



RAADSMEMO

Aan: de gemeenteraad
Van: college van burgemeester en wethouders
Datum: 14 maart 2023
Onderwerp: Investeringsopgave

AANLEIDING Medio 2022 heeft de coalitie van VVD en GBK het programma 'Luisteren, Denken, Durven en Doen in alle dorpen' gepresenteerd. Dit programma is de basis voor de plannen die het college in de periode 2022 – 2026 in de gemeente Koggenland ten uitvoer wil brengen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft vervolgens, gezamenlijk met de ambtelijke organisatie, het coalitieprogramma vertaald naar een College Uitvoeringsprogramma (CUP). Dit resulteerde in een ambitieuze planning, zowel op het gebied van ambtelijke inzet als financiën.

De afgelopen drie maanden is de vertaling gemaakt van de beschreven ambities naar financiële gevolgen voor de gemeente Koggenland. Het college is voornemens de komende jaren fors te investeren in de gemeente om deze ambities waar te kunnen maken, maar dat kan alleen op een verantwoorde wijze waarbij altijd sprake moet blijven van een gezonde financiële positie waarbij ruimte blijft om in te kunnen spelen op onverwachte gebeurtenissen.

Er staat voor de komende jaren een grote investeringsopgave gepland, bestaande uit 33,6 miljoen voor het Woningbedrijf en 24,7 miljoen voor de Algemene Dienst, voor de jaren 2023-2026. Deze investeringsopgave komt voort uit eerder genomen raadsbesluiten (raadsperiode 2018-2022) en uit het nieuwe college uitvoeringsprogramma. Een substantieel deel is hiervoor gereserveerd om de verduurzaming van ons vastgoed vorm te geven, waaronder het aanpakken van huizen van het Woningbedrijf met D,E,F en G label. Ook staat uitbreiding van het aantal woningen voor de komende tijd op de planning. De nieuwbouw van een locatie voor ons Team Openbare Ruimte alsmede de verbouwing van het gemeentehuis staan ook op de planning. Dit biedt niet alleen de mogelijkheid de bibliotheek te huisvesten in ons gemeentehuis, maar ook wordt de werkomgeving van onze ambtenaren aangepast, passend bij een goede werkgever én de wijze waarop we met onze inwoners in gesprek willen gaan.

Dit document geeft allereerst een overzicht van alle investeringen met daarbij een korte beschrijving. Vervolgens wordt weergegeven op welke wijze de investeringen worden gedaan en wat de impact is op de begroting en diverse ratio's. De verwachting is dat met een afgewogen inzet van reserves en budgetten, verantwoorde geldlening en een behapbare taakstellende bezuiniging op de ambtelijke organisatie, het investeringsprogramma zonder extra lastenverhoging kan worden uitgevoerd.

Besluitvorming

Het college verwerkt de financiële gevolgen van de in deze memo beschreven investeringsopgave dit jaar in de documenten van de planning & control-cyclus (perspectiefnota en begroting). Vervolgens vindt hierover behandeling en besluitvorming in de gemeenteraad plaats. Daarnaast vragen diverse investeringen de komende tijd om aparte raadsbesluiten. Inzicht in de investeringsopgave en het dekkingsplan is dan nodig om tot goed overwogen besluiten te komen.

RAADSMEMO (VERVOLG)

KADER Gemeentewet, Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), Provinciaal financieel toezicht kader.

TOELICHTING De toelichting op de investeringsopgave bestaat uit vijf onderdelen:

- A. Investeringsopgave 2023-2026 met structurele afschrijvingslasten
- B. Overige investeringen
- C. Dekkingsplan voor de investeringsopgave 2023-2026
- D. Helikopterview begrotingsruimte 2023-2026
- E. Disclaimers

Op bovenstaande onderdelen wordt inzicht gegeven in zowel de gevolgen voor de Algemene Dienst als voor het Woningbedrijf.

A. Investeringsopgave 2023-2026 met structurele afschrijvingslasten

De investeringsopgave 2023-2026 bestaat met name uit de investeringen die structurele kapitaallasten geven (rente+afschrijving).

Hieronder worden de investeringen met structurele kapitaallasten nader toegelicht, eerst worden de investeringen binnen het Woningbedrijf toegelicht en daarna de investeringen binnen de Algemene Dienst. Na de motivatie per investering volgt een financieel totaaloverzicht. De nummers vóór de toelichting per investering corresponderen met de nummers in het totaaloverzicht.

INVESTERINGEN WONINGBEDRIJF

Hieronder worden de bovengenoemde investeringen met structurele kapitaallasten nader toegelicht:

1 t/m 5 Nieuwbouw

In 2019 is de transformatieopgave voor Woningbedrijf Koggenland vastgesteld. Daarin staat verwoord de nieuwbouwopgave huurwoningen en verduurzaming van de bestaande huurwoningen.

