

Slimmer met vastgoed

hoe kunnen gemeente de sociale opgave accommoderen in tijden van bezuinigingen?



ZNG

FAMO Regiobijeenkomsten 2011

April 2011

#1282874

Agenda

- BNG missie
- Trends en ontwikkelingen
- (bezuinigings)opgave
- Financiering
- Keuzes maken en prioriteren
- Mogelijke oplossingen
- Wat kan BNG voor u betekenen?

BNG missie

Maatschappelijk verantwoord ondernemen:

- Bank van en voor de publieke sector
- Goedkope financiering publieke sector
- Lagere tarieven >> winstmaximalisatie
- Handhaving uitstekende kredietwaardigheid
- Loket is èn blijft open

Mens - Markt - Milieu

Trends en ontwikkelingen in vastgoed publieke sector

- van kosten naar rendement, m.n. financieel en maatschappelijk rendement
- vastgoed als strategisch middel en als concurrentiemiddelen
- gemeenten: minder relatie met vastgoed dan met gebruikers
- alternatieve financieringsbronnen: projectfinanciering, financiering AD
- professionalisering en centralisering vastgoedtaken

Maar ook: (of juist)

- optimalisering inzet middelen
- optimalisering gebruik van m²'s
- huur vs. subsidie
- vaak niet-marktconform
- scheefheid in marktwaarde vs. boekwaarde

(bezuinigings)opgave

Bezuinigingen begrotingsbreed: cultuur, welzijn, zorg, onderwijs

- Winst te behalen in:
 - vastgoedopgaven: behoefte ~ aanbod
 - vastgoedportefeuille: optimalisatie
 - vastgoedmanagement: efficiency
 - vastgoedbeheer: zelf ~ derden
- Het prioriteren en maken van keuzes: behouden vs verkoop
- Het betrekken van partners: corporaties en marktpartijen

→ samenhang van gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed!

Wat maakt vastgoed in publieke sector zo anders?



Projectfinanciering vs financiering via Alg. Dienst

Financiering via Alg. Dienst:

Op basis van de balans

Alle looptijden

Sterke kredietwaardigheid,
weinig risico's

Weinig zekerheden nodig

Conditie hooguit begrenst
door toezichthouders

Projectfinanciering:

Geen garanties sponsors (non-recourse)

Relatief lange looptijd

Structuur op basis van kasstromen

Conditie financiering afhankelijk van
risicoprofiel van het project

Off balance ("special purpose
company")

Financiering: gemeentegarantie?

- Zonder garantie:

Nadelen: inbreng EV, hogere kosten VV, intensieve risicobeoordeling project door bank, gronden hypothecair belast, additionele zekerheden, verantwoording aan bank

- Met garantie:

- Voordelen: weinig/geen inbreng EV, goedkoop VV

- Nadelen: risico bij publieke partij, beoogde risicoverdeling verstoord

Aandachtspunten:

- ✓ Staatssteun
- ✓ Wet Fido
- ✓ Zekerheden
- ✓ risicomanagement

Voordelen van een integrale afweging?

Inzicht in de:

