

Rapportage stresstest Groeiagenda 2030



Aanbiedingsbrief

Strikt vertrouwelijk
Gemeente Dordrecht
Auditcommissie, t.a.v. de heer A. de Looze
Enkel per e-mail: jcbakker@dordrecht.nl

Utrecht, 16 april 2020

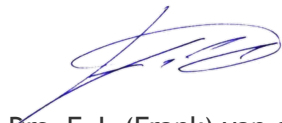
Referentie: 20-262/FvdL/MP/AV/1054663
Betreft: Eindrapportage stresstest groeiagenda

Geachte heer De Looze,

Met genoegen bieden wij u de eindrapportage stresstest groeiagenda aan. Deze rapportage bevat een beknopte bestuurlijke samenvatting, de uitwerking van de stresstest en een aantal aanvullende observaties die wij tijdens het onderzoek hebben gedaan. Het onderzoek is in goede en prettige samenwerking met de gemeente Dordrecht tot stand gekomen, waarvoor onze dank.

Mocht u naar aanleiding van deze eindrapportage vragen hebben, dan zijn wij vanzelfsprekend bereid deze te beantwoorden. U kunt ons telefonisch bereiken via telefoonnummer 06 - 11 00 31 51 of per email via marco.pot@bdo.nl.

Met vriendelijke groet,
BDO Advisory B.V.



Dr. F.J. (Frank) van der Lee RA
Partner

Bestuurlijke samenvatting

De gemeente Dordrecht heeft te maken met een exploitatiesaldo dat zich de komende jaren negatief ontwikkelt. De gemeente beraadt zich op de oplossingsrichtingen. De Groeiagenda 2030, een programma met 11.000 nieuwe woningen en een groei van de stad naar ca. 140.000 inwoners is één van de oplossingsrichtingen waar veel van wordt verwacht. De Groeiagenda moet substantieel bijdragen aan een sluitende exploitatie.

De key drivers die achter deze gedachte zitten zijn dat de groei extra inkomsten oplevert uit het gemeentefonds en via de OZB. Dit onder de voorwaarden dat a) de stad sneller groeit dan het nationale gemiddelde, waardoor het aandeel van Dordrecht in het gemeentefonds toeneemt en b) tegenover de extra opbrengsten minder extra kosten staan: efficiënter gebruik van de voorzieningen en de dienstverlening door de schaa sprong.

Wij hebben met een stresstest geanalyseerd in hoeverre deze key drivers gevoelig zijn voor stressfactoren en daarmee het saldo van de exploitatie in verschillende scenario's beïnvloeden. Deze stressfactoren hebben wij samengebracht in drie variabelen:

1. realisatie aantal nieuwe woningen;
2. netto meeropbrengst gemeentefonds;
3. netto meeropbrengst OZB.

Wij hebben vier scenario's doorgerekend waarin wij de variabelen op verschillende manieren inzetten. Met name om te laten zien wat de mogelijke positieve en negatieve effecten zijn en de bijsturingsmogelijkheden.

- Het basisscenario. Waarbij de Groeiagenda zoals deze in de *Routekaart Dordtse financiën duurzaam in balans* is gereproduceerd.
- Een positief scenario. Waarbij de extra te realiseren opbrengsten uit de algemene uitkering van het gemeentefonds gemaximaliseerd zijn.
- Een negatief scenario. Waarbij de realisatie van het aantal woningen gehalveerd is én de extra opbrengst uit het gemeentefonds is gereduceerd tot nihil. Wij laten hierbij zien hoe de OZB als instrument de nadelige effecten deels kan compenseren.
- Het meest aannemelijke scenario. Waarbij de realisatie van de woningen is afgeleid van de voortgangsmonitor bouwende stad en gekeken is naar een minder conservatieve inschatting van de netto meeropbrengst uit het gemeentefonds en de OZB.

De voornaamste conclusie is dat de Groeiagenda kan bijdragen aan de verbetering van het exploitatiesaldo. De Groeiagenda zelf bevat een vrij conservatieve inschatting van de netto meeropbrengsten van het gemeentefonds en de OZB en dit laat duidelijk een verbetering zien van de exploitatie.

Het is echter cruciaal, zo blijkt uit het negatieve en meest aannemelijke scenario, dat de woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd. Als de realisatie achterblijft, dalen de inkomsten ten opzichte van de Groeiagenda en bestaat het risico dat niet wordt geprofiteerd van een extra aandeel uit het gemeentefonds.

Daar staat tegenover dat de conservatieve inschattingen van de netto meeropbrengsten uit het gemeentefonds en de OZB ruimte laten om structureel meer baten te realiseren als de extra kosten die voortvloeien uit de groei van de stad kunnen worden beheerst: efficiënter gebruik van de voorzieningen en een efficiëntere dienstverlening door de schaa sprong.

Het is dan ook cruciaal de voortgang van de nieuwbouw, het realiseren van extra opbrengsten en het beheersen van extra kosten integraal te monitoren. Dit, omdat het resultaat van deze variabelen samenkomt in de meerjarenbegroting. Wij adviseren dan ook meer integrale sturing op de resultaten en het effect op de begroting.

De gemeente beschikt daarnaast over een aantal beheersmaatregelen die ze in eigen hand heeft: het compenseren van tegenvallers uit de Groeiagenda middels de verhoging van de OZB (bijvoorbeeld naar een belastingcapaciteit van 100%) en de inzet van Enecomiddelen. Dit laatste gaat dan ten koste van de investeringsruimte. Ook kan worden bezuinigd, wat ten koste gaat van het voorzieningenniveau.

Onzekerheden zijn er ook: de impact van de tweede tranche woningen na 2022 is onduidelijk. Businesscases moeten nog worden opgesteld. De verwachting is dat voor deze uitbreiding extra voorzieningen en infrastructuur nodig is. Dit heeft mogelijk een negatief effect op het meerjarenbeeld. Daarnaast is de realisatie van een aantal woningbouwlocaties afhankelijk van derden (o.a. het aanpakken van de Rijksbrug). Ten slotte brengt de coronacrisis nadrukkelijk de opdracht aan gemeente Dordrecht met zich mee om de huidige uitgangspunten van de Groeiagenda en de begroting kritisch tegen het licht te houden. Het is niet ondenkbaar dat de crisis hier (substantiële) impact op gaat hebben.

Inhoudsopgave

Bestuurlijke samenvatting	3
Observaties tijdens het onderzoek	5
Inleiding	6
Samenvatting huidige financiële positie en meerjarenbegroting	7
Toelichting Groeiagenda 2023	8
Toelichting opzet stresstest	8
Basisscenario - Groeiagenda 2030	11
Positief scenario - Groeiagenda 2030	13
Negatief scenario - Groeiagenda 2030	15
Aannemelijk scenario - Groeiagenda 2030	17

Observaties tijdens het onderzoek

De invloed van de coronacrisis

Bij de afronding van deze stresstest kwam Nederland, net als de rest van de wereld, in misschien wel de grootste crisis van deze eeuw; de coronacrisis. De eerste prioriteit van de overheid is om het coronavirus maximaal te controleren, kwetsbare mensen te beschermen en goede zorg te verlenen voor diegenen die dit nodig hebben.

Maar inmiddels wordt ook op andere terreinen een groot beroep gedaan op gemeenten. Bijvoorbeeld bij het uitvoeren van maatregelen om ondernemers en werknemers te ondersteunen, bij het opvangen van tekorten in de maatschappelijke en culturele sector en bij de continuïteit van de Jeugdzorg en WMO. Dit vraagt veel van gemeenten en doet opnieuw een beroep op de flexibiliteit van de organisatie en bedrijfsvoering.