Voor de komende 4 jaar staan de volgende nieuwbouwontwikkelingen gepland:

Nieuwbouw:

- 6 eengezinswoningen Lijsbeth Tijds in Berkhout | in uitvoering 2023 | Kosten €1.380.000
- 12 eengezinswoningen aan het Veer in Avenhorn | uitvoering 2024 | Kostenraming €2.760.000
- Meerdere huurappartementen (minimaal 10% van het totaal aantal woningen) aan de Dwingel in de Goorn | uitvoering 2024 | Kostenraming €2.300.000.
- 21 eengezinswoningen de Tuinen in Ursem | uitvoering v.a. 2025 | Kostenraming €4.830.000
- Vanuit het collegeprogramma is er de wens om het woningbedrijf door te laten groeien naar 950 sociale huurwoningen. In 2023 wordt de haalbaarheid hiervan onderzocht.

RAADSMEMO (VERVOLG)

6. Verduurzaming:

In de periode 2023 tot en met 2026 worden alle bestaande huurwoningen met de D,E,F en G label aangepakt.

De huidige verdeling, planning en kostenraming is:

- 22 woningen | uitvoering 2023 | Kostenraming €1.430.000,- per jaar
- 156 woningen | uitvoering 2024,2025 en 2026 | Kostenraming €3.380.000,- per jaar

7. Nieuwbouw vanuit collegeprogramma (Semipermanente woningen)

In het college uitvoeringsprogramma is de ambitie opgenomen het woningaanbod versneld te vergroten door de realisatie van twee woningbouwprojecten van elk 60 semipermanente woningen in Obdam (toekomstig woongebied Tuindersweijde-Noord) en Avenhorn/De Goorn (toekomstig woongebied Avenhorn-West).

Een eerste zeer grove inschatting geeft het beeld dat hiermee een investering van circa €9.000.000,- per project gemoeid kan zijn. Wij zijn in overleg met woningcorporatie De Woonschakel om de ontwikkeling van één van beide projecten (locatie Obdam ligt in het werkgebied van De Woonschakel) op zich te nemen en we onderzoeken of het project in aanmerking komt voor subsidie. Overigens staan tegenover de investering de huurinkomsten en mogelijke restwaarde na afschrijving.

TOTAALOVERZICHT INVESTERINGSOPGAVE WONINGBEDRIJF

Hieronder ziet u de jaarlijkse investeringskosten voor het gemeentelijk Woningbedrijf over de periode 2023-2027. Met een totaal aan verwachte investeringen van circa €33.600.000.

Investerings met kapitaallasten		Afschr. term.				
Omschrijving		2023	2024	2025	2026	2027
1 Nieuwbouw Avenhorn	50		2.760.000			
2 Nieuwbouw Berkhout	50	1.380.000				
3 Nieuwbouw Avenhorn-West	50					690.000
4 Nieuwbouw De Goorn	50		2.300.000			
5 Nieuwbouw Ursem	50			4.830.000		
6 Verduurzaming	30	1.440.747	1.440.747	3.678.824	3.678.824	2.268.048
7 Nieuwbouw vanuit collegeprogramma	50	100.000	9.000.000			
Totaal		2.920.747	15.500.747	8.508.824	3.678.824	2.958.048
				Totaal 2023-2027		33.567.189

De bovenstaande investeringen geven het volgende structurele effect aan afschrijvingslasten:

Nr.	Investerings met kapitaallasten	Afschr. term.	Afschrijvingslasten								
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Omschrijving										
1	Nieuwbouw Avenhorn	50		55.200	55.200	55.200	55.200	55.200	55.200	55.200	55.200
2	Nieuwbouw Berkhout	50	27.600	27.600	27.600	27.600	27.600	27.600	27.600	27.600	27.600
3	Nieuwbouw Avenhorn-West	50					13.800	13.800	13.800	13.800	13.800
4	Nieuwbouw De Goorn	50		46.000	46.000	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
5	Nieuwbouw Ursem	50		96.600	96.600	96.600	96.600	96.600	96.600	96.600	96.600
6	Verduurzaming	30	48.025	96.050	218.677	341.305	416.906	416.906	416.906	416.906	416.906
7	Nieuwbouw vanuit collegeprogramma	50	2.000	182.000	182.000	182.000	182.000	182.000	182.000	182.000	182.000
	Totaal		77.625	406.850	626.077	815.205	904.606	904.606	904.606	904.606	904.606

RAADSMEMO (VERVOLG)

INVESTERINGEN ALGEMENE DIENST

1. Herinrichting Gemeentehuis

In 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel om een uitgewerkt plan voor de herinrichting van het gemeentehuis op te stellen. De herinrichting is erop gericht om ontmoeting en interactie met inwoners en ondernemers te stimuleren, het huidige hybride werken (deels thuis, deels op locatie) te ondersteunen en het maatschappelijk gebruik van het gemeentehuis te verbreden. De intentie is om de raad in april 2023 een richtinggevend besluit te laten nemen voor de benodigde investering en – afhankelijk van dit besluit – in het najaar 2023 een definitief investeringsbesluit.

