelijkheden opgenomen waarmee de huidige systematiek robuuster kan worden gemaakt.

Aanleiding van deze notitie is dat Nijmegen de komende jaren, misschien wel decennia, voor complexe opgaven staat met de nodige (financiële) onzekerheden. In het Koersdocument 2022 is daarom aangegeven dat het goed is om te onderzoeken of het huidige systeem van weerstandsvermogen voldoende toekomstbestendig is.

De nieuwe raad kan deze notitie gebruiken om de huidige systematiek van weerstandsvermogen te evalueren en zo nodig te actualiseren. De reden dat deze notitie nu al beschikbaar wordt gemaakt is dat eventuele maatregelen effect kunnen hebben op de financiële positie. Bij het maken van nieuwe financiële afspraken aan het begin van deze nieuwe raadsperiode kan hier alvast rekening mee worden gehouden.

In deze notitie wordt als eerste ingegaan op de voorschriften voor weerstandsvermogen en risicomanagement. In het hoofdstuk daarna wordt ingegaan op hoe het Nijmeegs systeem zich de afgelopen jaren heeft gehouden en wordt wat verder teruggeblikt naar de financiële gevolgen van de economische crisis in 2008 – 2014. In het laatste deel zijn maatregelen opgenomen waarmee de huidige systematiek robuuster gemaakt kan worden.

Weerstandsvermogen en risicomanagement: geen gedetailleerde normen

De paragraaf weerstandsvermogen en risicomanagement moet verplicht worden opgenomen in de Stadsbegroting en Stadsrekening¹. In de paragraaf moet een uitzetting komen van de weerstandscapaciteit, de risico's en de financiële kengetallen. Van de financiële kengetallen is voorgeschreven welke kengetallen minimaal moeten worden opgenomen en is exact de berekeningswijze beschreven. Er zijn nauwelijks 'voorschriften' voor de beschrijving van weerstandscapaciteit en de risico inventarisatie.

Wettelijk wordt weerstandscapaciteit gedefinieerd als de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken. De risico's die hiermee in relatie worden gebracht zijn de risico's die een materiële betekenis kunnen hebben en waarvoor geen maatregelen zijn getroffen. Gemeenten hebben dus veel ruimte om zelf invulling te geven aan de manier waarop de weerstandscapaciteit en risicomanagement wordt ingevuld. In de 'Bijlage Hoe doen andere gemeenten het?' is een impressie opgenomen wat andere, vergelijkbare, gemeenten onder weerstandscapaciteit verstaand en welke normen zij hanteren.

Risicoprofiel niet gelijk aan de som van alle risico's

Het risicoprofiel van de programma's en grote grondexploitaties worden met de Monte-Carlo simulatie bepaald. In een dergelijke simulatie wordt een aantal (bijvoorbeeld 100.000) simulaties gedaan op basis van de geïnventariseerde risico's, de ingeschatte kans en netto gevolg per risico. De simulatie kan verfijnd worden met correlaties en andere risicospreidingen.

In de Stadsbegroting is in de top van risico's bijvoorbeeld een risico opgenomen over de ruimte onder het BCF-plafond. Het maximaal netto gevolg van dit risico is ingeschat op € 1,9 miljoen, de kans dat het zich voordoet op 50%. In de kadernota is ook vastgelegd dat gerekend wordt met een zekerheidspercentage van 80%. In de uiteindelijk Monte-Carlo simulatie telde dit risico voor € 737.000 mee in het risicoprofiel.

De berekening van het risicoprofiel is dus niet gelijk aan de optelling van de risico's.

¹ Besluit Begroten en Verantwoorden

De Nijmeegse invulling dateert uit 2016. In april van dat jaar is de 'kadernota risicomanagement, weerstandsvermogen en financiële kengetallen' vastgesteld. Ten opzichte van de eerdere kadernota is een aantal uitgangspunten nieuw of expliciet geformuleerd:

- Functie weerstandsvermogen: opvangen van incidentele of de eerste klap van structurele tegenvallers;
- Weerstandscapaciteit moet vrij beschikbaar zijn;
- Normen weerstandsvermogen: niet te laag, maar ook niet te hoog:
 - De saldireserve kent een ondergrens van € 25 miljoen; daaronder krijgt herstel saldireserve absolute prioriteit.
 - Wanneer het weerstandsvermogen lager is dan het risicoprofiel (ratio < 1) dan geeft het college aan hoe de 1 wordt bereikt, zo nodig worden maatregelen getroffen om de ratio 1 te bereiken.
 - Er is geen bovengrens, raad kan beslissen om deel boven ratio 1 in te zetten.
- Risico's (van grondexploitatie) worden in de tijd uitgezet.