Financiële gevolgen nu nog niet te overzien, maar de coronacrisis heeft consequenties

Naast de bovengenoemde voorbeelden kunnen nog meer tegenvallers zijn bij allerlei verbonden partijen, bij de verkopen van gronden, bij toenemende werkloosheid met mogelijk meer uitkeringen, etc. Op dit moment zijn de financiële gevolgen nog niet te overzien, maar dat dit impact gaat hebben op de financiële positie van gemeenten is onvermijdelijk¹. Een groot beroep zal worden gedaan op de weerbaarheid en wendbaarheid van gemeenten en de bedrijfsvoering. De grote vraag daarbij is natuurlijk in hoeverre het Rijk bijspringt en gemeenten ook helpt deze klappen op te vangen.

Verwachte gevolgen voor de Groeiagenda 2030

De Groeiagenda 2030 wordt door de gemeente Dordrecht ingezet als een van de instrumenten om de negatieve ontwikkeling van het exploitatiesaldo te keren. De negatieve ontwikkeling wordt mogelijk (tijdelijk) versterkt door de extra kosten die nu gemaakt moeten worden in verband met de coronacrisis. Daarnaast betreft de Groeiagenda 2030 op het bouwen van nieuwe woningen. Verwacht wordt dat de bouw een grote klap zal krijgen als gevolg van de coronacrisis². Hier ligt voor de uitvoering van de Groeiagenda 2030 een risico, omdat nog circa 10.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden in de (nabije) toekomst en de realisatie hiervan een randvoorwaarde is voor verbetering van het exploitatiesaldo.

¹ <https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/nieuws/gemeenten-willen-compensatie-voor-corona-kosten.12881067.lvnkx>
² <https://www.eib.nl/nieuws/derde-bouwcrisis-in-twaalf-jaar-tijd/>

Advies 1: Herijk de Groeiagenda 2030 met de (te verwachten) effecten van de coronacrisis

Hoewel de gevolgen van de coronacrisis op dit moment nog niet duidelijk zijn en ze derhalve in deze stresstest niet verwerkt konden worden is evident dat financiële consequenties kleven aan deze crisis. Dan wel voor het exploitatiesaldo, dan wel voor de voortgang van de Groeiagenda 2030. Wij adviseren dan ook een herijking van de Groeiagenda 2030 op basis van de (te verwachten) effecten van de crisis. Dat geeft op dat moment een reëel beeld van de uitdaging waarvoor Dordrecht staat (exploitatiesaldo) en welke invloed daar via de Groeiagenda 2030 of andere beheersmaatregelen op kan worden uitgeoefend.

Advies 2: zorg voor een integraal financieel beeld van de Groeiagenda 2030

Tijdens de interviews die met verscheidene betrokkenen zijn gehouden in het kader van deze stresstest komt naar voren dat de Groeiagenda 2030 een zeer grote (financiële) importantie kent binnen de gemeente Dordrecht en dat deze importantie ook breed gedragen wordt door de verschillende afdelingen. Hierbij valt echter wel op dat de Groeiagenda 2030 uit verschillende projecten bestaat en financieel geen overkoepelend gemonitord beeld lijkt te bestaan over de stand van zaken van deze projecten. Dit geldt voor het samenspel van voortgang, invloed van externe factoren, kosten en opbrengsten. Dit komt samen in het meerjarenbeeld van de begroting. Wel degelijk vindt in diverse gremia afstemming plaats, maar de integraliteit kan beter.

Gezien de importantie die de Groeiagenda 2030 heeft voor de (financiële) toekomst van de gemeente Dordrecht is ons advies om een integraal financieel beeld van (gevolgen van) de Groeiagenda 2030 in te richten. Niet alleen kan gemonitord worden hoe de projecten zich voortbewegen, ook kan worden gemonitord of het verwachte financiële effect uit de Groeiagenda 2030 daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Op basis van die informatie kan - indien noodzakelijk - op tijd worden bijgestuurd.

Het is niet de bedoeling het project Groeiagenda 2030 in de bedrijfsvoering helemaal te isoleren. Voorgesteld wordt een “schil” te creëren waarmee (financieel) inzicht verschaft kan worden in de stand van zaken. Het inzicht dat daarmee gecreëerd wordt zal de gemeente in staat stellen bij te kunnen sturen op het moment dat de planning of de opbrengsten tegen vallen.

Inleiding

Situatieschets en vraagstelling

De gemeente Dordrecht zal naar verwachting de komende jaren groeien naar circa 140.000 inwoners. Om deze groei in goede banen te leiden is een Groeiagenda 2030 opgesteld. De doelstelling van de Groeiagenda 2030 is economische groei en uiteindelijk een gezonde financiële uitgangssituatie voor de stad en haar inwoners (bron: kadernota 2019). Het realiseren van deze doelstellingen kent echter de nodige (financiële) onzekerheden. Daarom heeft de gemeente Dordrecht BDO gevraagd een stresstest uit te voeren op de Groeiagenda 2030 uit te voeren.

Scope van de stresstest

Met de stresstest wordt ingegaan op het realiseren van een gezonde financiële uitgangssituatie. Dit wordt gemeten aan de hand van de verplichte BBV kengetallen, namelijk:

- schuldquote;
- solvabiliteit;
- belastingscapaciteit;
- grondexploitatie; en
- structurele exploitatieruimte.

Het realiseren van een gezonde financiële uitgangssituatie wordt beïnvloed door een veelheid aan factoren. In deze stresstest wordt ingegaan op de volgende stressfactoren:

- impact op het aantal te bouwen woningen in combinatie met het aantal extra inwoners;
- impact op de noodzakelijke infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen;
- impact van versnelling/vertraging; en
- financiering (Enecogelden, OZB, gemeentefonds).

De bovengenoemde stressfactoren zijn losgelaten op de (concept) uitgangsscenario's van de gemeente Dordrecht.

Deze stresstest resulteert in een analyse van de gevoeligheid van de financiële situatie van de gemeente Dordrecht voor deze stressfactoren.

Onderzoekopzet

De stresstest van de Groeiagenda 2030 is uitgevoerd op basis van de volgende vijf processtappen:

1. deskresearch;
2. interviews met betrokkenen bij de groeiagenda en de financiën van de gemeente;
3. analyse van de stressfactoren en validatie van de bevindingen;
4. opstellen en bespreken van de concept rapportage; en
5. presentatie van de eindrapportage.

Tijdens de bovengenoemde stappen hebben wij kennis genomen van de uitgangspunten van de gemeente en de beoogde aanpak van de Groeiagenda 2030.

Specifiek hebben wij gekeken naar de financiering, de relatie met de gemeentebegroting en de middelen om, naast de nieuwe, ook de huidige maatschappelijke voorzieningen in stand te houden. Dat laatste hebben we niet specifiek bekeken. Het is meer een consequentie als je geen extra opbrengsten realiseert.

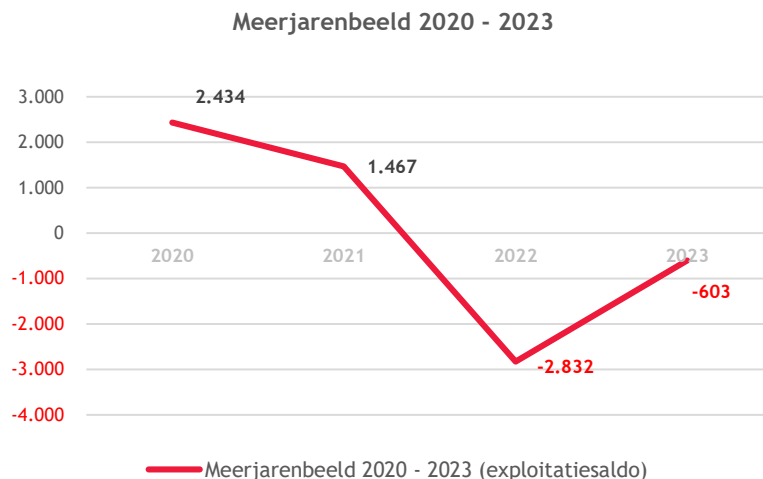
Onze bevindingen zijn vervolgens in een validatieronde getoetst bij de ambtelijke organisatie.