Deze investering maakt ook de weg vrij om de bibliotheek in het gemeentehuis te vestigen en de medische voorzieningen in het dienstencentrum aan de Dwingel, uit te breiden. Dit is een belangrijke bijdrage aan behoud en versterking van beide voorzieningen. De benodigde investeringsruimte voor de verbouwing bedraagt circa €5.000.000.

Verduurzaming Gemeentehuis

De herinrichting van het gemeentehuis kan aanleiding zijn, direct of gefaseerd, verduurzaming van het gebouw mee te nemen. Een eerste zeer grove inschatting van mogelijke verduurzamingsmaatregelen geeft een investeringsopgave van circa €2.500.000.

Nader installatietechnisch onderzoek is nodig om een realistischere kostenindicatie te kunnen geven. Ons voornemen is om bij het definitieve investeringsvoorstel voor de herinrichting van het gemeentehuis ook de opties voor verduurzaming voor te leggen.

2. Voorzieningen Obdam

In 2022 heeft de gemeenteraad zich gebogen over het voorstel om in Obdam te investeren in een nieuwe gymzaal en bijbehorende inrichting van de openbare ruimte met sport- en speelgelegenheid, en een huiskamervoorziening. Hiervoor is destijds een investering van €4.963.000 geraamd.

Op verzoek van de raad wordt eerst aanvullend locatieonderzoek uitgevoerd, alvorens in 2023 een definitief investeringsvoorstel voor te leggen.

3. Huisvesting Buitendienst

De huidige huisvesting van de gemeentelijke buitendienst is verouderd, verdeeld over meerdere locaties en – vanwege groter materieel en vanwege overdracht van taken van het Hoogheemraadschap – te klein.

Grootschalige renovatie van de bestaande locaties is nodig maar kostbaar en uitbreiding van deze locaties is fysiek niet mogelijk. Eind 2021 heeft uw raad daarom besloten in te stemmen met nieuwbouw op één locatie en het plan verder te laten uitwerken.

De investering in de nieuwbouw is geraamd op €5.050.000 en hier tegenover staat dat:

- kosten voor grootschalige renovatie van de bestaande gemeentewerven worden vermeden;
- nieuwbouw de eerstkomende periode leidt tot lagere onderhoudskosten en structureel lagere energielasten;

RAADSMEMO (VERVOLG)

- de bestaande locaties vrijkomen voor een alternatieve invulling. Een deel van de panden en locaties kan worden verkocht of verhuurd en voor de gemeentewerf in Avenhorn is er het voornemen deze locatie te betrekken bij de woningbouw ontwikkeling Avenhorn/De Goorn-West. De alternatieve invulling van de bestaande locaties vertegenwoordigt een verwachte waarde van € 1.500.000.

4, 5 en 6: Integraal Huisvestingsplan Scholen

De gemeente en schoolbesturen hebben in 2021 een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld, een duurzame visie op onderwijshuisvesting voor het Primair Onderwijs voor de periode van 2022 – 2038. Dit is door de raad vastgesteld op 13 december 2021.

Resultaten:

- De Kelderswerf in Obdam - in 2025 een levensduurverlengende renovatie - Kostenraming : €2.610.324
- Jozef en Maria in Spierdijk - in 2026 Nieuwbouw - Kostenraming : €2.327.400

Voor nieuwbouw van basisschool De Ark in Hensbroek is in 2022 een krediet beschikbaar gesteld van €3.719.283. Afhankelijk van de planuitwerking volgen nog investeringsvoorstellen voor vernieuwen van de gymzaal en sportaccommodatie globaal geraamd op €1.540.000

Tegenover deze investeringen aan De Ark staat een mogelijke opbrengst vanuit woningbouw ontwikkeling op de schoollocatie die vrijkomt.

FINANCIËEL TOTAALOVERZICHT INVESTERINGEN ALGEMENE DIENST

Hieronder ziet u de jaarlijkse investeringskosten. Met een totaal aan verwachte investeringen van circa 24,7 miljoen.

Investerings met kapitaallasten		Afschr.term.	ten laste van	2024	2025	2026
Nr.	Omschrijving					
1	Herinrichting gemeentehuis	25	reserve	2.500.000	2.500.000	
	Herinrichting gemeentehuis verduurzaming	25	reserve	2.500.000		
2	Voorzieningen Obdam	diverse	exploitatie	4.963.000		
3	Huisvesting buitendienst	40	reserve	5.050.000		
4	IHP: De Kelderswerf (Reno levensduurverlengend, 20 jr)	20	exploitatie		2.610.324	
5	De Ark	25	reserve	2.240.000		
6	IHP:Jozef en Maria	40	exploitatie			2.327.400
	Totaal			17.253.000	5.110.324	2.327.400
						24.690.724

De bovenstaande investeringen geven het volgende structurele effect aan afschrijvingslasten:

Investerings met kapitaallasten		Afschr.term.	Structurele kapitaallasten							
Nr.	Omschrijving		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Herinrichting gemeentehuis	25	100.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	Herinrichting gemeentehuis verduurzaming	25	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2	Voorzieningen Obdam	diverse	171.000	171.000	171.000	171.000	171.000	171.000	171.000	171.000
3	Huisvesting buitendienst	40	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500	112.500
4	IHP: De Kelderswerf (Reno levensduurverlengend, 20 jr)	20		130.516	130.516	130.516	130.516	130.516	130.516	130.516
5	De Ark	25	89.600	89.600	89.600	89.600	89.600	89.600	89.600	89.600
6	IHP:Jozef en Maria	40			58.185	58.185	58.185	58.185	58.185	58.185
	Totaal		460.600	803.616	861.801	861.801	861.801	861.801	861.801	861.801

B. Overige investeringen

In de begroting 2023 zijn eerder vastgestelde investeringskredieten al verwerkt. Dit geldt voor projecten zoals het Dorpsplein Obdam, Herinrichting verkeersknelpunten Hensbroek, Vaart in doorvaarbaarheid, Verkeerslichten Buitenroede-Rietsikkel en de Ruimtelijke adaptatie strategie.

Verder zijn er in de begroting budgetten gereserveerd voor het opstellen van een Woonzorganalyse, sport- en beweegbeleid en integraal ouderenbeleid.

En tot slot is er in de meerjaren onderhoudsbudgetten ruimte voor diverse investeringen in de openbare ruimte: aanpak kruispunt de Goorn – Zuidspierdijkerweg, Asfaltering Berkhout, Groot onderhoud De Tocht en De Hoef, Verkeersmaatregelen Dorpsweg Hensbroek, Herinrichting Van Duivenvoordestraat en Groot onderhoud/30km zones Grosthuisen.

Hieronder volgt verder een opsomming van toekomstige investeringen welke via de P&C cyclus worden opgenomen in de (meerjaren)begroting. Deze investeringen maken geen onderdeel uit van het dekkingsplan genoemd onder onderdeel C, omdat deze investeringen geen structurele kapitaallasten geven.

In totaal gaat het om een investeringsbedrag van circa €4.500.000, verspreid over meerdere jaren. Voor deze investeringen moet dekking gevonden worden binnen de resterende reserves (zie onder C), de begrotingsruimte (zie onder D), bestaande budgetten en positief rekeningresultaat. Gezien de financiële resultaten van de afgelopen jaren en de verwachte inkomsten die tegenover de eerdergenoemde investeringen staan, is de verwachting dat voldoende financiële dekking ten tijde van de investering aanwezig is.

1. Verplichte investeringen

Digitaal kinddossier GGD

Voor het GGiD van de GGD is een financieel herstelplan aangeboden aan de raad. De kosten worden betaald uit de jaarrekening 2022 en over 4 jaar uitgesmeerd (€30.000 per jaar). De GGD moet het digitale kinddossier opnieuw gaan aanbesteden in 2023. De kosten hiervoor worden gedragen door de gemeenten. Voor gemeente Koggenland gaat het om een bijdrage van €122.263.

Opstarten regionale samenwerking klimaatakkoord

De uitvoering van het klimaatakkoord vraagt een grote investering van de overheid, met name in de ambtelijke capaciteit. Een eerste inschatting is dat in 2023 een investering van €200.000 nodig is. De verwachting is dat dit bedrag grotendeels gecompenseerd gaat worden binnen het gemeentefonds. Omdat dit nog niet volledig zeker is, nemen we het uit voorzorg wel mee in het investeringenoverzicht.

RAADSMEMO (VERVOLG)

Omgevingswet

Gemeenten zijn verplicht om een Omgevingsvisie en Omgevingsplan op te stellen. Een Omgevingsvisie kent een uitgebreid participatieproces en is mede daarom kostbaar. Bovendien is het van belang om de visie actueel te houden. Wij houden rekening met een actualisatie en bijbehorende investering van €150.000,- elke vier jaar, dus in elke bestuursperiode.

De bundeling in één Omgevingsvisie levert wel op dat kosten voor het opstellen van afzonderlijke visies (woonvisie, verkeers- en vervoersplan, rioleringsplan, etc.) komen te vervallen.

Anders dan bij bestemmingsplannen, wordt een Omgevingsplan – voor het hele gemeentelijke grondgebied - éénmaal opgesteld en vervolgens ‘onderhouden’ (bij wijzigingen). Op dit moment werken we aan het Omgevingsplan voor de dorpskernen. In 2025 willen we hier de regels voor de bedrijventerreinen en het landelijk gebied aan toevoegen. Dit vraagt dan nog een investering van 200.000 in 2025.

2. Renovatie en verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed

In 2023 wordt de portefeuillestrategie en transformatieopgave voor het gemeentelijke vastgoed op- en vastgesteld. Voor dit overzicht hebben we hoogover gekeken naar het vastgoed, de strategie en een inschatting gemaakt van de investeringen in de komende jaren.