In de 'Bijlage belangrijke uitgangspunten kadernota 2016' worden deze uitgangspunten toegelicht.

In de volgende paragraaf wordt geprobeerd antwoord te geven op de vragen of deze uitgangspunten voldoende robuust zijn gebleken en voldoende toekomstbestendig zijn.

Saldireserve: geen 'dood' kapitaal

Regelmatig wordt gedacht dat een reserve / eigen vermogen 'dood kapitaal' is. Geld wat in een hoekje stof verzameld en wacht totdat het nodig is. Dit beeld is niet juist. Vaak worden reserves als een spaarpot neergezet. Ergens klopt dit wel, alleen is het voor een bedrijf/organisatie zeer ongebruikelijk dat een spaarrekening wordt aangehouden bij een bank en dat er tegelijkertijd leningen worden aangetrokken voor het financieren van investeringen in bijvoorbeeld gebouwen en wegen. Daarom wordt de spaarpot als eerste ingezet voor het financieren van investeringen; wat er daarna nog nodig is wordt geleend bij externe financiers zoals banken.

Door de reserves zijn dus minder externe leningen nodig. In de regel leidt dit tot lagere externe rentekosten. Overigens wordt in Nijmegen over de inzet van de eigen financiering ook rente berekend. Dit wordt aan de saldireserve toegevoegd en wordt 'bespaarde rente reserves' genoemd.

Is het Nijmeegs systeem toekomstbestendig en voldoende robuust?

Een belangrijke vraag in deze evaluatie is of het Nijmeegs systeem toekomstbestendig en voldoende robuust is.

Om hier antwoord op te krijgen wordt teruggekeken naar hoe het Nijmeegs systeem de afgelopen jaren heeft gevaren. Ook wordt teruggeblikt naar de economische crisis van 2008 – 2014, dit had destijds een grote impact op de financiële positie van de gemeente Nijmegen

Hoe hield de systematiek zich tijdens de periode 2016 -2020

Terugkijkend is sinds de invoering van dit systeem in 2016 de verhouding tussen het risicoprofiel en het weerstandsvermogen altijd groter geweest dan de gewenste ratio 1. Ook heeft het er niet naar uitgezien dat de saldireserve onder de ondergrens zou uitkomen. In de periode is sprake geweest van financiële 'stress'. In 2019 bleek zelfs, in aanloop naar de Stadsbegroting 2020, een bezuinigingsopgave. In de '

Bijlage ontwikkeling saldireserve en resultaat stadsrekeningen 2016 - 2020' is een overzicht opgenomen van het verloop van de saldireserve en een overzicht van de rekeningresultaten van de afgelopen 5 jaar.

Volgens de spelregels was het in die periode mogelijk om de saldireserve als 'dekkingsbron' in te zetten. De ratio tussen weerstandscapaciteit en risicoprofiel was immers groter dan 1. Dit is slechts incidenteel gedaan en dan alleen voor grote bedragen en met een toelichting waarom hiervoor werd gekozen. Met andere woorden alleen in uitzonderlijke situaties. De inzet van de saldireserve voor kleinere wensen 'omdat de saldireserve ruimte biedt' is niet voorgekomen. Het lijkt erop dat raad en college terughoudend zijn met het aanspreken van de saldireserve. Mogelijk dat raad en college bewust zijn van de (grote) financiële onzekerheden en terughoudend zijn met de inzet van de opgebouwde financiële buffer?

Dat brengt ons bij een terugblik naar de financiële crisis van 2008 - 2014. Een crisis die een grote impact heeft gehad op de financiële positie van Nijmegen.

