

geacht  
wordt  
tegen  
het  
voorstel  
te hebben  
gestemd.  
↓

Agendanr. : 8  
Voorstelnr. : 2007-035  
Onderwerp : Financiële aspecten van investeringen in schoolwoningen

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 20 maart 2007

### Beknopt voorstel

In te stemmen met de systematiek van de financiële omgang met de lasten van de investeringen in schoolwoningen, zoals aangegeven in bijgaand voorstel.

### Toelichting

#### **Inleiding en probleemstelling**

De raad heeft op 24 september 2002 (de eerste investering in schoolwoningen) het financiële beleid vastgesteld met betrekking tot de dekking van de investeringen in schoolwoningen. Besloten is om de gevoteerde kredieten in investeringen in woningen die tijdelijk dienst doen als schoolcomplexen (zogenaamde schoolwoningen), niet af te schrijven en de rentelasten te activeren. Het effect van dat beleid is ook in de jaarstukken 2004 en 2005 verwerkt met instemming van ( in 2004 onze toenmalige accountant), de gemeenteraad en de provincie.

In de bijlage bij dit voorstel is in een wat uitgebreidere terugblik de stand van zaken over de schoolwoningen vermeld, zoals die is opgenomen in de Voorjaarsnota 2006 en in de raadsbegroting 2007.

Het is u bekend dat onze huidige accountant bij de controle van de jaarrekening 2005 hier niet mee heeft ingestemd. Naar zijn mening is er sprake van strijdigheid met het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten). Op zich heeft dit geen gevolgen gehad voor de accountantsverklaring over 2005, omdat binnen de zogenaamde goedkeuringstolerantie (1% van het totaal van de begroting) is gebleven.

De nu te door de raad te beantwoorden vraag is of wordt gekozen voor:

- a. handhaving van de huidige systematiek, die door de vorige accountant en door de Provincie is goedgekeurd;
- b. onderstaande aanpak, die tegemoet komt aan de interpretatie van PWC Accountants over het BBV, en net als alternatief a. budgettair neutraal is.

Het college stelt u voor te kiezen voor scenario b. dat hierna wordt toegelicht, dit om niet tot in lengte van jaren met een discussie hierover met de nieuwe accountant (inclusief de getrouwheidsverklaring) te zitten.

## Actuele stand van zaken

Met de accountant is afgesproken dat er ten tijde van de afronding van de controle van de jaarstukken 2006 duidelijkheid moet zijn over de systematiek van de financiële omgang met de lasten van investeringen in de schoolwoningen.

Bij brief van 26 februari 2007 deelt de accountant mee dat "onze casus", aangevuld met de correspondentie met de commissie BBV (die in het raadsvoorstel over de Voorjaarsnota 2006 is opgenomen) is afgestemd met de leiding van de sectorgroep binnenlands bestuur van de accountant. Dit leidt tot de volgende beantwoording:

*"De schoolwoningen kunnen worden aangemerkt als woningen die een tijdelijke onderwijsbestemming hebben. Gedurende de onderwijsbestemming van de woningen zijn deze woningen in eigendom van de gemeente. Uitgaande van deze veronderstellingen hebben de schoolwoningen de kenmerken van materiële vaste activa met een economisch nut. Het BBV schrijft voor dat deze activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte economische levensduur. Hierbij kan rekening worden gehouden met de restwaarde van de activa aan het einde van de economische looptijd.*

*In deze casus eindigt de economische levensduur van de schoolwoningen op het moment dat deze woningen hun onderwijsbestemming verliezen en, na modificatie, worden verkocht met een woonbestemming. De restwaarde die de schoolwoningen op dat moment hebben voor de gemeente Heerhugowaard is gelijk aan de verwachte verkoopwaarde van het actief met een woonbestemming minus de noodzakelijke investeringen om het actief als woning te kunnen verkopen. Indien deze restwaarde de verkrijgingsprijs van de schoolwoningen benadert, zullen de afschrijvingslasten van de schoolwoningen zeer beperkt zijn. De in aanmerking te nemen restwaarde kan overigens nimmer hoger zijn dan de boekwaarde van de activa.*