Uitvoering in de komende 4 jaar:

- Kerktoren Berkhout | renovatie fundering | Kostenraming €80.000
- Sporthal Hensbroek | renovatie en verduurzaming | Kostenraming €500.000. Dit is afhankelijk van de keuzes in het kader van het project De Ark
- Sporthal Ursem | uitbreiding en verduurzaming | Kostenraming €240.000

Uitvoering in de komende 8 jaar:

- Verzamelgebouw Buitenroede 2 Avenhorn | verduurzaming | Kostenraming €200.000
- Peuterspeelzaal Grosthuisen 74 Avenhorn | verduurzaming | Kostenraming €50.000
- Wijk en buurtcentrum Grosthuisen 76 Avenhorn | verduurzaming | Kostenraming €50.000
- Peuterspeelzaal Kerkebuurt 156 Berkhout | verduurzaming | Kostenraming €50.000
- Buurtcentrum Noorderbrug 2 Obdam | verduurzaming | Kostenraming €200.000
- Sporthal Spierdijk | verduurzaming | Kostenraming €100.000

In het investeringen overzicht is er geen rekening gehouden met het scenario ‘renovatie en verduurzaming sporthal Hensbroek’. Deze is daar opgenomen als nieuwbouwinvestering bij de nieuwbouw school Hensbroek. De verduurzaming van het gemeentehuis is hiervoor opgenomen onder ‘Investerings algemene dienst’.

Voor de renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan het overige gemeentelijke vastgoed is vanaf 2024 jaarlijks een bedrag van €150.000 opgenomen.

RAADSMEMO (VERVOLG)

Op de langere termijn moet worden gekeken naar een toekomstbestendige invulling van sporthal en zwembad in Avenhorn en het zwembad in Obdam. Dit kan renovatie betekenen, maar ook nieuwbouw elders. In dat laatste geval kunnen er opbrengsten tegenover staan bij voorbeeld in de vorm van woningbouw ontwikkeling. In de huidige collegeperiode wordt een onderzoek gestart naar de mogelijkheden en kijken we ook naar energiebesparende maatregelen voor de kortere termijn. In 2015 is voor €190.000 geïnvesteerd in zonnepanelen en warmtekrachtkoppeling. Voor uitbreiding van maatregelen houden we rekening met een vergelijkbaar bedrag van €200.000.

3. Investerings openbare ruimte

Herinrichtingsprojecten Openbare Ruimte

Enkele onderzoeken – met name op het gebied van verkeer - zijn in voorbereiding of volgen binnen afzienbare tijd:

- Onderzoek verbeteren voetgangersvoorzieningen (2023)
- Onderzoek doorstroming Berkhout (2023)
- Verkeers- en vervoersplan (2024, onderdeel van de Omgevingsvisie).
- Plan van aanpak Dwingel-Vijverhof (2023)

Uit deze onderzoeken kunnen voorstellen volgen voor maatregelen. De verwachting is dat de investeringen en bijhorende maatregelen: verbeteren voetgangersvoorzieningen, doorstroming Berkhout en verkeers- en vervoersplan, binnen bestaande budgetten van het MJOP Wegen kunnen worden gerealiseerd. Voor het plan van aanpak Dwingel-Vijverhof houden we rekening met een investering van €500.000. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een separaat raadsvoorstel voor. Het bedrag is vooralsnog niet opgenomen in de (meerjaren) begroting.

Doeteam initiatieven

Voor de ondersteuning van doeteam initiatieven is in de begroting 2023 structureel budget opgenomen van €50.000 voor de dekking van incidentele kosten en van kapitaallasten.

Voor grote projecten is aanvullend krediet vanuit de algemene reserve nodig. De volgende initiatieven zijn nu bij ons bekend:

- Dorpsbos Ursem: grove raming investering circa €750.000 in 2025
- Groen Spierdijk: grove raming circa €200.000 in 2025
- Verbinden vaarroute Grosthuisen via botenoverhaal: investering nog onbekend, voor overhaal Boogfries in Avenhorn is destijds €100.000 beschikbaar gesteld

Opwaarderen dorpsentrees

In het college uitvoeringsprogramma is het voornemen opgenomen om in 2024 een plan van aanpak op te stellen voor het verfraaien van de dorpsentrees. De benodigde investering is afhankelijk van het ambitieniveau, waarbij wij nu denken aan circa €200.000 in 2025.

RAADSMEMO (VERVOLG)

Vergroenen schoolpleinen

Het college wil de grijze schoolpleinen graag vergroenen omdat een groen schoolplein een positieve invloed heeft op de ontwikkeling van kinderen. Daarnaast draagt het bij aan het behalen van de doelstellingen uit het duurzaamheidsbeleid en het sportbeleid. Ook draagt het bij aan de biodiversiteit in de bebouwde omgeving en voorkomt het wateroverlast en hittestress.

Een beleidsvoorstel om in 2023 een schoolpleinfonds in te stellen ter hoogte van €250.000 is in voorbereiding.

Onderzoek netaansluiting zonneweide

In de raad van mei 2023 wordt een voorbereidend kredietvoorstel aangeboden voor onderzoek naar de netaansluiting voor de zonneweide. Dit onderzoek vraagt eenmalige investering van €120.000,-.