Economische crisis 2008 - 2014

Gaan we iets verder terug in de tijd dan zien we tijdens de economische crisis, in de periode 2008- 2014, een grotere druk op het weerstandsvermogen. De situatie toen was bijna tegengesteld aan de situatie nu. De huizenprijzen daalden in de periode 2009 -2013 met bijna 20% (zie ')

Bijlage ontwikkeling huizenprijzen'). In die periode heeft gemeente Nijmegen meer dan € 130 miljoen verlies genomen op grondexploitaties. Voor een deel door voorzieningen te treffen ten laste van de saldireserve en deels door investeringen uit de grondexploitaties onder te brengen in de reguliere exploitatie. De economische crisis en de impact die dat heeft gehad op de grondexploitaties zijn niet voorspeld. Er waren misschien wel signalen, maar de bekende voorspellers zoals het centraal planbureau en De Nederlands Bank zagen de crisis niet aankomen.² Vanuit het heden is ook het perspectief op te tekenen dat de dip van de huizenprijzen in 2008-2014 slechts tijdelijk was. Het prijsniveau van huizen ligt inmiddels ruim boven het niveau van voor de daling van de prijzen in 2008. De huizenprijzen zijn nu zelfs hoger dan de algemene kostenstijgingen (inflatie) in de periode 2008 – 2020.

De crisis heeft er mede toe geleid dat in 2017 een beheersmaatregel is geïntroduceerd waarmee langjarige grondexploitaties robuuster zijn geworden voor fluctuaties in de opbrengstontwikkeling. De beheersmaatregel betreft het niet meer rekenen met opbrengststijgingen na 10 jaar.

Conclusie

Vanaf het vaststellen van de kadernota in 2016 tot nu heeft het systeem van weerstandsvermogen zich goed gehouden. Onzeker is of de huidige systematiek voldoende robuust is om een grote economische crisis waarin de huizenprijzen fors dalen op te vangen. Met name langjarige grondexploitaties, waar al wel veel kosten zijn gemaakt en de opbrengsten pas later gepland zijn, zijn daarbij risicovol. Met de introductie van de beheersmaatregel dat er niet wordt gerekend in langjarige grondexploitaties met opbrengststijgingen na 10 jaar wordt dit risico beperkt.

Of de systematiek voldoende robuust is hangt samen met het antwoord op de vraag waartegen het bestand moet zijn. Moet het weerstandsvermogen voldoende robuust zijn om 'reguliere' economische crisissen op te vangen of moet het systeem bestand zijn tegen een uitzonderlijke diepe economisch crisis die zich niet vaak voordoet?

Op deze vraag is geen waardevrij antwoord te geven, het is een (politieke) afweging af het systeem robuuster of misschien wel minder robuust te maken.

Mocht dit debat gevoerd gaan worden dan zijn in de volgende paragraaf een aantal maatregelen opgenomen die ingezet kunnen worden om het huidige systeem robuuster te maken.

Welke mogelijkheden zijn er om het systeem robuuster te maken?

Ambtelijk is een eerste verkenning gedaan naar mogelijkheden waarmee het systeem robuuster kan worden gemaakt. Deze mogelijkheden worden in deze paragraaf beschreven. De maatregelen kunnen effect hebben op de beschikbare middelen.

Zelfherstellend vermogen saldireserve opnemen in kadernota

In de begroting is een structurele storting in de saldireserve opgenomen, vanaf 2022 is dit bijna € 5 miljoen per jaar. Je zou kunnen zeggen dat Nijmegen elke jaar € 5 miljoen spaart. Door te 'sparen' neemt het weerstandsvermogen toe. Ook wanneer een beroep wordt gedaan op de saldireserve dan zal de saldireserve in de jaren daarna toenemen. Het structureel sparen maakt dus dat het weerstandsvermogen zelfherstellend is: ook wanneer geen (extra) maatregelen worden genomen zal het weerstandsvermogen weer op niveau komen. Door te sparen kunnen de middelen niet structureel ingezet worden voor het bereiken van inhoudelijke doelen. De middelen zijn pas beschikbaar nadat de verhouding tussen risico's en weerstandsvermogen groter is dan 1. Het zelfherstellend vermogen wordt niet beschreven in de kadernota en is niet genormeerd. Door het opnemen van dit mechanisme in de kadernota en een minimum jaarlijks spaarbedrag af te spreken wordt een zelfherstellend vermogen van de saldireserve voorgeschreven.