Samenvatting huidige financiële positie en meerjarenbegroting

Huidige financiële positie en meerjarenbegroting

“Naar een veerkrachtiger en financieel gezondere stad” is de titel van de strategie die wordt gepresenteerd in de kadernota 2020 welke is vormgegeven in het licht van de Groeiagenda 2030. De gemeente concludeert bij de begroting 2019 al dat voor een gezonde financiële huishouding van stad én gemeente groei een randvoorwaarde is. De huidige omvang van de stad én samenstelling van de bevolking maakt dat het financieel gezien een continue uitdaging is om de voorzieningen blijvend in stand te houden. Deze uitdaging geeft een permanente druk op het structurele begrotingsevenwicht (bron: dordrecht2020.kadernota.nl).

Zoals het structurele meerjarenbeeld uit de begroting 2020 laat zien wordt in de komende jaren een negatief exploitatiesaldo verwacht dat - door middel van verschillende dekkingsmaatregelen (bijvoorbeeld het verhogen van de OZB) in de periode naar 2023 verminderd zal worden.



Ontwikkeling financiële kengetallen

Om iets te kunnen zeggen over de ontwikkeling van de financiële positie van de gemeente Dordrecht in relatie tot de Groeiagenda, kijken wij - net zoals in de begroting 2020 - in deze stresstest naar financiële kengetallen. In de begroting 2020 is onderstaande tabel opgenomen, welke voor deze stresstest als uitgangspunt dient:

Financiële kengetallen	Jaarrekening 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Netto schuldquote	58%	60%	59%	69%	71%	70%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	52%	55%	54%	64%	67%	66%
Solvabiliteitsratio	52%	52%	46%	44%	45%	45%
Grondexploitatie	7%	5%	4%	7%	5%	5%
Structurele exploitatieruimte	3,5%	-0,3%	0,9%	0,9%	0,1%	-0,1%
Belastingcapaciteit	92%	95%	95%	95%	95%	95%

Zoals de bovenstaande cijfers aangeven, is de structurele exploitatieruimte beperkt. Hierdoor moeten toekomstige tegenvallers in de exploitatie worden gedekt door het verhogen van de baten, dan wel het doorvoeren van structurele bezuinigingsmaatregelen.

De belastingcapaciteit is 95%, wat betekent dat in verhouding de lokale lasten voor de inwoners van de gemeente Dordrecht (OZB, afvalstoffenheffing en rioolheffing) lager zijn dan het Nederlands gemiddelde. Dat ligt om en nabij de 102% (bron: findo.nl - Data Financiën Decentrale Overheden) waardoor de belastingcapaciteit in Dordrecht significant lager ligt. Het geeft aan dat de gemeente Dordrecht ruimte heeft de belastingen - waaronder de OZB - te verhogen en hierdoor extra opbrengsten te genereren.

Toelichting Groeiagenda 2030

“Wonen, werken en bereikbaarheid”

De Groeiagenda 2030 vormt het vliegwiel voor economische groei en uiteindelijk een gezonde financiële uitgangspositie voor de stad en haar inwoners.

In Dordrecht wordt ingezet op de realisatie van 4.000 kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen tot en met 2022, binnenstedelijk en op verschillende locaties (als Stadswerven, Leerpark, Gezondheidsboulevard, e.a.). Met het oog op de grote behoefte aan woningen is het streven om na 2022 nog eens 6.000 woningen op te kunnen leveren, waaronder de Spoorzone en het Maasterras.

De periode tot en met 2022, en de periode daarna

In deze stresstest maken wij een duidelijk onderscheid tussen de periode tot en met 2022/2023 en de periode daarna. De planvorming voor de eerste 4.000 woningen en de vertaling daarvan naar de meerjarenbegroting is concreet. Op basis hiervan hebben wij de stresstest in meerdere scenario's uitgevoerd. De periode daarna is onzekerder. De planvorming voor de tweede tranche van 7.000 woningen is nog niet concreet genoeg voor deze stresstest. Daarom hebben wij deze tweede tranche alleen in hoofdlijnen meegerekend.

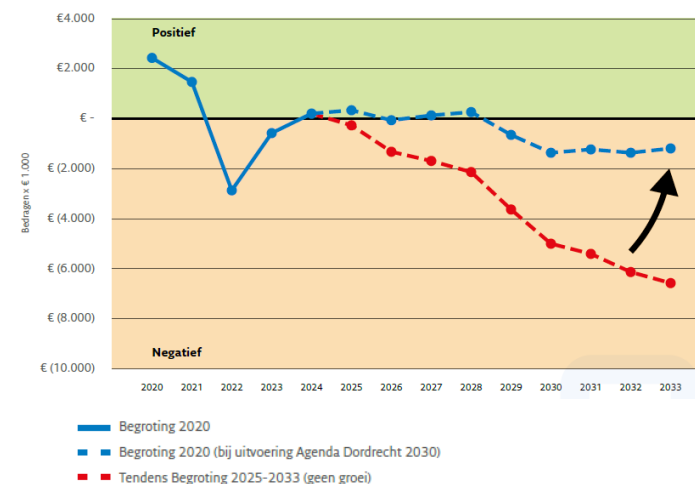
Financiële uitgangssituatie Groeiagenda 2030

Op de vorige pagina is al stilgestaan bij de huidige financiële situatie van de gemeente Dordrecht en de meerjarenbegroting. Ten aanzien van de Groeiagenda 2030 is door de gemeente Dordrecht zelf een schatting gemaakt van de financiële impact van de Groeiagenda 2030. Deze verwachte financiële impact is door BDO aan een stresstest onderworpen.

In de *Routekaart Dordtse financiën duurzaam in balans* is een meerjarenbeeld geschetst van de financiële van de Groeiagenda 2030, welke is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- 10.000 woningen bouwen (voor de 1^e 4.000 is vanaf 2023 structureel € 2.640 miljoen opbrengst geraamd). De uitwerking van deze opbrengst staat in de tabel op deze pagina;
- verbeteren sociaal economische positie;
- 20.000 nieuwe Dordtenaren vergroten (financiële) draagkracht van de stad;
- investeringen met een lage exploitatielast hebben voorkeur.

Meerjarenbeeld 2020-2033



Bij de berekening van het meerjarenbeeld is uitgegaan van een stijging van zowel de algemene uitkering uit het gemeentefonds als een stijging van de inkomsten uit de onroerendezaakbelasting (OZB) zoals de tabel hieronder weergeeft.

	Jan. 2019	Jan. 2020	Jan. 2021	Jan. 2022	Jan. 2023
Aantal gerealiseerde woningen	500	1.150	1.950	2.900	4.000
Stijging uitkering gemeentefonds (x € 1.000) Gem. € 660 per woning	€ 330	€ 759	€ 1.287	€ 1.914	€ 2.640
Stijging OZB inkomsten (x € 1.000)	€ 44	€ 30	€ 37	€ 177	€ 244*
Totaal stijging exploitatie-inkomsten Groeiagenda 2030 (x € 1.000)	€ 374	€ 789	€ 1.324	€ 2.091	€ 2.640

*De opbrengst in 2023 is een extrapolatie van de gemiddelde opbrengst per woning in 2022.

Toelichting opzet stresstest (1/3)

Opzet van deze stresstest

Zoals eerder in dit rapport aangegeven zijn er verschillende stressfactoren van de Groeiagenda 2030 die aan de stresstest worden onderworpen. Dit zijn:

- impact op het aantal te bouwen woningen in combinatie met het aantal extra inwoners;
- impact op de noodzakelijke infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen;
- impact van versnelling/vertraging; en
- financiering.

In deze stresstest is getoetst welke impact de Groeiagenda 2030 in verschillende scenario's heeft op het saldo van de meerjarenbegroting 2020-2023 met een projectie voor de jaren tot en met 2030. Andere ontwikkelingen die impact kunnen hebben op het exploitatiesaldo en nog te maken keuzes inzake de Groeiagenda 2030 zijn door ons buiten beschouwing gelaten.