Evaluatie dienstverleningsovereenkomst HVC

De huidige overeenkomst met de HVC loopt tot eind 2024. Mocht het besluit genomen worden de overeenkomst niet te verlengen, dan is een aanbestedingsprocedure nodig om een andere partij te selecteren. De kosten voor een dergelijke procedure schatten wij nu in op circa €75.000 in 2024. Dit betreffen overigens incidentele kosten.

Diverse kleinere investeringen

Zonder uitputtend te zijn, volgen uit het college uitvoeringsprogramma nog diverse kleinere investeringen, zoals:

- Opstellen speeltuinenbeleid: €30.000 in 2024
- Realisatie mountainbikeparcours Obdam (afhankelijk van onderzoek): grove raming €25.000 in 2025
- Opstellen recreatiegids: raming €25.000 in 2025
- Opwaarderen aanlegsteigers haven Avenhorn en sluis Rustenburg: raming €60.000 in 2025

C. Dekkingsplan voor de investeringsopgave 2023-2026

Om de investeringen en de daar bijhorende structurele kapitaallasten (genoemd onder A "Investeringsopgave 2023-2026 met structurele afschrijvingslasten") te kunnen dekken is gekomen tot het volgende dekkingsplan:

Nr.	Dekkingsplan	2024	2025	2026
1	Inzet van vermogen (algemene reserve ad €14.790.000) ter dekking van de structurele afschrijvingslasten	289.600	502.100	502.100
2	Bijdrage Woningbedrijf	697.000	697.000	697.000
3	Inzet restant stelpost MJOP's	261.123	268.973	329.188
4	Taakstelling externe inhuur	100.000	150.000	150.000
5	Taakstelling organisatie	75.000	100.000	100.000
	Totaal dekkingsplan	1.422.723	1.718.073	1.778.288

RAADSMEMO (VERVOLG)

Hieronder worden de bovengenoemde componenten kort toegelicht.

Inzet van vermogen

Er is ruimte om €14.790.000 aan vermogen vanuit de Algemene Reserve in te zetten om de structurele kapitaallasten te kunnen opvangen van de investeringen:

- Herinrichting Gemeentehuis
- Huisvesting Buitendienst
- De Ark

Na vaststelling van de Notitie Reserves en Voorzieningen 2023 bedraagt de omvang van de Algemene Reserve per 1 januari 2023 circa €16.800.000. Van dit bedrag ligt voor afgerond €4.000.000 reeds beslag op basis van bestaande besluitvorming. Er resteert dan €12.800.000. Uitgaande van 1 miljoen rekeningresultaat zit er per 1-1-2024 €14.790.000 in de Algemene Reserve wat vrij inzetbaar is.

Effect Ratio weerstandsvermogen

De genoemde investeringen onder A: Investeringsopgave 2023-2026 met structurele afschrijvingslasten leggen een groot beslag op de weerstandsratio.

Het ratio weerstandsvermogen in de begroting 2023 is 5,17 (in 2022 6,24)

Het verwachte ratio weerstandsvermogen is na de investeringen in de Algemene Dienst als volgt:

	2024	2025	2026
Risico's (aanname)	€ 2.000.000	€ 2.000.000	€ 2.000.000
Stand Algemene Reserve 1-1	€ 14.800.000	€ 3.510.000	€ 2.010.000
Investerings uit algemene Reserve	€ 12.290.000	€ 2.500.000	0
Stand Algemene Reserve 31-12	€ 2.510.000	€ 1.010.000	€ 2.010.000
Jaarrekeningresultaat	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Verwacht ratio weerstandsvermogen	2,35	1,6	2,1

Bovenstaande berekening inzake het verwachte ratio weerstandsvermogen is inclusief een onbenutte belastingcapaciteit van €2.100.000 en €45.000 aan onvoorzien.

Waarderingscijfer	Ratio	Betekenis
A	> 2,0	uitstekend
B	1,4 - 2,0	ruim voldoende
C	1,0 - 1,4	voldoende
D	0,8 - 1,0	matig
E	0,6 - 0,8	onvoldoende
F	< 0,6	ruim onvoldoende

RAADSMEMO (VERVOLG)

Bijdrage Woningbedrijf

De bijdrage verhuurdersheffing vervalt voor het Woningbedrijf mits de daar bijhorende prestatieafspraken mbt verduurzaming worden behaald.

Dit levert Koggenland een bedrag op van ca. €697.000 per jaar. Binnen het woningbedrijf wordt jaarlijks een resultaat behaald van ongeveer 1 miljoen. Vanwege het voordelig effect van de verhuurdersheffing en het jaarlijkse resultaat in combinatie met de sterke vermogenspositie van het woningbedrijf (31-12-22: 15.000.000) is het reëel om de bijdrage van het woningbedrijf aan de algemene dienst te verhogen met een bedrag van € 697.000.

Inzet restant stelpost MJOP's

In de begroting 2023 was een stelpost opgenomen voor de MJOP's die in december 2022 ter besluitvorming zijn aangeboden. De besluitvorming heeft plaatsgevonden. In 2023 wordt nog besluitvorming aangeboden voor het nieuwe MJOP Riolering.