² Ter illustratie de situatie in Nijmegen:

de risico's in 2009 voor de grondexploitaties werden ingeschat op € 27,5 miljoen. Na het treffen van voorzieningen en het nemen van andere maatregelen in de periode 2009 – 2014 (die optellen naar € 130 miljoen) werden de risico's op de grondexploitaties in 2014 ingeschat op € 66 miljoen. De risico's waren meer dan verdubbeld. Na het nemen van maatregelen zou eerder een daling van de risico's te verwachten zijn.

Veiligheid vergroten door ondergrens anders te definiëren of te verhogen

De huidige ondergrens van € 25 miljoen zou tijdens de vorige financiële crisis onvoldoende zijn geweest om de waardedaling op de voorraad gronden op te vangen. Ook is de vraag of de huidige risicoschatting en beheersmaatregelen voldoende rekening houden met een crisis op de woningmarkt zoals in de periode 2009-2014.

Om het Nijmeegs systeem robuuster te maken kan de ondergrens mede afhankelijk worden gemaakt van de voorraad grond (waardering van de grondexploitaties op de financiële balans). De ondergrens wordt dan het risicoprofiel voor programmerisico's + een percentage van de voorraad grond.

Belangrijk is natuurlijk met welk percentage wordt gerekend. Daarnaast zijn wat aanvullende praktisch uitwerkingen nodig, bijvoorbeeld op basis van welke stand voorraad grond de ondergrens wordt berekend.

Meer marge nemen voordat saldireserve ingezet kan worden

Tussen de uitgangpunten, een gewenste ratio van 1 en het deel > 1 van de saldireserve kan worden ingezet, zit geen marge. Op het moment dat de ratio hoger is dan 1 kunnen bestedingsvoorstellen gedaan worden met als risico dat wanneer daarna een fors verlies moet worden genomen de ratio onder 1 zakt.

De huidige kadernota schrijft op dat moment voor dat met het volgende integrale afwegingsmoment wordt uiteengezet hoe de 1 weer wordt bereikt.

Om de kans te reduceren om onder de ratio 1 te komen kan ook de regel geïntroduceerd worden om niet al bij ratio 1 de saldireserve aan te spreken voor nieuwe wensen, maar bijvoorbeeld pas wanneer de ratio meerjarig groter is dan bijvoorbeeld 1,2.

Normstelling anticyclisch

De gedachte achter het aanleggen van buffers is vaak om economische slechte tijden op te vangen. Dus sparen als het goed gaat, zodat er niet hoeft te worden ingegrepen wanneer het slecht gaat. Dit principe is niet terug te vinden in de huidige normen: de normen gelden zowel in economische goede als slechte tijden.

Het principe van buffers opbouwen in goede tijden kan worden vormgegeven door in goede tijden een norm te hanteren van meer dan 1. In slechte tijden kan eventueel de norm dalen naar minder dan 1.

Er zijn wel een aantal praktisch uitdagingen bij deze maatregel, het zal bijvoorbeeld niet eenvoudig te zijn om te definiëren wanneer sprake is van economische slechte en goede tijden.

Bijlagen

Bijlage Hoe doen andere gemeenten het?

Van een aantal vergelijkbare gemeenten zijn de jaarrekeningen en begroting bestudeert om te inzicht te krijgen hoe andere gemeenten omgaan met risico's, weerstandsvermogen en financiële kengetallen. De andere gemeenten bestaan uit de reguliere vergelijkingsgemeenten: Arnhem, Eindhoven, Enschede, Groningen, Leiden, Maastricht en Tilburg. Aangevuld met Almere, Westland en Apeldoorn omdat zij een grote grondpositie hebben (of in het verleden hadden). In onderstaande tabel is een aantal kenmerken opgenomen waarop de verschillende gemeenten worden vergeleken. Onder de tabel wordt de kenmerken toegelicht,

