

De bouwgrondexploitatie van Vlissingen en de schuldenberg

Onder het motto: laat een crisis niet ongebruikt voorbijgaan, pakken veel gemeenten in Nederland hun verantwoordelijkheid op door verliezen te nemen op de grondexploitatie. Zo ook in de provincie Zeeland. Z4 laat de cijfers spreken. Middelburg en Vlissingen boeken hun verliezen af en treffen voorzieningen. Goes en Terneuzen geven aan over de jaren 2008 t/m 2010 nog niet zo ver te zijn, waarbij de gemeente Goes – volgens haar schrijven - positieve verwachte eindresultaten zal boeken.

Over het jaar 2011 zijn nog geen provinciale cijfers bekend. In de gemeente Vlissingen loopt de stichting Belvos aan tegen geheimhouding en vertrouwelijkheid van de cijfers voor wat betreft de lopende grondexploitatie-rekeningen, maar de Provincie Zeeland is niet zo flauw en stelt de stichting Belvos in staat kennis te nemen van de geheime en vertrouwelijke cijfers omtrent de grondposities op hoofdlijnniveau jaren 2008 t/m 2010.

Deze geheime en vertrouwelijke cijfers zijn niet zo rooskleurig voor de gemeente Vlissingen. Onderstaand wordt e.e.a. voor de jaren 2008 t/m 2010 in perspectief geplaatst met de andere drie Zeeuwse 'grote' gemeenten, zijnde Goes, Middelburg en Terneuzen. In de bijgevoegde bijlage laat de stichting Belvos in navolging van de Provincie Zeeland ook de cijfers van de overige gemeenten in Zeeland, met een algemene toelichting door de Provincie, zien.

Vlissingen heeft ingezet op 'hoge' positieve eindresultaten voor wat betreft haar grondposities, maar moet ver terug. Er blijft zeer weinig tot nihil over. De tekorten t/m het jaar 2011 lopen op tot 18,5 miljoen Euro inclusief het NCW tekort voor het project Scheldekwardier ten bedrage van 12,3 miljoen Euro. Voorwaar geen blij vooruitzicht bij een rap dalende algemene reserve en een reserve grondexploitatie die op nul staat!

Ook de schuldratio laat te wensen over. Nader onderzoek door wetenschappers leert dat een schuldratio van 85 % van het BBP bij de overheid een kritische grens is (zie rapport Bank For International Settlements - BIS onderzoek - september 2011). Komt de schuld boven dit percentage uit, dan wordt de economie afgeremd. De schuld werkt contraproductief. De schuld wordt slechte schuld.

Wat betekent dit BIS onderzoek voor de gemeente Vlissingen. Volgens de maatstaven van het BIS onderzoek zal Vlissingen verder moeten bezuinigen. De huidige schuld bedraagt ultimo februari 2012 221 miljoen Euro bij een begrotingsvolume van om en nabij 146 miljoen Euro. Als verzachtende omstandigheid kan de enorme boekwaarde – om en nabij 109 miljoen Euro – genoemd worden. Maar de invulling van het project Scheldekwardier – om en nabij 70 miljoen Euro boekwaarde – laat te wensen over. Voorwaar de gemeente Vlissingen valt eerder vroeg dan laat om en zal bij ongewijzigd beleid (lees: verder doormodderen) hard moeten saneren en hervormen, opdat de stad niet verder het (financiële) moeras ingezogen wordt.

In dit kader pleit de stichting Belvos wederom voor het houden van een raadsenquête – effectiviteit en efficiëntie financiële huishouding over de laatste 8 jaar, sinds aankoop grond Scheldekwardier in januari 2004 - in combinatie met een stresstest (met een uitgebreide risicoanalyse financieel beleid en beheer waaronder een juridisch risicoanalyse en een diepgaand onderzoek naar het gevoerde actieve grondbeleid).

Februari 2012, namens het bestuur van de stichting Belvos

J.J. Paap voorzitter

Bijlage: de bouwgrondexploitatie van Vlissingen en de schuldenberg in relatie tot de overige gemeenten Z4

De vergelijkende cijfers voor de 'grote 4 gemeenten' in Zeeland betreffende de bouwgrondexploitatie luidt als volgt:

Gemeenten bijdragen (*1000)	Boekwaarde in en niet in exploitatie 31-12-2008	Boekwaarde in en niet in exploitatie 31-12-2009	Boekwaarde in en niet in exploitatie 31-12-2010
Vlissingen	86.200	98.433	108.719
Terneuzen	16.103	21.934	20.103
Middelburg	81.111	96.327	95.839
Goes	16.736	25.395	26.501

Op te merken valt, de enorme verschillen in boekwaarden per 31-12-2008, respectievelijk ultimo 2009 en 2010 tussen het Stadsgewest en de andere twee grote steden in Zeeland, te weten Goes en Terneuzen, waarbij Vlissingen met het project 'Scheldekwartier' het 'kroonjuweel' bezit.

Gemeenten bijdragen (*1000)	Verwacht eindresultaat per 31-12-2008	Verwacht eindresultaat per 31-12-2009	Verwacht eindresultaat per 31-12-2010
Vlissingen	15.400	3.315	2.813
Terneuzen	91	617	678
Middelburg	8.900	4.060	9.512
Goes	24.250	18.361	19.131

Goes springt er uit bij de geprognosticeerde eindresultaten, terwijl Vlissingen in rap tempo de verwachte eindresultaten ziet kelderen.

Gemeenten bijdragen (*1000)	Totaal negatieve eindwaarden complexen 2010	Voorziening nadelige complexen 31-12-2008	Voorziening nadelige complexen 31-12-2009
Vlissingen	-/- 8.526	4.900	7.300
Terneuzen	0	307	0
Middelburg	-/- 5.300	4.114	5.084
Goes	0	0	0

Terneuzen en Goes voorziening nadelige complexen ultimo 2010 op nul, Middelburg en Vlissingen hebben rechtsweg een voorziening moeten treffen, voor Vlissingen bedraagt deze voorziening per ultimo 2010: 8.500 en voor Middelburg: 5.504. E.e.a. is exclusief € 10 miljoen extra voorziening in het jaar 2011 nadelig complex 'Scheldekwartier' Vlissingen.

Gemeenten bijdragen (*1000)	Vaste schuld, looptijd > 1 jaar per 31-12-2008 inclusief kasgeldlening Vlissingen	Vaste schuld, looptijd > 1 jaar per 31-12-2009 inclusief kasgeldlening Vlissingen	Vaste schuld, looptijd > 1 jaar per 31-12-2010 inclusief kasgeldlening Vlissingen
Vlissingen	187.175	197.386	211.186
Terneuzen	104.105	132.025	162.084
Middelburg	249.608	256.462	270.178
Goes	147.077	149.355	143.264

Middelburg spant de kroon met een hogere vaste schuld (looptijd >1 jaar) dan Vlissingen. In de gemeente Vlissingen tikt de vaste schuld momenteel (februari 2012) een niveau van 221 miljoen Euro aan, terwijl Terneuzen in rap tempo op de schuldenladder omhoog klimt.