Het restant van de stelpost kan vrijvallen ervan uitgaande dat de Riolering zichzelf bedruipt.

Taakstelling inhuur

Voor de externe inhuur wordt een taakstelling opgenomen ter grootte van €100.000 in 2024 en €150.000 in 2025 en verder. De ervaring leert dat de afgelopen jaren structureel een onderuitputting is te zien op de combinatie loonkosten / externe inhuur. Daarbij zijn de eerste efficiency voordelen als gevolg van de kanteling van de organisatie zichtbaar. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt is deze taakstelling mogelijk en gaat het niet leiden tot een terugloop in productie.

Taakstelling organisatie

Net als bij de ombuigingen in 2021 wordt opnieuw gekeken naar de onderuitputting van de budgetten. Hier wordt een structurele taakstelling opgenomen ter grootte van €75.000 in 2024 en €100.000 in 2025 en verder.

D. Helikopterview begrotingsruimte 2024-2026

Woningbedrijf

Helikopterview begrotingsruimte	2024	2025	2026
Primaire begroting 2023 Woningbedrijf	807.244	834.661	862.214
Afschrijvingslasten investeringsopgave	-406.850	-626.077	-815.205
Huurinkomsten: mutatie als gevolg van nieuwbouw en verkoop	73.680	575.640	621.240
Rentelast 2,75% op alle investeringen die we activeren.	-506.591	-740.584	-841.751
Annuiteit i.p.v. Lineair	275.000	275.000	275.000
Begrotingsruimte na investeringen	242.483	318.640	101.498

Algemene dienst

Helikopterview begrotingsruimte	2024	2025	2026
Primaire begroting 2024	104.662	684.288	-1.626.557
eerste begrotingswijziging (notitie R&V)	5.000	5.000	5.000
Begrotingsruimte 2024-2026	109.662	689.288	-1.621.557
Bijdrage gemeenschappelijke regelingen Kadernota 2024	625.997	639.497	725.497
Concept mutaties Zomernotitie 2023	99.795	192.795	179.795
Bijgestelde Begrotingsruimte 2024-2026	-616.130	-143.004	-2.526.849
Structurele lasten i.v.m. Investeringsen:			
Afschrijvingslasten investeringsopgave	460.600	803.616	861.801
Rentelast 2,75% op alle investeringen die we activeren. Aannee 30% zelf financieren	332.120	430.494	475.296
subtotaal begrotingsruimte na investeringen en bijstellingen	-1.408.850	-1.377.114	-3.863.947
Totaal dekkingsplan	1.422.723	1.718.073	1.778.288
Begrotingsruimte na dekkingsplan	13.873	340.959	-2.085.659

Conclusie is dat in 2024 nog ruim €250.000,- en in 2025 nog ruim €650.000,- begrotingsruimte aanwezig is. Deze bedragen nemen toe naarmate er duidelijkheid komt over de inkomsten die samenhangen met een aantal investeringen. Het jaar 2026 is negatief vanwege het ravijnjaar als gevolg van de onduidelijkheid vanuit het Rijk inzake de korting op het gemeentefonds.

KANTTEKENINGEN

Disclaimers

Een aantal ontwikkelingen die op korte termijn zullen plaatsvinden, zijn (nog) niet te kwantificeren. Ze zijn in dit financieel kader niet opgenomen: ze zijn nog geen (volledig) onderdeel van de huidige begroting, maar hebben wel effect op de financiële huishouding voor de komende jaren van de gemeente Koggenland.

Gemeentefonds

Ravijnjaar

Vanwege een nieuwe financieringssysteem vanaf 2026 (stopzetten verstrekken volume-accres) is er in 2026 een 'ravijnjaar' ontstaan. Veel gemeenten komen hierdoor in de rode cijfers. Zo ook de gemeente Koggenland. Per saldo ontvangt de gemeente Koggenland in 2026 ten opzichte van 2025 circa €2.000.000 minder uit het Gemeentefonds. Het is nog onduidelijk op welke wijze het Rijk met het dreigende tekort bij vrijwel alle gemeentes in 2026 omgaat.

Loon- en prijscompensatie gemeentefonds

In de meicirculaire 2023 worden extra inkomsten verwacht ter compensatie van de inflatie. Hoeveel de extra inkomsten zijn zal blijken uit deze meicirculaire. Via de Kadernota (perspectiefnota) 2024 en Zomernotitie 2023 worden deze hogere inkomsten uit het gemeentefonds bijgesteld. Tegenover de extra inkomsten staan ook uitgaven zoals bijvoorbeeld de nieuwe CAO gemeenteambtenaren en structureel hogere energiekosten. Het resterende overschot zal worden toegevoegd aan de structurele begrotingsruimte.