De stressfactoren zijn sterk aan elkaar verbonden. Wij hebben ze dan ook gecombineerd tot verschillende scenario's. In deze scenario's is aan verschillende knoppen gedraaid om het effect op het exploitatiesaldo te laten zien. In deze stresstest zijn - naast het oorspronkelijke scenario van de Groeiagenda 2030 - drie andere scenario's uitgewerkt: positief, negatief, en het - op basis van de huidige informatie - meest aannemelijke scenario.

Uitgangspunten van deze stresstest

Deze stresstest is uitgevoerd naar aanleiding van een aantal uitgangspunten die hieronder worden weergegeven:

- De begroting 2020-2023 vormt vanuit het oogpunt van herkenbaarheid het startpunt.
- Voor de periode 2024 - 2030 hebben wij gebruik gemaakt van de meerjarige projecties die door de afdeling Financiën van de gemeente Dordrecht worden bijgehouden. Hierin worden de verwachte toekomstige ontwikkelingen bijgehouden. Deze cijfers betreffende schattingen waaraan geen zekerheid kan worden ontleend.
- In deze stresstest gaan wij uit van een gemiddeld aantal inwoners per gebouwde woning. Dit cijfer is 2,1 inwoners per woning en is afgeleid van het aantal woningen en het aantal inwoners van gemeente Dordrecht op 31-12-2019 (bron: CBS).

- Van de initiële kosten voor de uitvoering van de Groeiagenda 2030 tot en met 2022 nemen wij aan dat ze gedekt zijn in de begroting. De impact op de noodzakelijke infrastructuur en maatschappelijk voorzieningen is derhalve al doorgerekend in de begrotingscijfers. De plannen voor uitvoering na 2022 zijn nog in ontwikkeling. Hiervoor stelt de gemeente business cases op. In deze stresstest benoemen wij de impact hiervan waar van toepassing alleen in kwalitatieve zin.
- In deze stresstest nemen wij aan dat de opbrengsten van nieuwe woningen die uit het gemeentefonds en de onroerendezaakbelasting worden gegenereerd *extra* zijn. Om deze opbrengsten daadwerkelijk als extra te kunnen realiseren is het van belang dat de gemeente er op stuur en monitort dat tegenover de opbrengsten geen hogere of nieuwe kosten komen te staan. Gebeurt dit wel, dan is het effect op het exploitatiesaldo kleiner of mogelijk zelfs nihil.
- Aangenomen is dat door de verwachte groei in de Groeiagenda 2030 de gemeente Dordrecht relatief gezien sneller zal groeien dan de andere gemeenten in Nederland. Hierdoor krijgt Dordrecht een groter deel van het gemeentefonds dan het nu naar verhouding ontvangt.
- Tijdens de stresstest is bekend geworden dat de omvang van de Enecomiddelen € 368 miljoen bedraagt en dat de gemeente dit bedrag inmiddels heeft ontvangen. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoe deze middelen exact worden ingezet, wordt aangenomen dat de middelen aan het eigen vermogen worden toegevoegd. Daarom is het bedrag in deze rapportage alleen van invloed op de solvabiliteit en niet op de andere kengetallen.
- In deze stresstest is het prijspeil 2020 gehanteerd en is geen rekening gehouden met inflatie.
- Wij rekenen alleen met woningen en niet met eventuele nieuwe bedrijfspanden.

Ontwikkeling van de scenario's

In de Groeiagenda 2030 is opgenomen dat in de periode tot en met 2022 4.000 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Op basis van dit getal is daar een *extra* opbrengst uit het gemeentefonds aan gekoppeld alsmede een *extra* opbrengst uit de onroerendezaakbelasting (OZB). In deze stresstest gebruiken wij de variabelen *aantal woningen*, *opbrengst gemeentefonds* en *opbrengst OZB* als parameters. Er zijn, naast het scenario van de Groeiagenda 2030, nog drie scenario's geformuleerd die hieronder en op de volgende pagina zijn beschreven.

- Een positief scenario: tempo Groeiagenda realiseren en maximaal benutten van de extra opbrengsten uit het gemeentefonds. Hierbij wordt het bouwtempo van de Groeiagenda 2030 gevolgd en bestaat de extra opbrengst uit het gemeentefonds uit het maximaal door woningen en inwoners beïnvloedbare bedrag.

Toelichting opzet stresstest (2/3)

- Een negatief scenario: realisatie nieuwe woningen blijft sterk achter en extra (netto-)opbrengsten uit het gemeentefonds blijven uit. Hierbij wordt 50% van de bouw die in de Groeiagenda 2030 is opgenomen gerealiseerd en wordt er geen extra opbrengst gegenereerd uit het gemeentefonds.
- Het meest aannemelijke scenario: uitgaande van de stuurbaarheid op basis van de huidige inzichten. Hierbij wordt het bouwtempo gehanteerd zoals opgenomen in de voortgangsmonitor bouwende stad (per 01-01-2020). Voor de opbrengst van het gemeentefonds wordt gewerkt met het deel dat direct door het aantal woningen beïnvloed kan worden.

Toepassing van de stressfactoren

Op de vorige pagina zijn de factoren benoemd die een rol spelen in deze stresstest. Op deze pagina lichten wij per factor toe hoe wij deze toepassen binnen de scenario's.

Impact op het aantal te bouwen woningen in combinatie met het aantal extra inwoners + de impact van versnelling / vertraging

Het aantal te bouwen woningen is afgeleid van de Groeiagenda 2030, waarbij 4.000 woningen worden gerealiseerd tot en met 2022 en in de

Impact scenario's op aantal gerealiseerde woningen 2020 - 2030

	Groeiagenda 2030	Positief scenario	Negatief scenario 50% realisatie	Meest aannemelijke Scenario 88% realisatie
Jan. 2020	1.150	1.150	575	1.012
Jan. 2021	1.950	1.950	975	1.716
Jan. 2022	2.900	2.900	1.450	2.552
Jan. 2023	4.000	4.000	2.000	3.520
Jan. 2024	5.000	5.000	2.500	4.400
Jan. 2025	6.000	6.000	3.000	5.280
Jan. 2026	7.000	7.000	3.500	6.160
Jan. 2027	8.000	8.000	4.000	7.040
Jan. 2028	9.000	9.000	4.500	7.920
Jan. 2029	10.000	10.000	5.000	8.800
Jan. 2030	11.000	11.000	5.500	9.680

periode daarna nog eens 7.000 extra woningen. Wij gaan ervan uit dat de 7.000 woningen in de periode 2023 - 2030 lineair worden gerealiseerd. Dit betekent een toevoeging van 1.000 woningen per jaar. Links is schematisch het effect van de verschillende scenario's op het aantal woningen weergegeven.

Mogelijke vertraging is als stressfactor meegenomen in de stresstest. Een scenario met versnelling achten wij gezien de huidige informatie (voortgangsmonitor bouwende stad) niet realistisch.

Impact op de noodzakelijke infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen

Waar van toepassing beschrijven wij deze factor in kwalitatieve zin.

Impact op financiering

In deze stresstest nemen wij twee factoren mee die betrekking hebben op de financiering van de gemeentelijke activiteiten: de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de inkomsten uit de onroerendezaakbelasting (OZB). Deze worden hieronder en op de volgende pagina verder toegelicht.

Algemene uitkering van het gemeentefonds

In deze stresstest werken wij met *extra* opbrengsten die gerealiseerd kunnen worden uit de algemene uitkering van het gemeentefonds. Op basis van de uitkering in 2019 (€ 194.484.832 - bron: memo key drivers gemeentefonds) en het aantal woningen per 31-12-2019 (55.279 - CBS) zou een bedrag van € 3.518 per woning gerealiseerd kunnen worden. Een verdeling van dit bedrag naar de met inwoners en woningen te beïnvloeden onderdelen hieronder weergegeven.