*Overeenkomstig onze eerdere rapportages kan geen rente worden toegevoegd aan de boekwaarde van de schoolwoningen. Dit is onder het BBV uitsluitend toegestaan aan activa in ontwikkeling, zoals binnen het grondbedrijf. "*

## Financiële aspecten

Vanaf het moment van de eerste investering in schoolwoningen is uitgangspunt van beleid een budgettair neutrale situatie voor de algemene middelen geweest.

Gelet op de verwachte waarde ontwikkeling van woningen is enerzijds niet afgeschreven op de investeringen en zijn anderzijds de rentelasten geactiveerd > jaarlijks toegevoegd aan de boekwaarde.

Uit het bovenstaande blijkt dat het niet afschrijven op de investeringen bij de accountant niet op problemen stuit:

Activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte economische levensduur. Hierbij kan rekening worden gehouden met de restwaarde van de activa aan het einde van de economische looptijd. Deze restwaarde mag niet hoger zijn dan de boekwaarde van de activa.

Berekeningen hebben altijd uitgewezen dat de boekwaarde van woningen vermeerderd met de kosten van aanpassingen, worden goedge maakt door de opbrengst uit verkoop.

Op die hogere opbrengst dan de boekwaarde mag nu niet worden geanticipeerd. Dit is echter wel tot nu toe de overweging geweest om ook dekkingsmiddelen te hebben voor de rentelasten van de investeringen in schoolwoningen.

Er moet dus een financiële oplossing worden gevonden voor de dekking van de rentelasten van de investeringen in de schoolwoningen, met handhaving van het uitgangspunt van een budgettair neutrale situatie voor de algemene middelen.

Voor deze oplossing wordt een systematiek voorgesteld, die een relatie heeft met aspecten van de innovatieve methode. Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 9 oktober 2006 meegedeeld dat, gelet op een mogelijk surplus in de weerstandscapaciteit en mogelijke revenuen uit grondexploitaties, het mogelijk is om dotaties te doen aan de reserve grote projecten.

“Een eventueel surplus in weerstandscapaciteit wordt voornamelijk niet uitgesloten, hetgeen een besluit door uw raad om (een deel van) dit surplus in 20097 te storten in de reserve grote projecten mogelijk maakt. Voorts is ons duidelijk gemaakt dat uw voornemen om revenuen vanuit grondexploitaties te storten in de reserve grote projecten nog steeds van kracht is. Samenvattend maken deze omstandigheden het mogelijk om dotaties te doen aan de reserve grote projecten op momenten dat uw gemeente daartoe in de gelegenheid is. In samenhang met de extra cumulatieve last in de exploitatie ter zake is daarmee de dekking van de lasten van de grote projecten naar onze mening voldoende geborgd”,

aldus de brief van GS. De brief sluit met de stelling dat men de discussie over dit onderwerp hiermee als beëindigd beschouwt.

In hoofdlijnen is bij de voorgestelde systematiek voor de omgang met de investeringen in schoolwoningen het volgende relevant:

- a. De reserve grote projecten heeft per ultimo 2005 een omvang van bijna € 42 mln.
- b. De kapitaallasten van de investeringen in de grote projecten worden voor 100% gedekt uit de reserve grote projecten
- c. Er wordt jaarlijks een met € 190.000 olopend bedrag aan de reserve grote projecten toegevoegd; na 20 jaar is de structurele omvang hiervan dan € 3,8 mln. Dat bedrag is gelijk aan de kapitaallasten van de (vervangings)investeringen in grote projecten. Na 20 jaar is de reserve grote projecten uitgeput.
- d. Inherent aan sub a en c komt vanaf het 21<sup>e</sup> jaar de volle omvang van de kapitaallasten van investeringen in grote projecten ten laste van de algemene middelen en vervalt de toevoeging aan de reserve; die toevoeging heeft dan dezelfde omvang als de kapitaallasten.