bedragen * € 1 miljoen	Nijmegen	Arnhem	Tilburg	Eindhoven	Almere	Groningen	Leiden	Apeldoorn	Enschede	Maastricht	Westland
Algemeen											
Inwoners	177.356	162.421	221.973	235.679	216.928	233.265	124.096	180.000	159.732	120.226	112.446
Omvang begroting 2022	836	761	949	1.005	1.036	1.100	577	620	733	559	346
Kengetal grondexploitatie*	13%	6%	4%	1%	19%	36%	1%	1%	3%	2%	43%
Eigen normen kengetallen	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Weerstandsvermogen											
- algemene reserve	98	52	44	117	151	49	20	101	56	4	14
- reserve grondexploitaties		17	52			8		15		77	
- bestemmingsreserves			46								22
- stille reserves						50			10		
- onbenutte belastingcap.			20			10				5	
- post onvoorzien/ begrotingsruimte		1	3			6		1		7	0
Normen		ratio>1	ratio>1	ratio>1	ratio>1	ratio>1	ratio>1	ratio>1	ratio>1	ratio>1	ratio>1
Risico's											
- programma's	10	26	30		40	45		49	36		
- GREX-en	112	11	44		56	52		10	10		
Risico's uitgezet in de tijd	ja	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee

* Het kengetal grondexploitaties relateert de omvang van de grondexploitaties aan de omvang van de programmabegroting. Hoe hoger het kengetal, hoe hoger de (relatieve) grondpositie is van de gemeente. In Nijmegen is het kengetal in 2022 vergeleken met eerdere jaren laag, dit vanwege de forse verkopen. De verwachting is dat het kengetal voor Nijmegen de komende jaren gaat stijgen als gevolg van de nieuwe grondexploitaties Winkelsteeg en Stationsgebied.

Eigen normen financiële kengetallen

In alle gelezen documenten zijn de voorgeschreven kengetallen opgenomen. Deze worden gepresenteerd als een uitkomst met soms een toelichting waarom de uitkomst is zoals deze is. In een aantal gevallen worden de kengetallen vergeleken met gemiddelden of een externe norm. Bij geen enkele gemeente is een eigen norm opgenomen of zijn maatregelen genomen omdat een financieel kengetal een ongewenste waarde laat zien. Kortom, de financiële kengetallen lijken geen rol te spelen in de financiële sturing van deze gemeenten.

Weerstandsvermogen

In Nijmegen is in de kadernota vastgelegd dat het weerstandsvermogen het vrij beschikbaar deel is van de saldi reserve (zie eerder in dit document). Bestemmingsreserves, onbenutte belastingcapaciteit en stille reserves behoren daarmee niet tot het weerstandsvermogen.

De tabel laat zien dat de andere gemeenten hier verschillend mee omgaan. Over het algemeen is de algemene reserve het enige of het hoofdbestanddeel, maar er zijn ook een paar gemeenten waar de andere componenten het grootste deel uitmaken.

Alle vergelijkingsgemeenten hebben als norm dat het weerstandsvermogen hoger moet zijn dan de risico's. Dit is de enige norm die wordt gehanteerd. Andere normen, zoals bijvoorbeeld een ondergrens worden niet gebruikt.

Risico's

Er zijn grote verschillen in de manier en detaillering waarop inzicht wordt gegeven in risico's. Zo wordt bij een aantal gemeenten bij de toelichting op het programma in de begroting en rekening inzicht gegeven in de risico's. Maar, er is ook een gemeente die alleen inzicht geeft in hoofdcategorieën van risico's.

Nijmegen heeft vergeleken met de andere gemeenten een laag risicoprofiel voor de reguliere programma's en voor de grondexploitaties een hoog risicoprofiel. Daarbij moet worden opgemerkt dat gemeente Almere de risico's op grondexploitaties met een positieve winstverwachting niet meeneemt in het risicoprofiel voor de vergelijking van het benodigde weerstandsvermogen met het beschikbare weerstandsvermogen

Het uitzetten in de tijd van de risico's op de grondexploitatie wordt in andere gemeenten niet gedaan.

Bijlage belangrijke uitgangspunten kadernota 2016

In de kadernota uit 2016 is een aantal bestuurlijke uitgangspunten opgenomen. Deze worden hieronder toegelicht.

Functie weerstandsvermogen

In de kadernota uit 2016 is de volgende functie aangegeven van het weerstandsvermogen:

- a) Het kunnen opvangen van incidentele financiële tegenvallers zonder direct ingrepen in de begroting te hoeven doen;
- b) En de eerste klap kunnen opvangen van structurele tegenvallers, waardoor we tijd creëren om een zorgvuldige afweging te maken hoe we de structurele doorwerking een plek kunnen geven

Weerstandscapaciteit moet vrij beschikbaar zijn

In de kadernota is vervolgens beargumenteerd dat een dergelijke functie van het weerstandsvermogen maakt dat de beschikbare weerstandscapaciteit vrij beschikbaar moet zijn. Deze redenering leidt uiteindelijk tot de conclusie dat alleen (het vrij besteedbaar deel van) de saldireserve aangemerkt wordt als weerstandscapaciteit.