Berekening factor algemene uitkering gemeentefonds

	Bedrag (incl. factor)	In %	Bedrag per woning
Inwoners	€ 80.416.869	41,35%	€ 1.455
Woningen	€ 35.568.178	18,29%	€ 643
Woningen / Inwoners	€ 8.486.108	4,36 %	€ 154
Rest	€ 10.013.677	36,00%	€ 1.267
Totaal	€ 194.484.832	100,00%	€ 3.518

Toelichting opzet stresstest (3/3)

Het bedrag van € 3.518 per woning kan niet volledig worden meegerekend in de verschillende scenario's. Ten eerste zijn er veel meer variabelen dan het aantal woningen of het aantal inwoners (bijvoorbeeld de demografische en sociale kenmerken van nieuwe inwoners) die de hoogte van de restpost beïnvloeden. Ten tweede is het gemeentefonds kosten geïënteerd. Dat wil zeggen dat het uitgangspunt is dat het gemeentefonds een redelijk deel van de werkelijke kosten dekken. Om die reden mag worden verwacht dat tegenover de extra opbrengsten ook extra kosten staan. In de scenario's rekenen wij met een bedrag dat (hypothetisch) onder aan de streep als extra opbrengst overblijft.

In de scenario's wordt de extra opbrengst vanuit de algemene uitkering van het gemeentefonds als variabele gehanteerd. Dat leidt tot de onderstaande bedragen per scenario:

Impact scenario's algemene uitkering Gemeentefonds (bedrag per woning)				
	Groeiagenda 2030 (cf. Groeiagenda)	Positief scenario (Inw. + Won. + Won./Inw.)	Negatief scenario (geen extra uitkering)	Meest aannemelijke Scenario (Inw. + Won.)
Uitkering GF	€ 660	€ 2.252	€ 0	€ 797

De groeiagenda rekent met een extra opbrengst van € 660 per woning. Dit komt vrijwel overeen met het specifieke bedrag (€ 643) dat via het gemeentefonds per woning wordt ontvangen. In het positieve scenario rekenen wij met een extra opbrengst van € 2.252 per woning. Dit is het bedrag dat direct is toe te rekenen aan de stijging van het aantal inwoners en het aantal woningen. In het negatieve scenario gaan wij ervan uit dat er geen extra opbrengsten zijn. De groei blijft in dit scenario achter. Dat brengt mogelijk met zich mee dat het aandeel van Dordrecht in het gemeentefonds geen gelijke tred houdt met de groei van Nederland. In het meest aannemelijke scenario rekenen wij met € 797 aan extra opbrengst per woning. Dit bestaat uit de bedragen in het gemeentefonds die direct aan het aantal woningen zijn te koppelen.

Opbrengsten uit de onroerendezaakbelasting

De andere variabele voor financiering is de OZB. In de Groeiagenda 2030 wordt gerekend met extra opbrengsten uit de OZB. In deze stresstest hanteren wij de OZB op drie manieren:

1. Basisscenario en positief scenario. De extra OZB opbrengst conform de Groeiagenda 2030. Dit komt neer op een extra opbrengst van circa € 61 per extra gebouwde woning vanaf 2022. In de Groeiagenda is ervan uitgegaan van dit deel (28%) resteert van het gemiddelde bedrag per woning in Dordrecht van € 221, na aftrek van de extra kosten van de uitbreiding van de stad.
2. Negatief scenario. Op basis van de begroting 2020 is berekend wat de OZB opbrengst per woning is wanneer in 2021 100% belastingcapaciteit wordt toegepast. Dit betekent een extra OZB-opbrengst van € 53 per bestaande woning (surplus, geen extra kosten) en € 137 per nieuwe woning (50% van het tarief) ten opzichte van het basis- en positieve scenario.
3. Meest aannemelijke scenario: Ten opzichte van het basis- en positieve scenario gaan wij ervan uit dat de extra OZB-opbrengst van iedere woning niet 28% is, maar 50%. Dit op basis van de verwachting dat de WOZ-waarde van de nieuwe woningen bovengemiddeld zal zijn en de mogelijk conservatieve inschatting van 28% netto-opbrengst. De OZB-opbrengsten kunnen uiteindelijk alleen als extra worden aangemerkt als hier niet in dezelfde mate kosten tegenover staan.

Impact scenario's op de jaarlijks extra gegenereerde OZB inkomsten 2020 - 2030

	Groeiagenda 2030	Positief scenario	Negatief scenario (100% belastingcap. in 2021)	Meest aannemelijke Scenario
Jan. 2020	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Jan. 2021	€ 37.000	€ 37.000	€ 3.043.490	€ 189.678
Jan. 2022	€ 177.000	€ 177.000	€ 3.108.497	€ 282.085
Jan. 2023	€ 224.138	€ 224.138	€ 3.183.768	€ 389.083
Jan. 2024	€ 305.172	€ 305.172	€ 3.252.196	€ 486.354
Jan. 2025	€ 366.207	€ 366.207	€ 3.320.624	€ 583.625
Jan. 2026	€ 427.241	€ 427.241	€ 3.389.052	€ 680.896
Jan. 2027	€ 488.276	€ 488.276	€ 3.457.481	€ 778.166
Jan. 2028	€ 549.310	€ 549.310	€ 3.525.909	€ 875.437
Jan. 2029	€ 610.345	€ 610.345	€ 3.594.337	€ 972.708
Jan. 2030	€ 671.379	€ 671.379	€ 3.662.765	€ 1.069.979

Basisscenario - Groeiagenda 2030

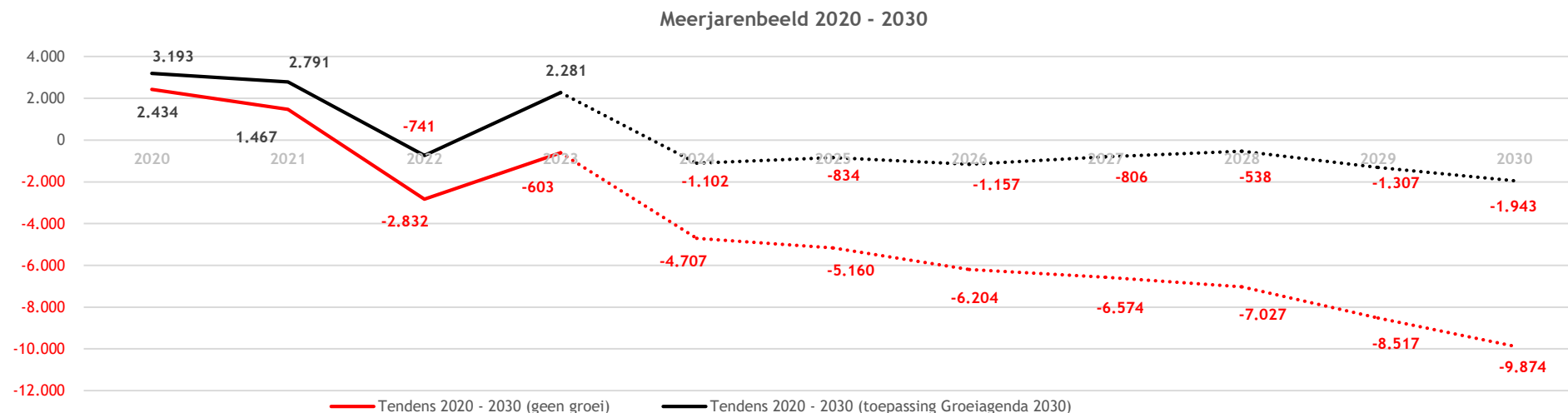
Ontw. Woningen Cf. Groeiagenda 2030 100%	Gebouwde woningen per 01-01-2020 1.150	Gebouwde woningen per 01-01-2021 1.950	Gebouwde woningen per 01-01-2022 2.900	Gebouwde woningen per 01-01-2023 4.000	Gemeentefonds (cf. Groeiagenda 2030) € 660 per woning	Tarief onroerendezaakbelasting € 221 per woning (netto € 61)
--	--	--	--	--	---	---

Het basisscenario in cijfers

Dit scenario van de stresstest laat een reproductie zien van de grafiek die is opgenomen in de *Routekaart Dordtse financiën duurzaam in balans*. Dit scenario is opgebouwd conform de Groeiagenda 2030 en kent een groei van het aantal woningen zoals hierboven weergegeven. Voor de periode na 2022 is het lastiger iets te zeggen over de geplande groei. Nemen aan dat de groei tot en met 2030 lineair verloopt (elk jaar + 1.000 woningen). De ontwikkeling in het exploitatiesaldo is duidelijk. Door gebruik te maken van de *extra* inkomsten uit de algemene uitkering van het gemeentefonds - doordat de gemeente Dordrecht sneller groeit dan het landelijk gemiddelde - kan een groot deel van het voorspelde structurele tekort worden opgelost. Ook de extra opbrengsten uit de OZB helpen hierbij. In de Groeiagenda is aangenomen dat per nieuwe woning netto € 61 wordt “verdiend”. De verwachting is wel dat voor de ontwikkeling van woningen na 2022 investeringen benodigd zullen zijn in infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn niet specifiek benoemd, omdat de planvorming en de business cases hiervoor nog in ontwikkeling zijn. De behoefte aan extra maatschappelijke en infrastructurele voorzieningen legt naar verwachting druk op het geschetste meerjarenbeeld. Hiervoor moet dan dekking worden gevonden.