In deze becijferingen is geen rekening gehouden met grondopbrengsten van de voormalige Trinitaslocaties (Han Fortmann en Don Bosco). Aan de (plv.) leden van uw commissie Middelen is (weliswaar gedateerde) informatie verstrekt over de mogelijke omvang van deze baten.

Wanneer die opbrengsten alsnog aan de reserve grote projecten worden toegevoegd, dan zijn er de volgende mogelijkheden:

1. er ontstaat in de reserve een surplus dat na 20 jaar vrijvalt ten gunste van het weerstandsvermogen of een andere bestemming krijgt;
2. het sub c becijferde bedrag van € 190.000 kan naar beneden worden bijgesteld;
3. een combinatie van 1. en 2.

Er is al aangegeven dat er een oplossing moet komen voor de dekking van de rentelasten van de investeringen in schoolwoningen. Die dekking is een tijdelijk probleem. De schoolwoningen kunnen immers worden aangemerkt als woningen die een tijdelijke onderwijsbestemming hebben. Na die periode kan dan alsnog worden besloten tot één van de scenario's 1, 2 of 3.

In de Voorjaarsnota 2006 is door ons college aangegeven dat, als het zo is dat wij op onze schreden moeten terugkeren, wij dan willen onderzoeken of het mogelijk is om ter dekking van de kapitaallasten een bestemmingsreserve “schoolwoningen” te vormen.

De realiteit is inmiddels (zie het voorgaande) dat het niet meer gaat om de volledige kapitaallasten, maar om de rente over de boekwaarde van de investeringen (daarmee is overigens ca € 400.000 per jaar gemoeid).

### Conclusie

Wij stellen u voor om o.a. de toekomstige grondopbrengsten van de voormalige Trinitaslocaties te gebruiken ter vorming van een bestemmingsreserve "schoolwoningen". Deze reserve:

- A. kan uitsluitend worden aangewend ter dekking van de rentelasten over de investeringen in schoolwoningen;
- B. vervalt vanaf het moment van verkoop van alle schoolwoningen;
- C. de vrijkomende gelden krijgen op het tijdstip als bedoeld onder sub B een andere bestemming.

Op deze manier:

- I wordt voldaan aan het uitgangspunt van een budgettair neutraal effect voor de algemene middelen;
- II wordt er niet in strijd gehandeld met (de richtlijnen van) het BBV in de interpretatie van de huidige accountant;
- III blijft de mogelijkheid om de opbrengsten van grondverkoop van voormalige Trinitaslocaties te storten in de reserve grote projecten onverkort in stand > alleen het moment verschuift in de tijd.

N.B. De eerste opbrengsten van grondverkoop van Trinitaslocaties worden in of na 2007 gerealiseerd. Voorgestaan wordt om de dekking van de rentelasten 2006 te betrekken bij de bestemming van het rekeningresultaat 2006.

### Voorstel:

Besluiten conform bijgevoegd concept. Daarin wordt uitgegaan van het structureel dekken van de rentelasten van gevoteerde kredieten voor investeringen in schoolwoningen uit de bestemmingsreserve "schoolwoningen".