In de afgelopen jaren is geen discussie geweest over de definitie of functie van het weerstandsvermogen. Integendeel de saldireserve is vanzelfsprekend het weerstandsvermogen en het weerstandsvermogen is vanzelfsprekend de saldireserve.

Normen weerstandsvermogen: niet te laag, maar ook niet te hoog

In de kadernota uit 2016 wordt beargumenteerd dat het weerstandsvermogen voldoende hoog moet zijn om incidentele tegenvallers en de eerste klap van structurele tegenvallers op te vangen. Ook wordt aangegeven dat het weerstandsvermogen wordt opgebracht door de inwoners en bedrijven in Nijmegen en daarom het weerstandsvermogen ook te hoog kan zijn; aan inwoners en bedrijven is een grotere bijdrage gevraagd dan nodig. Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat de volgende normen worden gehanteerd:

- Het gewenste ratio tussen risicoprofiel en weerstandsvermogen is 1
- Een absolute ondergrens van € 25 miljoen
- Voor de bovengrens van de saldireserve is geen norm

Aan het overschrijden van de normen zijn 'acties' verbonden.

Wanneer de verhouding tussen risicoprofiel en weerstandsvermogen onder de 1 komt wordt, indien nodig, tijdens het volgende integrale afwegingsmoment maatregelen voorgesteld om het weerstandsvermogen op peil te brengen. De opmerking 'indien nodig' is van belang omdat uit de meerjarige doorkijk kan blijken dat de ratio in de

(nabije) toekomst weer boven de 1 komt. Zie hiervoor ook de paragraaf ‘Zelfherstellend vermogen saldireserve’ verderop in dit document.

Komt de ratio onder de ondergrens dan krijgt herstel van de saldireserve absolute prioriteit.

Wat gebeurt er wanneer de ratio lager is dan 1? En lager dan 0?

Wanneer de ratio daalt tot onder de 1 dan schrijft de kadernota voor dat het college bij het eerstvolgende integrale afwegingsmoment voorstellen doet. Het weerstandsvermogen maakt geen deel uit van het beoordelingskader van het provinciaal toezicht. Wel zal de provincie opmerken dat het weerstandsvermogen lager is dan de eigen opgelegde norm. Kortom, wanneer de ratio tussen risico's en weerstandsvermogen onder de 1 komt dan is er sprake van enige ongerustheid, maar nog geen sprake van paniek.

Wanneer het weerstandsvermogen onder de ondergrens komt dan staat in de kadernota dat herstel van de saldireserve absolute prioriteit krijgt. Een uitleg die hieraan kan worden gegeven is dat er geen geld is voor nieuw beleid maar dat alle beschikbare middelen gebruikt worden om de saldigrens weer boven de ondergrens te krijgen.