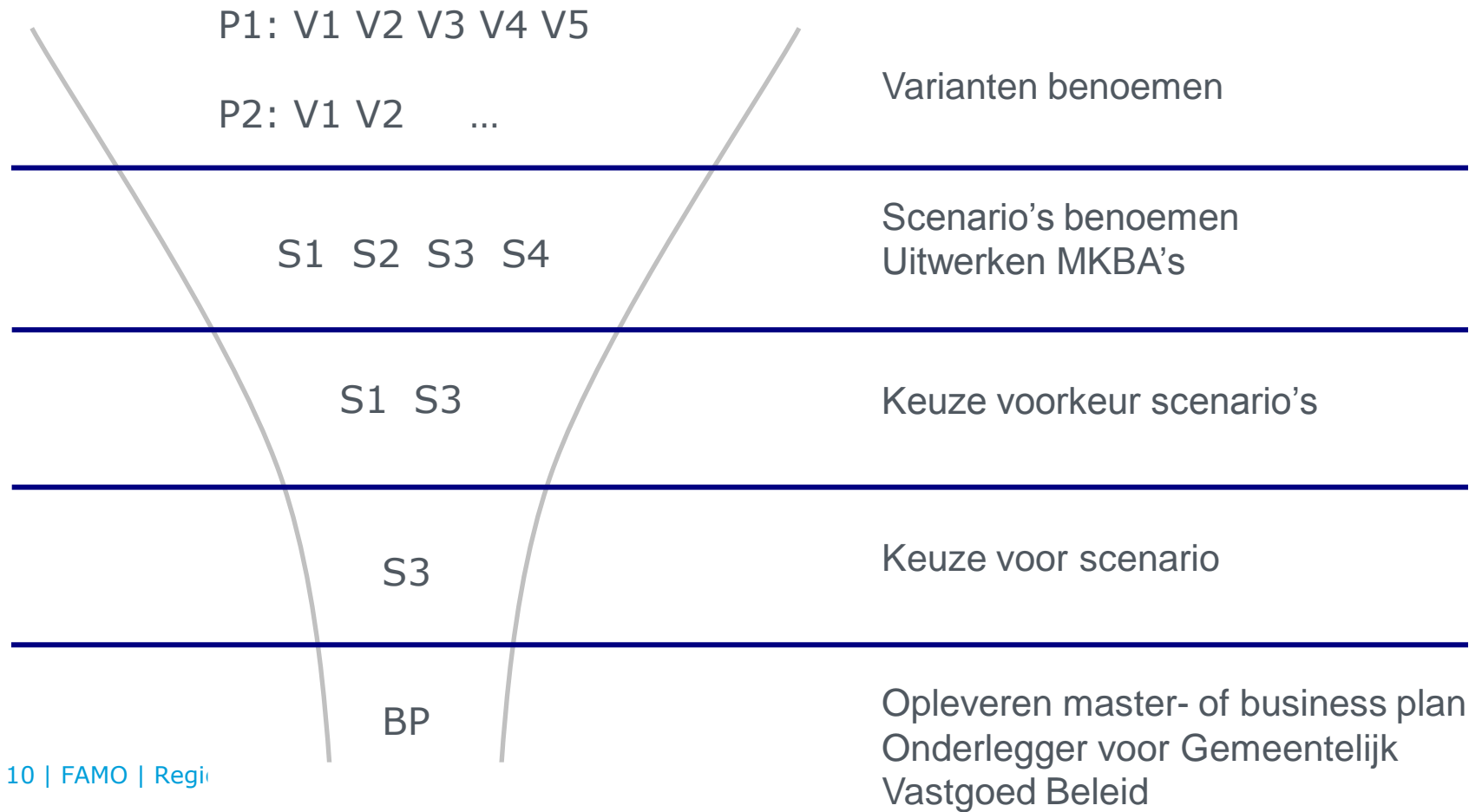
- samenhang tussen de verschillende vastgoedobjecten/-portefeuille (hoeveelheid, soort en type vastgoed)
- financiële consequenties
- subsidiestromen
- ‘sociale’ huur en commerciële huur
- sturingsmogelijkheden tot optimalisatie en efficiency
bijv. bij gemeentelijke herindeling: ‘dubbele’ voorzieningen (zwembaden, bibliotheken, sportaccommodaties, etc.)

→ **afwegingsproces adhv afwegingsmodel**

Doel:

Een balans tussen behoefte vanuit de gebruikers, de noodzaak en het aanbod

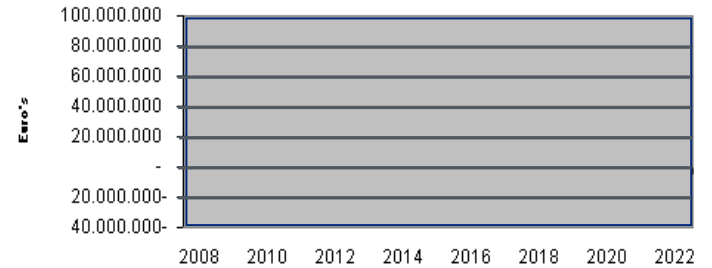
Het afwegingsproces



Inrichten portefeuille

	varianten				
	0	1	2	3	4
sportaccommodaties	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
welzijnsvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
zorgvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kunst en cultuur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
gemeentehuis/- werf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
onderwijsvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
multifunctionele centra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
gebedshuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
commercieel verhuurde ruimten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
gronden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

overzicht kasstromen

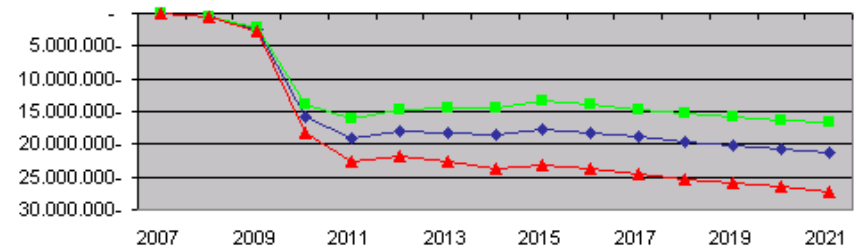


	INVESTERING	EXPLOITATIE	TOTAAL
Basisscenario			
Best case			
Worst case			
Scenario 0	investering	exploitatie	totaal
Basisscenario			
Best case			
Worst case			
VERSCHIL	investering	exploitatie	totaal
Basisscenario			
Best case			
Worst case			