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Middelen 2 april 2007:

Bespreekstuk



Nr. 2007-035

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 maart 2007

gelet op :

- de relevante bepalingen van het BBV;
- het ingenomen standpunt van PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. bij de controle van de jaarstukken 2005 en de inhoud van de brief van PWC d.d. 26 februari 2007 over "Schoolwoningen in de jaarrekening van gemeente Heerhugowaard";

b e s l u i t

- a. ter structurele dekking (vanaf 2007) van de rentelasten van gevoteerde kredieten voor investeringen in schoolwoningen een bestemmingsreserve "schoolwoningen" in te stellen;
- b. deze onder a bedoelde reserve wordt o.a. gevoed door de netto opbrengsten van de verkoop van voormalige Trinitaslocaties;
- c. de reserve "schoolwoningen":
  1. kan uitsluitend worden aangewend ter dekking van de rentelasten over de investeringen in schoolwoningen;
  2. vervalt vanaf het moment van verkoop van alle schoolwoningen;
  3. krijgt op het tijdstip als bedoeld onder sub c 2 een andere bestemming.
- d. de dekking van de rentelasten als bedoeld onder sub a voor 2006 ten laste te brengen van de exploitatie 2006.
- e. Voor de dekking van de rentelasten als bedoeld onder sub a voor de jaren 2007 en 2008 te betrekken bij de bestemming van het rekeningsresultaat 2006.

Heerhugowaard, 24 april 2007.

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

**Terugblik**

In de Voorjaarsnota 2006 is het volgende vermeld:

*“Het financieel beleid is om de gevoteerde kredieten in investeringen in woningen die tijdelijk dienst doen als schoolcomplexen (zogenaamde schoolwoningen), niet af te schrijven en de rentelasten te activeren. Het effect van dat beleid is ook in de jaarstukken 2004 en 2005 verwerkt en in 2004 door onze voormalige accountant, de gemeenteraad en de provincie goedgekeurd.*

*De gedachte is gebaseerd op de bevinding dat in nieuwbouwwijken in eerste instantie behoefte is aan veel schoollokalen, maar dat die behoefte na verloop van tijd afneemt. Op den duur leidt dat tot leegstand van scholen en om dat te voorkomen worden in nieuwbouwwijken woningen gebouwd die zodanig zijn ingericht dat zij dienst kunnen doen als schoollokalen. Leerlingenprognoses wijzen uit dat de behoefte na 15 jaar zodanig is verminderd dat de woningen vrijkomen voor hun oorspronkelijke bestemming. Slechts geringe aanpassingen zijn dan nodig om de woningen als zodanig te kunnen verkopen.*

*Uit berekeningen blijkt dat de gekapitaliseerde boekwaarde van de woningen, vermeerderd met de kosten van aanpassingen, te zijner tijd kunnen worden goedge maakt door de opbrengsten uit verkoop. Omdat er dan geen sprake is van waardevermindering schrijft de gemeente dus niet af op de boekwaarde van de woningen.*

*Bij de controle van de jaarrekening 2005 heeft de accountant niet ingestemd met deze systematiek. Het zijn investeringen met economisch nut waarop volgens het BBV moet worden afgeschreven en waarvan de rente niet mag worden geactiveerd.*

*Als het zo is dat wij op onze schreden moeten terugkeren, dan willen wij onderzoeken of het mogelijk is om ter dekking van de kapitaallasten een bestemmingsreserve “schoolwoningen” te vormen. Deze constructie maakt afschrijven mogelijk zonder de algemene middelen daarvoor te belasten.*

*Eerder is besloten in het voorjaar 2007 de beleidsnota reserves en voorzieningen (Reservekeeper) te actualiseren. Het genoemde onderzoek is dan onderdeel van die nota, maar wordt uitgevoerd voordat de rekening 2006 wordt gepresenteerd. Dat betekent uitsluitel in uiterlijk het eerste kwartaal 2007. “*

In de inleiding van de raadsbegroting 2007 is bij de belangrijkste risico's en aandachtspunten bij het meerjarenperspectief o.a. vermeld:

*“Het kunnen handhaven van de budgettaire neutrale systematiek van de schoolwoningen (in de Voorjaarsnota 2006 is op blz. 38 vermeld dat wij alternatieve dekkingsmogelijkheden willen onderzoeken; de uitkomsten van dat onderzoek zijn uiterlijk in het eerste kwartaal 2007 bekend). “*