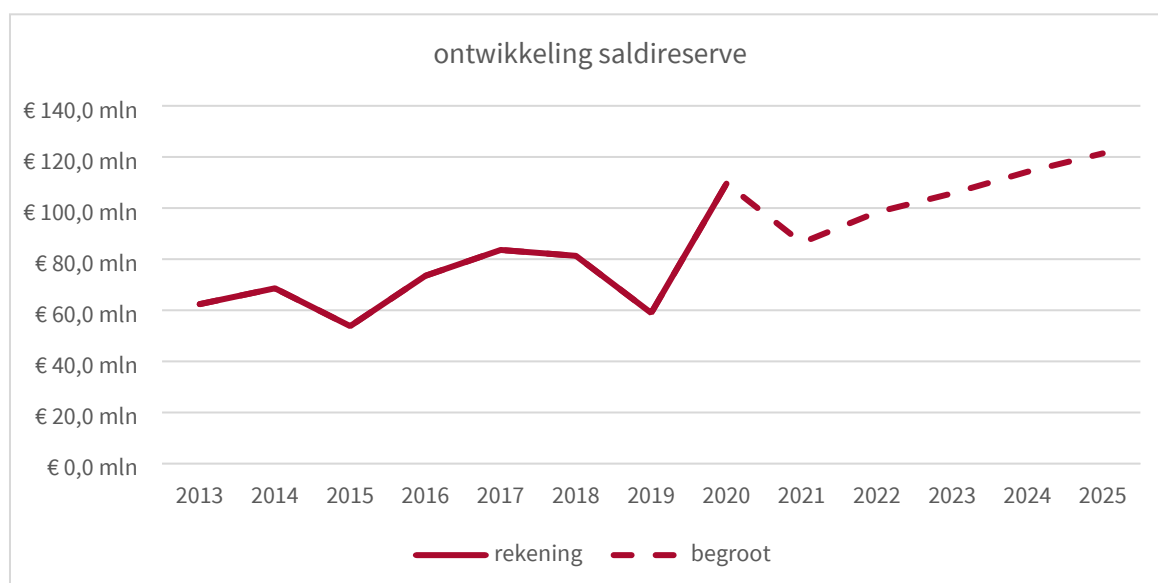
En wat nu als de saldireserve negatief wordt? Voor bedrijven betekent dit meestal dat geldverstrekkers terugtrekken, met als uiteindelijk gevolg dat een bedrijf failliet gaat. Voor gemeenten ligt dit anders, zij kunnen niet failliet gaan. Wanneer de financiële positie onhoudbaar is dan zullen de toezichthouders maatregelen voorstellen die tot een houdbare situatie gaan leiden. Een gemeente gaat dus niet failliet, maar zal maatregelen opgelegd krijgen en beknot worden in haar beleidsvrijheid totdat de financiële positie weer houdbaar is.

Uitzetten van risico's in de tijd

Een belangrijke noviteit in de kadernota uit 2016 is het uitzetten in de tijd van de risico's van de grondexploitaties. In het verleden werden alle risico's naar nu teruggerekend. Dus ook wanneer een risico in een grondexploitatie pas later in de tijd zich kan voordoen dan telde deze wel mee in het totaal aan risico's op dit moment. Het uitzetten van de risico's in de tijd wordt gepresenteerd in een grafiek. Door het verloop van de saldireserve hieraan toe te voegen is eenvoudig af te lezen hoe de ontwikkeling van de saldireserve zich verhoudt tot het risicoprofiel. Zeker met langjarige grondexploitaties geeft dit inzicht of de saldireserve in de toekomst toereikend is en mogelijk ruimte biedt voor inzet voor beleidswensen of dat er bijgestort moet worden.

Bijlage ontwikkeling saldireserve en resultaat stadsrekeningen 2016 - 2020

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de saldireserve weergegeven. Tot 2020 op basis van de jaarrekeningen, vanaf 2021 op basis van de ontwikkeling zoals die is opgenomen in de Stadsbegroting 2022-2025.



Bijlage resultaat stadsrekeningen 2016 – 2020

In onderstaande tabel zijn de rekeningresultaten van de afgelopen jaren opgenomen:

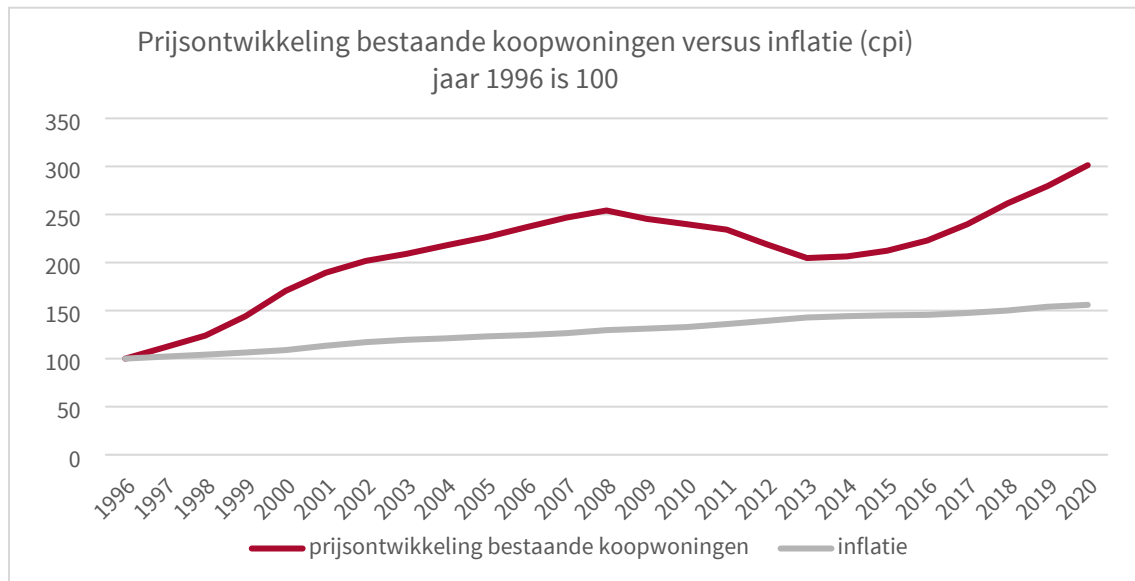
Bedragen * € 1 miljoen	2016	2017	2018	2019	2020
Grootste afwijkingen naar programma					
- Grondbeleid*	-14,7	1,3			
- Zorg en Welzijn /WWZ	4,7	-5,7	3,4	9,2	11,1
- Inkomen & Armoedebestrijding / Werk & Inkomen	1,2	-0,4	-1,5	4,6	15,0
- Economie en Werk	-1,0	0,5			
- Stedelijke ontwikkeling	1,0	-0,8	-0,7		
- Sport en accommodaties		-2,3			
- Mobiliteit			0,7		
- Bestuur en middelen / Bestuur en organisatie / Financiën	0,3		7,9	-1,7	4,4
- Overige programma's	-0,1	0,2	0,6	2,6	3,3
Totaal	-8,6	-7,2	10,4	14,7	33,8

* Resultaten vanuit het VGP zijn tussentijds al meegenomen in de mutaties op de reserves.

Uit bovenstaande overzicht is geen minimumbasis voor het weerstandvermogen te halen. Wel zijn de grote fluctuaties naar zowel beneden als naar boven toe een punt van aandacht. Het overzicht biedt geen inzicht in welke risico's daadwerkelijk hebben geleid tot een effectuering. Dit laatste punt zou een ervaringscijfer kunnen zijn waaruit blijkt of het aangehouden weerstandvermogen redelijk bij de waarheid is.

Wel kan worden afgelezen dat het rekeningresultaat in de periode 2016 – 2020 varieert van € 9 miljoen nadelig tot € 34 miljoen positief. De domeinen die bepalend zijn voor het resultaat zijn de grondexploitaties, zorg en inkomen en armoedebestrijding

Bijlage ontwikkeling huizenprijzen



Het hoogtepunt van de huizenprijzen³ in de periode voor 2015 werd in 2008 bereikt. Na 2008 daalde de prijzen tot 2013 met zo'n 19%. In dezelfde periode (2008 – 2015) stegen de prijzen met zo'n 10%. Daarmee komt de relatieve prijsverandering op zo'n -30% in die periode. Overigens is de cumulatieve prijsontwikkeling van woningen nooit lager geweest dan de inflatie. In de periode 1996 – 2020 is de prijsontwikkeling van woningen 2x hoger dan de inflatie

Dalen huizenprijzen altijd tijdens een economische crisis?

Het centraal plan bureau (CPB) laat in de publicatie "[Beweging op de woningmarkt prijzen en volumes](#)" zien dat er twee perioden zijn geweest met een daling van huizenprijzen. De eerste periode is tijdens de 2^e oliecrisis van 1979-1985. De tweede periode was tijdens de economische crisis van 2009 – 2014. In deze twee perioden daalden de huizenprijzen gemiddeld met 39%. Na de 2^e wereldoorlog waren er in totaal 5 economische crisissen (naast de hiervoor genoemde twee waren dat de 1^e oliecrisis in 1973, de internetzeepbel in 2001 en de coronacrisis in 2020). De conclusie dat tijdens een economische crisis de huizenprijzen dalen kan dus niet worden getrokken. In dezelfde publicatie schrijft het CPB dat prijsstijgingen vaak goed te voorspellen zijn, maar de omslagpunten naar een prijsdaling niet.

³ De prijsindexcijfers over de bestaande koopwoningen zijn gebaseerd op een integrale registratie van verkooptransacties van woningen door het Kadaster en WOZ-waarden van alle woningen in Nederland.