Varianten analyseerbaar

	varianten				
	0	1	2	3	4
sportvoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
welzijnsvoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zorgvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kunst en cultuur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gemeentehuis/- werf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
onderwijsvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
multifunctionele centra	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gebedshuizen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
commercieel verhuurde ruimten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gronden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

overzicht kasstromen



◆ meest waarschijnlijk scenario
 ■ best case scenario
 ▲ worst case scenario

	investering	exploitatie	totaal
Basisscenario	12.906.367-	8.372.692-	21.279.059-
Best case	9.259.920-	7.487.853-	16.747.773-
Worst case	17.703.298-	9.508.504-	27.211.803-

Scenario 0	investering	exploitatie	totaal
Basisscenario	3.246.694-	6.392.883-	9.639.577-
Best case	2.929.453-	6.016.450-	8.945.903-
Worst case	4.025.965-	6.794.542-	10.820.506-

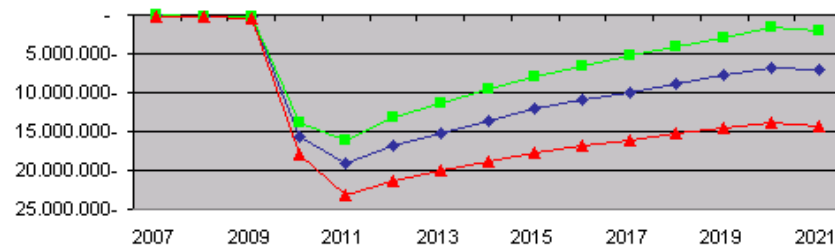
VERSCHIL	investering	exploitatie	totaal
Basisscenario	9.659.674-	1.979.808-	11.639.482-
Best case	6.330.467-	1.471.403-	7.801.870-
Worst case	13.677.334-	2.713.963-	16.391.296-

Scenariodenken

	varianten				
	0	1	2	3	4
sportvoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
welzijnsvoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zorgvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kunst en cultuur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gemeentehuis/- werf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
onderwijsvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
multifunctionele centra	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gebedshuizen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
commercieel verhuurde ruimten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
gronden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

 Scenario 1 Scenario 2

overzicht kasstromen



—◆— meest waarschijnlijk scenario —■— best case scenario —▲— worst case scenario

	investering	exploitatie	totaal
Basisscenario	3.071.925-	4.082.271-	7.154.196-
Best case	1.460.527	3.411.953-	1.951.426-
Worst case	9.204.050-	5.003.563-	14.207.613-

Scenario 0	investering	exploitatie	totaal
Basisscenario	3.246.694-	6.392.883-	9.639.577-
Best case	2.929.453-	6.016.450-	8.945.903-
Worst case	4.025.965-	6.794.542-	10.820.506-

VERSCHIL	investering	exploitatie	totaal
Basisscenario	174.769	2.310.612	2.485.381
Best case	4.389.980	2.604.497	6.994.477
Worst case	5.178.085-	1.790.979	3.387.107-

Investeren en keuzes maken



Mogelijke oplossingen

- Stimulerende maatregelen woningmarkt (lagere grondprijs, erfpacht, overbruggingsgarantie, startersleningen, inruilgarantie)
- Inzicht in demografische gegevens: vergrijzing en krimp
- Sturen op kwaliteit, leefbaarheid en efficiency
- Partners zoeken: corporaties, zorginstellingen, private partijen →
risico's delen!
 (maatschappelijk vastgoed = mvo)

NB

- Goede structuur kan risico's voor gemeente minimaliseren
- aandacht voor ongeoorloofde Staatssteun

Wat kan BNG voor publieke sector betekenen?

- Advisering in financieringsvraagstukken
- Advisering in risico's bepalen en mitigeren
- Advisering in samenwerking
- Goedkoop verstrekken van leningen
- Maatschappelijke betrokkenheid
- Helpen bij het prioriteren van opgaven

Vragen?

Frits Hildebrand

Senior Adviseur BNG Advies



T 070 3750 239

M 06 5151 9310

E hildebrand@bngadvies.nl

I www.bngadvies.nl

BNG Advies

- Partner in financieel-economische en strategische advisering en afwegingen
- Begeleiding verkoop onderdelen vastgoedportefeuille
- Objectieve haalbaarheidsstudies en risicomanagement
- Vraagstukken op het gebied van treasury- en financieel management
- Second opinions
- Trainingen