RAADSMEMO (VERVOLG)

CAO gemeentebtenaren

Bij het opstellen van de Begroting 2023 is rekening gehouden met een verwachte CAO verhoging 2023 van 5%. Er ligt nu een principeakkoord waar het FNV spreekt van een gemiddelde loonsverhoging van 9,1%. Een verhoging die voor Koggenland naar verwachting overigens lager zal zijn, vanwege de hoogte van de salarissen die gerelateerd zijn aan de grootte van de gemeente. Na het raadplegen van de leden inzake het principeakkoord zal in april 2023 naar verwachting blijken wat het definitieve akkoord is geworden. 1% CAO verhoging staat voor ca. €158.000. Als de gemeente Koggenland voor meer dan 4,1% van de loonsverhoging via het Gemeentefonds gecompenseerd gaat worden zal het een financiële meevaller tot gevolg hebben. Is het lager dan 4,1% dan zal het leiden tot een financiële tegenvaller.

Crisissen

We hebben te maken met diverse crisissen, zoals de energiecrisis, Oekraïne crisis, vluchtelingen crisis, etc. De gevolgen hiervan zijn niet te voorspellen en daarom ook niet opgenomen in de begroting.

Ontwikkelingen Woningbedrijf Koggenland

Vanaf 2023 wordt de verhuurdersheffing afgeschaft. Hier tegenover staan de Nationale prestatieafspraken voor de huisvesting. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincie wederkerige afspraken om het geld wat jaarlijks vrijkomt te investeren in huurmatiging, uitbreiding van de huurwoningvoorraad en versnelling van de verduurzaming.

Een deel van de in deze afspraken opgenomen maatregelen is binnen de huidige exploitatie van het woningbedrijf op te vangen. En zoals beschreven onder C Dekkingsplan, laat de huidige financiële positie van het woningbedrijf daarmee ruimte om de bijdrage aan de algemene dienst van de gemeente te verhogen.

De financiële positie van het woningbedrijf kan zich minder gunstig ontwikkelen als we kijken naar de stijgende bouwkosten, verplichte installatie van warmtepompen, huurverlaging voor lagere inkomens en het vervallen van huurverhoging bij verduurzaming. Dit vraagt de komende jaren scherpe monitoring.

In de meerjarenraming voor het woningbedrijf is voorts nog geen rekening gehouden met het recent door het ministerie genoemde voornemen om de sociale woningvoorraad uit te breiden naar 30% en om ook het aandeel middenhuur woningen te verhogen. Het is nog onbekend hoe deze opgave voor het woningbedrijf uitpakt. Tegenover dergelijke investeringen staan huurinkomsten en toekomstige verkoopopbrengsten, maar primair moet het woningbedrijf de rente- en afschrijvingslasten wel kunnen blijven dragen.

Prijsonwikkeling

De in deze memo genoemde bedragen zijn gebaseerd op globale kostenramingen, prijspeil 2022.

RAADSMEMO (VERVOLG)

Zonneweide

Afhankelijk van het besluit van de gemeenteraad om de intentie uit te spreken om aan de Jaagweg een zonneweide mogelijk te maken, onderzoeken wij de optie om deze door de gemeente zelf te (laten) ontwikkelen.

Uit onderzoek naar de onderliggende businesscase blijkt dat de aanlegkosten circa €41.000.000,- bedragen. De lasten hiervan, evenals de beheerkosten, moeten worden terugverdiend met subsidie en vanuit de opbrengsten. Een dergelijk project vraagt een aparte organisatievorm (wellicht een BV) en bijbehorende financieringsconstructie, los van de algemene dienst.

Nieuwbouw Ontwikkeling Dwingel

In 2022 is intensief gewerkt aan de plannen voor een combinatiegebouw van huisartsen, apotheek, kinderopvang en woningen op de locatie van de voormalige Jozefschool aan de Dwingel.

Tegenover de investering in een dergelijke ontwikkeling staan huurinkomsten van de woningen en commerciële huuropbrengst van de bedrijfsmatige huurders. De keuze welke partij eigenaar en exploitant van het complex wordt, moet in 2023 worden gemaakt. Afhankelijk daarvan brengt dit voor de gemeente een investering (als de gemeente eigenaar wordt) of verkoopopbrengst (als de locatie wordt verkocht aan een derde) met zich mee.

Stijgende rentelasten

Bij toekomstige financiering van de investeringsopgave zijn externe langlopende geldleningen nodig, bijvoorbeeld via de BNG bank. Wat de marktrente zal zijn op het moment dat een langlopende geldlening wordt aangetrokken zal moeten blijken.

In de investeringsopgave vanuit deze memo is rekening gehouden met een rente van 2,75 % (peildatum 13-09-2022).

Inmiddels nemen de rentepercentages op langlopende geldleningen toe, wat resulteert in structureel hogere rentelasten. Naar verwachting staat 1% renteverhoging op een langlopende geldlening binnen de algemene dienst gelijk aan een toename van ca. € 170.000 aan rentelasten in 2026.

Meevallers

In het meerjarenoverzicht is nog geen rekening gehouden met eventuele extra inkomsten vanuit subsidies, verkopen of rijksbijdragen (bijvoorbeeld extra klimaatgelden). Daarnaast kan sprake zijn van onbenutte kredietruimte van (af)lopende projecten.