Alternatieve dekkingsbronnen

In dit scenario is niet gerekend met een mogelijke dekking door Enecomiddelen of bezuinigingen. Dit zijn knoppen waar de gemeente Dordrecht zelf aan kan draaien. Deze knoppen gaan wel ten koste van de investeringsruimte en het voorzieningenniveau. De huidige belastingcapaciteit (95%) geeft aanleiding te denken aan een OZB-verhoging die leidt tot meer inkomsten.



Basisscenario - Groeiagenda 2030 - impact BBV kengetallen

	Begroting 2020				Effect Groeiagenda 2030			
Financiële kengetallen	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Netto schuldquote	59%	69%	71%	70%	59%	68%	71%	70%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	54%	64%	67%	66%	54%	64%	66%	65%
Solvabiliteitsratio	46%	44%	45%	45%	46%	97%	97%	98%
Grondexploitatie	4%	7%	5%	5%	4%	7%	5%	5%
Structurele exploitatieruimte	0,9%	0,9%	0,1%	-0,1%	1,1%	0,7%	0,5%	0,5%
Belastingcapaciteit	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

De impact van het basisscenario op de financiële kengetallen van de gemeente Dordrecht

De financiële kengetallen uit de begroting 2020 dienen als basis. Wij kunnen voor nu geen zinvolle projecties geven op de ontwikkeling van de kengetallen na 2023.

Stijgende solvabiliteitsratio als gevolg van Enecomiddelen

Verwacht wordt dat de Enecomiddelen lopende het jaar 2020 beschikbaar komen voor de gemeente Dordrecht. Dit betekent dat het eigen vermogen van de gemeente vanaf de begroting 2021 dusdanig zal stijgen dat het nagenoeg gelijk is aan het vreemd vermogen. Het gevolg hiervan is dat de solvabiliteitsratio bijna 100% bedraagt. De jaarlijkse uitname van € 2,5 miljoen vanwege het misgelopen dividend wordt goedge maakt door de extra opbrengsten uit het gemeentefonds. Derhalve blijft de ratio stabiel vanaf 2021.

Verbeterde structurele exploitatieruimte

Als gevolg van de extra opbrengsten uit het gemeentefonds en de OZB zal de structurele exploitatieruimte zich stabiliseren rond de 0,5% richting 2023. Hierbij moet worden opgemerkt dat de verbetering alleen op zal treden wanneer de extra opbrengsten ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. De lagere exploitatieruimte in 2021 wordt verklaard door de toevoeging van de Enecomiddelen. De berekening van de structurele exploitatie is zo opgesteld dat de eenmalige toevoeging aan de baten leidt tot een iets lagere exploitatieruimte.

Positief scenario Groeiagenda 2030

Ontw. Woningen Cf. Groeiagenda 2030 100%	Gebouwde woningen per 01-01-2020 1.150	Gebouwde woningen per 01-01-2021 1.950	Gebouwde woningen per 01-01-2022 2.900	Gebouwde woningen per 01-01-2023 4.000	Gemeentefonds (cf. Groeiagenda 2030) € 2.252 per woning	Tarief onroerendezaakbelasting € 221 per woning (netto € 61)
--	--	--	--	--	---	---

Een positief scenario in cijfers

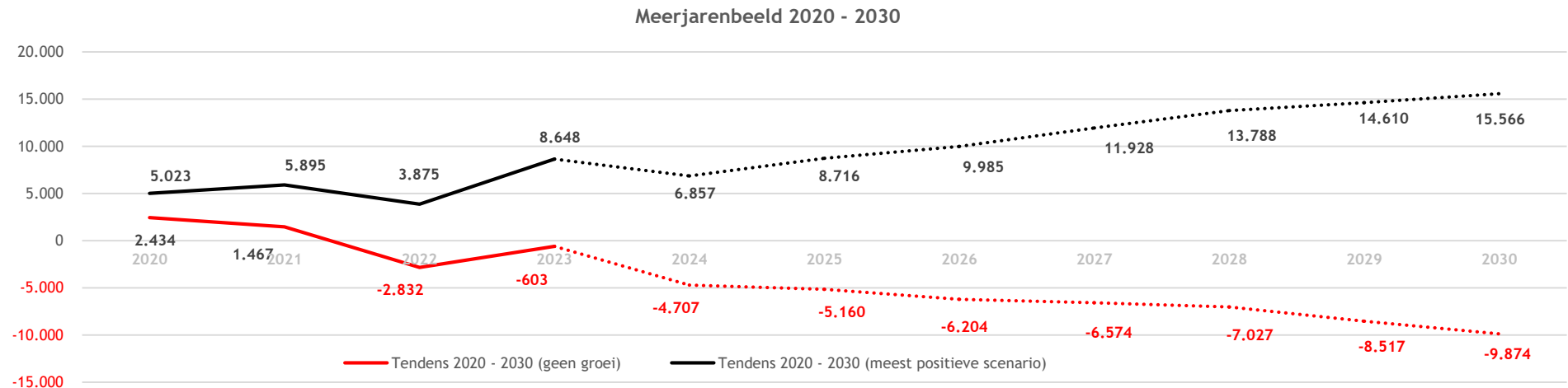
Dit scenario van de stresstest beschrijft positief effect ten aanzien van het genereren van *extra* opbrengsten uit de algemene uitkering van het gemeentefonds. Het aantal nieuwe woningen en de extra OZB-opbrengsten volgen de Groeiagenda 2030.

In dit scenario wordt gerekend met een *extra* bedrag per woning van € 2.252 uit het gemeentefonds. Dit is het maximaal beïnvloedbare bedrag via het aantal woningen en het aantal inwoners. De cijfers in de onderstaande grafiek geven een duidelijk positief beeld weer met financiële ruimte wanneer de totale geplande groei van het aantal woningen tot en met 2030 wordt gerealiseerd. Voor de periode na 2022 hebben wij ook in dit scenario rekening gehouden met lineaire groei (elk jaar + 1.000 woningen). Nieuwe maatschappelijke of infrastructurele voorzieningen vanwege de uitbreiding van de stad na 2022 zijn nog niet ingerekend.

Randvoorwaardelijk voor dit scenario is dus dat de geplande 11.000 woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd, dat de extra OZB-opbrengst van € 61 per nieuwe woning wordt gerealiseerd en dat tegenover de extra opbrengsten uit het gemeentefonds geen nieuwe kosten staan. De gemeente zal actief moeten monitoren of de extra opbrengsten aan OZB en algemene uitkering daadwerkelijk gerealiseerd worden en niet worden omgezet in “ongecontroleerde” nieuwe kosten. Een mogelijkheid om dit effect maximaal te realiseren is het inzetten op een efficiëntere benutting van bestaande voorzieningen en een efficiëntere dienstverlening.

Mogelijkheden voor de inzet van de financiële ruimte

Dit scenario maakt het mogelijk om ruimte te creëren voor extra maatschappelijke voorzieningen en infrastructuur die nodig is voor de uitbreiding van de stad na 2022. En om de huidige maatschappelijke voorzieningen voor langere tijd in stand te houden.



Positief scenario Groeiagenda 2030 - invloed BBV kengetallen

Ontw. Woningen Cf. Groeiagenda 2030 100%	Gebouwde woningen per 01-01-2020 1.150	Gebouwde woningen per 01-01-2021 1.950	Gebouwde woningen per 01-01-2022 2.900	Gebouwde woningen per 01-01-2023 4.000	Gemeentefonds (cf. Groeiagenda 2030) € 2.252 per woning	Tarief onroerendezaakbelasting € 221 per woning (netto € 61)				
					Begroting 2020		Effect Positief scenario - Groeiagenda 2030			
Financiële kengetallen		2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	
Netto schuldquote		59%	69%	71%	70%	59%	68%	70%	69%	
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekke leningen		54%	64%	67%	66%	54%	64%	66%	65%	
Solvabiliteitsratio		46%	44%	45%	45%	47%	97%	98%	99%	
Grondexploitatie		4%	7%	5%	5%	4%	7%	5%	5%	
Structurele exploitatieruimte		0,9%	0,9%	0,1%	-0,1%	1,4%	1,0%	1,5%	1,8%	
Belastingcapaciteit		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	

De impact van het positieve scenario op de financiële kengetallen van de gemeente Dordrecht

De financiële kengetallen uit de begroting 2020 dienen als basis. Wij kunnen voor nu geen zinvolle projecties geven op de ontwikkeling van de kengetallen na 2023.

Licht verbeterde schuldquote

Doordat in het positieve scenario de gemeente een wezenlijk exploitatieoverschot behaalt verandert de ratio van de netto schuldquote licht. In het totaal van alle gerealiseerde baten van de gemeente valt het overschot relatief gezien mee. Derhalve is de verbetering niet gelijk in meerdere procenten uit te drukken.

Verbeterde structurele exploitatieruimte

Als gevolg van de extra opbrengsten uit het gemeentefonds en de OZB zal de structurele exploitatieruimte zich richting de 1,8% ontwikkelen richting 2023. Hierbij moet worden opgemerkt dat de verbetering alleen op zal treden wanneer de extra opbrengsten ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Negatief scenario Groeiagenda 2030

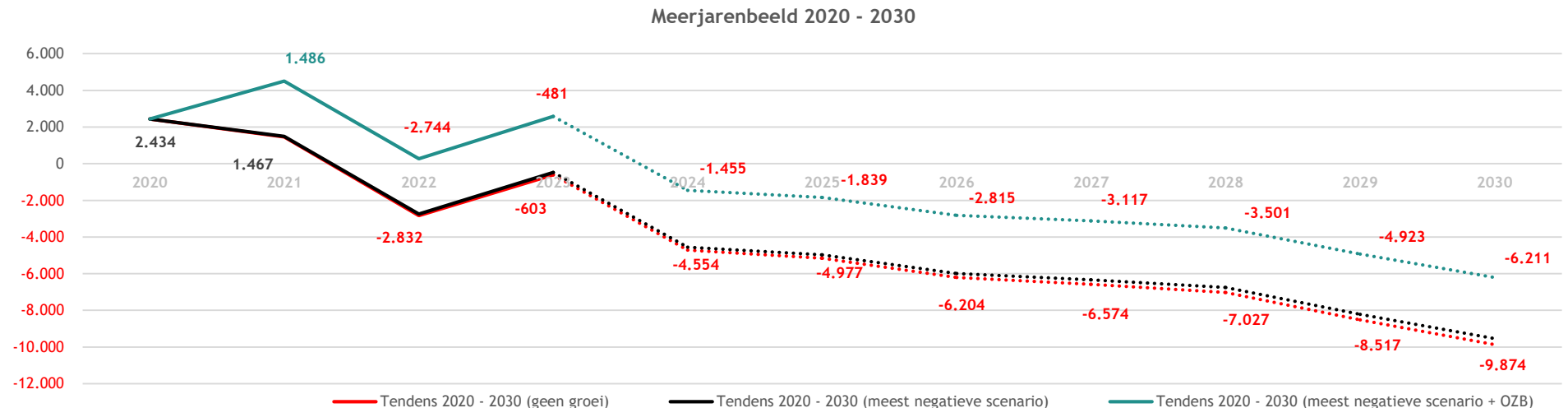
Ontw. Woningen 50% Groeiagenda	Gebouwde woningen per 01-01-2020 575	Gebouwde woningen per 01-01-2021 975	Gebouwde woningen per 01-01-2022 1.450	Gebouwde woningen per 01-01-2023 2.000	Gemeentefonds (cf. Groeiagenda 2030) € 0 per woning	Tarief onroerendezaakbelasting € 274 per woning (Netto best. won.: € 53) (Netto nwe won.: € 137)
-----------------------------------	--	--	--	--	---	--

Een negatief scenario in cijfers

Dit scenario van de stresstest beschrijft een negatief beeld als gevolg van het achterblijven van de realisatie van nieuwe woningen met 50%. Wij gaan ervan uit dat de gemeente met die beperkte niet afwijkt van het landelijk gemiddelde en dus niet verdient aan het gemeentefonds. Wij hebben daar dan ook geen opbrengsten voor gerekend. De grafiek met het meerjarenbeeld laat zien dat hierdoor een vergelijkbare curve ontstaat als de tendens tot en met 2030 zonder Groeiagenda. Voornamelijk omdat de extra opbrengsten vanuit het gemeentefonds er niet zijn.

Alternatieve dekkingsbronnen

In dit scenario is de inzet van alternatieve dekkingsbronnen essentieel om een structureel dekkende exploitatie te behalen. Een van de mogelijkheden die hier toegepast kan worden is het verhogen van de OZB-tarieven. De gemeente Dordrecht kent op dit moment (2020) een belastingcapaciteit van 95%. In dit scenario laten wij het effect zien van de verhoging van de belastingcapaciteit in 2021 naar 100%. Naast de ontwikkeling van de OZB-tarieven kan naar andere alternatieven worden gekeken om het structurele exploitatietekort in te dammen. Hierbij valt te denken aan de inzet van de Enecomiddelen, met de aantekening dat daardoor de investeringsruimte wordt beperkt. Ook het doorvoeren van bezuinigingen is een mogelijkheid, wat ten koste gaat van het voorzieningsniveau.



Negatief scenario Groeiagenda 2030 - invloed BBV kengetallen

	Begroting 2020				Effect negatief scenario - Groeiagenda 2030				Effect negatief scenario + OZB - Groeiagenda 2030			
Financiële kengetallen	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Netto schuldquote	59%	69%	71%	70%	59%	69%	71%	70%	59%	69%	71%	70%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	54%	64%	67%	66%	54%	64%	67%	66%	54%	64%	67%	66%
Solvabiliteitsratio	46%	44%	45%	45%	46%	97%	97%	98%	46%	97%	97%	98%
Grondexploitatie	4%	7%	5%	5%	4%	7%	5%	5%	4%	7%	5%	5%
Structurele exploitatieruimte	0,9%	0,9%	0,1%	-0,1%	0,9%	0,5%	0,1%	-0,1%	0,9%	0,7%	0,4%	0,2%
Belastingcapaciteit	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	100%	100%	100%	100%

Ontw. Woningen 50% Groeiagenda	Gebouwde woningen per 01-01-2020 575	Gebouwde woningen per 01-01-2021 975	Gebouwde woningen per 01-01-2022 1.450	Gebouwde woningen per 01-01-2023 2.000	Gemeentefonds (cf. Groeiagenda 2030) € 0 per woning	Tarief onroerendezaakbelasting € 274 per woning (Netto best. won.: € 53) (Netto nwe won.: € 137)
-----------------------------------	---	---	---	---	--	---

De impact van het negatieve scenario op de financiële kengetallen van de gemeente Dordrecht

De financiële kengetallen uit de begroting 2020 dienen als basis. Wij kunnen voor nu geen zinvolle projecties geven op de ontwikkeling van de kengetallen na 2023.

Het negatieve scenario heeft een positief effect op de structurele exploitatieruimte

Doordat de belastingcapaciteit naar 100% is gebracht per 2021 ontvangt de gemeente in dit scenario structureel meer opbrengsten uit de OZB. Niet alleen de nieuwe woningen worden belast conform dit tarief, maar ook de bestaande woningen. Hierdoor stijgt de structurele exploitatie op korte termijn en blijft deze tot en met 2023 positief. Om de extra opbrengsten uit de OZB in dit scenario ook daadwerkelijk te realiseren moeten hier geen extra kosten tegenover staan.

Belastingcapaciteit op 100%

In dit scenario is de belastingcapaciteit op 100% gebracht ten opzichte van de huidige 95% in Dordrecht. Hierdoor ontvangt de gemeente meer inkomsten uit de OZB, voor zowel de nieuw gerealiseerde woningen als voor de al bestaande woningen.

Meest aannemelijke scenario Groeiagenda 2030

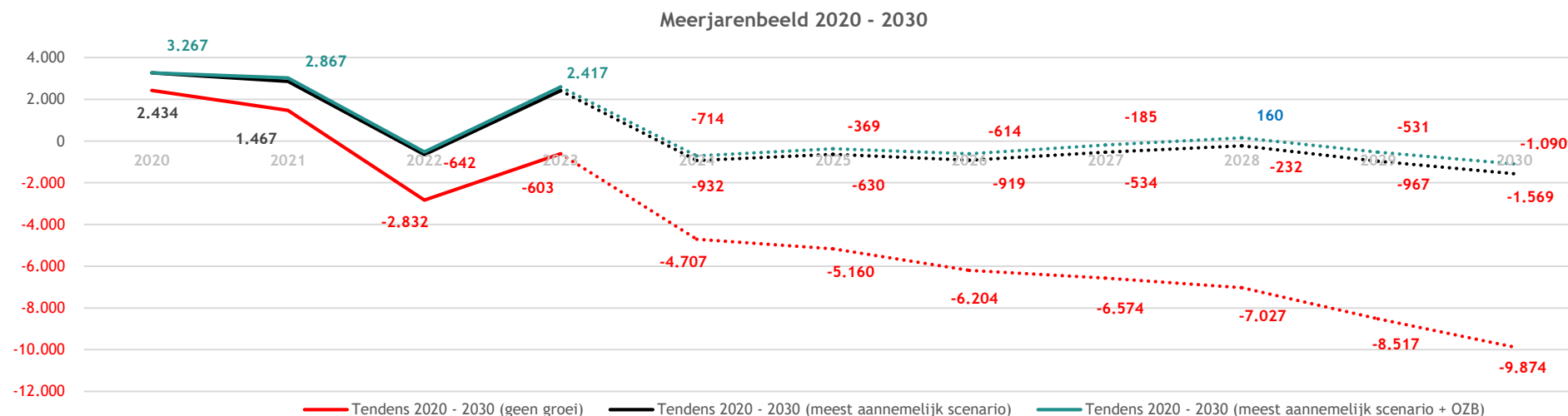
Ontw. Woningen Cf. voortgangsmonitor 88% Groeiagenda	Gebouwde woningen per 01-01-2020 1.012	Gebouwde woningen per 01-01-2021 1.716	Gebouwde woningen per 01-01-2022 2.552	Gebouwde woningen per 01-01-2023 3.520	Gemeentefonds (cf. Groeiagenda 2030) € 797 per woning	Tarief onroerendezaakbelasting € 221 per woning (netto € 110)
---	---	---	---	---	--	---

Het op dit moment aannemelijke scenario in cijfers

Dit scenario van de stresstest geeft een beeld van de realiteit van de huidige dag. In de voortgangsmonitor bouwende stad staat beschreven dat 88% van de oorspronkelijke planning van de Groeiagenda 2030 op 01-01-2020 is behaald. In dit scenario is dit groeipatroon doorgetrokken. In 2030 zijn derhalve dan 9.680 woningen gerealiseerd. Wij hebben daarnaast twee variabelen doorgerekend ten opzichte van de mogelijk wat conservatieve inschattingen in de Groeiagenda. In de eerste plaats de opbrengst uit het gemeentefonds. Wij rekenen in dit scenario met die delen van de algemene uitkering die rechtstreeks gekoppeld zijn aan het aantal woningen. Ten tweede gaan wij uit van een netto opbrengst van € 110 per nieuwe woning in plaats van € 61 volgens de Groeiagenda. In de grafiek is te zien dat een groot deel van het structureel negatief exploitatiesaldo vanaf 2023 kan worden gedekt door de *extra* inkomsten uit het gemeentefonds, maar dat deze dekking (nog) niet voldoende is om het exploitatiesaldo weer in balans te brengen. Ook het genereren van extra inkomsten uit de OZB leidt (nog) niet tot een positief exploitatiesaldo. Uit deze cijfers blijkt dan ook het belang van het realiseren van het tempo van de Groeiagenda 2030 in combinatie met het daadwerkelijk binnenhalen *extra* opbrengsten uit het gemeentefonds én de OZB in combinatie met het beheersen van de meerkosten van de groei. Ook in dit scenario is geen rekening gehouden met extra maatschappelijke en infrastructurele voorzieningen voor de uitbreidingen van de stad na 2022.

Alternatieve dekkingsbronnen

In dit scenario is niet gerekend met een mogelijke dekking door Enecomiddelen of bezuinigingen. Dit zijn knoppen waar de gemeente Dordrecht zelf aan kan draaien. Deze knoppen gaan wel ten koste van de investeringsruimte en het voorzieningenniveau.



Realistisch scenario Groeiagenda 2030 - invloed BBV kengetallen

Ontw. Woningen Cf. voortgangsmontor 88% Groeiagenda	Gebouwde woningen per 01-01-2020 1.012	Gebouwde woningen per 01-01-2021 1.716	Gebouwde woningen per 01-01-2022 2.552	Gebouwde woningen per 01-01-2023 3.520	Gemeentefonds (cf. Groeiagenda 2030) € 797 per woning	Tarief onroerendezaakbelasting € 221 per woning (netto € 110)					
				Begroting 2020		Effect meest aannemelijke scenario - Groeagenda 2030					
Financiële kengetallen				2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Netto schuldquote				59%	69%	71%	70%	59%	68%	71%	70%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen				54%	64%	67%	66%	54%	64%	66%	65%
Solvabiliteitsratio				46%	44%	45%	45%	47%	97%	97%	98%
Grondexploitatie				4%	7%	5%	5%	4%	7%	5%	5%
Structurele exploitatieruimte				0,9%	0,9%	0,1%	-0,1%	1,1%	0,7%	0,6%	0,5%
Belastingcapaciteit				95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

De impact van het realistische scenario op de financiële kengetallen van de gemeente Dordrecht

De financiële kengetallen uit de begroting 2020 dienen als basis. Wij kunnen voor nu geen zinvolle projecties geven op de ontwikkeling van de kengetallen na 2023.

De huidige ontwikkelingen leiden tot een verbetering van de structurele exploitatieruimte

Gezien de huidige ontwikkelingen worden niet alle woningen uit de Groeiagenda 2030 gerealiseerd. Echter, als de gemeente in voldoende mate in staat blijkt om de extra opbrengsten uit het gemeentefonds te realiseren leidt dit tot een verbetering van de structurele exploitatieruimte op korte termijn. Voor de lange(re) termijn geldt dat de gemeente aan meerdere knoppen moet draaien om de structurele exploitatieruimte positief te houden. De grafiek op de vorige pagina laat zien dat wanneer de OZB-opbrengsten in dit scenario worden toegevoegd er nog steeds een tekort is in 2030. Om dit op te lossen zal de gemeente aan andere knoppen moeten draaien. Voorbeelden hiervan zijn de inzet van Incomomiddelen, bezuinigen en/of het sluiten van maatschappelijke voorzieningen.