

Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Inleiding

De doelstellingen van het risicomanagement-beleid staan beschreven in de Nota Risicomanagementbeleid. De hoofddoelen die de gemeente Lisse nastreeft zijn:

- het voldoen aan de wettelijke verplichting (BBV);
- het inzicht krijgen in de risico's die de gemeente loopt en daarmee het risicobewustzijn stimuleren;
- beoordeling en optimalisatie van het weerstandsvermogen;
- ervoor zorgen dat het optreden van risico's zo weinig mogelijk effect heeft op de uitvoering van bestaand beleid en voorzieningen.

Lisse gebruikt een webbased database NARIS om inzicht te krijgen in de risico's. Hiermee is een simulatie te maken in welke mate risico's zich kunnen voordoen en wat de financiële gevolgen daarvan kunnen zijn. Bij de samenstelling van elk document uit de budgetcyclus geldt de opdracht aan het management om de risico's te actualiseren.

Algemeen

Lisse heeft het risicomanagement op de volgende wijze geïmplementeerd:

1. het nemen van beheersmaatregelen voor risico's tot en met een risicoscore van 9 is overgelaten aan afdelingshoofden en primaathouders van projecten, risico's met een hogere score worden afzonderlijk aan het college gerapporteerd;
2. het weerstandsvermogen van de gemeente dient minimaal als voldoende te worden beoordeeld (waardering B);
3. er is gekozen voor een zekerheidspercentage van 90%;
4. de afdelingshoofden (vanaf 2017 teamleiders) hebben de opdracht gekregen periodiek hun risicoprofiel te actualiseren;
5. geactualiseerde risicoprofielen inclusief genomen beheersmaatregelen worden opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen van de begroting, de tussentijdse rapportages en het jaarverslag.

Risico's die vallen onder een risicoscore van 9 en lager betreffen de normale bedrijfsvoering en zijn niet van materiële betekenis voor de realisatie van de programmadoelstellingen. Het treffen van beheersmaatregelen voor de risico's die binnen die score vallen, kan daarom worden overgelaten aan de teamleiders en de primaathouders van de projecten.

Een weerstandsvermogen met de waardering B houdt in dat de beschikbare weerstandscapaciteit tenminste 140% bedraagt van de benodigde weerstandscapaciteit. Een weerstandsvermogen beneden dit niveau brengt de financiële positie teveel in gevaar.

Een zekerheidspercentage van 90% wordt aangehouden om een grote mate van zekerheid in te bouwen om de risico's te kunnen afdekken. Daarbij speelt mee dat niet alle risico's zich tegelijk en in hun maximale omvang zullen voordoen.

De coördinatie van het risicomanagement is belegd bij de afdeling Financiën. Hiermee is 0,1 tot 0,2 fte gemoeid. De verantwoordelijkheid voor het risicoprofiel ligt bij de teamleiders.

Belang risicomanagement voor de raad

Het risicomanagement is voor de raad van belang daar waar het de realisatie van de programmadoelstellingen betreft. Omvangrijke risico's kunnen de financiële positie op een dusdanige wijze ondermijnen dat het bereiken van de doelstellingen in het gedrang komt. Tijdige

informatie over de risico's biedt de raad de mogelijkheid om bij te sturen. Voor het overige raakt het risicomanagement de bedrijfsvoering en die valt onder de verantwoordelijkheid van het college. Uitgangspunt sinds de vaststelling van de Miljoenennota 2007 – 2016 was dat de stand van de Algemene reserve bij elke actualisering van het risicomanagement gelijk moet zijn aan de benodigde weerstandscapaciteit. Aanleiding daartoe was dat het als probleem werd ervaren dat elke aanwending van een (bestemmings-)reserve direct gevolgen heeft voor het weerstandsvermogen.

Bij de Kadernota 2016 is dit beleid gewijzigd in die zin dat de Algemene reserve 2% bedraagt van de begrotingsomvang en dat de nieuw in te stellen weerstandsreserve 100% bedraagt van de benodigde weerstandscapaciteit (met een zekerheid van 90%).

De organisatie besteedt aandacht aan te nemen maatregelen, waardoor de benodigde weerstandscapaciteit afneemt.

Risicoprofiel

Om de risico's in kaart te brengen is in samenwerking met de diverse teams een risicoprofiel opgesteld. Uit de inventarisatie zijn vanuit de afdelingen in totaal 73 risico's in beeld gebracht, waarvan we nu de belangrijkste tonen. Het totale risicoprofiel is op te vragen.

| Risico-nummer | Risico |
|---------------|--|
| R521 | De ISD heeft geen eigen middelen om risico's die opgenomen zijn in het eigen risicoprofiel op te vangen |
| R41 | De kosten voor de uitvoering van de WMO (en alle ander open einde regelingen) vallen hoger uit dan begroot |
| R523 | Ziekteverzuim HLT |
| R527 | Het minder aantal tikken leidt tot een lagere opbrengst variabele afvalstoffenopbrengsten |
| R476 | aanbestedingen worden niet juist uitgevoerd |
| R529 | De vraag naar (kosten van) zorg/ondersteuning overstijgt het budget (WMO, Jeugd) |
| R520 | Sportlaan, risico van slecht rendement ontwikkelaar waardoor exitscenario na 1e tranche |
| R82 | Vervuilde grond in eigendom van gemeente (waaronder asbest en puinverontreiniging) |
| R460 | Vordering (ongerechtvaardigde verrijking Gasfabriek) |
| R482 | Sportlaan. Risico terugbetaling voorfinanciering parkeergarage |
| R532 | Wet werk en bijstand (Wwb) |
| R533 | Verandering BTW regime sportaccommodaties |

Het opheffen van de reserves Uitvoering sociale wetgeving en 3 Decentralisaties heeft tot gevolg dat de risico's die de ISD in het eigen risicoprofiel heeft opgenomen en zelf niet kan opvangen, dienen te worden opgenomen in het risicoprofiel van de gemeente.

De maatregelen om de risico's te verminderen of af te dekken, bestaan uit:

- het opstellen van richtlijnen, duidelijke afspraken en procedures;
- zorgvuldig en integer handelen en handhaven;
- vormgeven aan AO/IC;
- gebruikmaken van beheerplannen;
- verzekeren;
- beveiliging van informatie;
- enz.

Relatie met andere paragrafen

De paragraaf *financiering* gaat in op het risicobeheer rondom garanties, uitzettingen en verstrekte leningen, renterisico's, koersrisico's en kredietrisico's.

Het risicoprofiel bevat tal van risico's die betrekking hebben op de *kapitaalgoederen*. Zoveel mogelijk werkt Lisse met beheerplannen, waarvan de financiële vertaling is opgenomen in de begroting.

Ook op het gebied van de *bedrijfsvoering* loopt de gemeente risico's. Te denken valt hierbij aan de bedrijfscontinuïteit in relatie tot de afhankelijkheid van geautomatiseerde systemen.

Organisatieveranderingen kunnen leiden tot uitval van productie, hoger ziekteverzuim en daarmee samenhangende hogere kosten voor vervanging.

Het hebben van personeel kan leiden tot wachtgeldverplichtingen. Het niet optimaal op orde zijn van de administratieve organisatie en interne controle kan leiden tot fouten, claims en fraude. Het aangesloten zijn bij gemeenschappelijke regelingen kan leiden tot hogere bijdragen. Een goed voorbeeld hiervan is de regionale investeringsstrategie binnen Holland Rijnland. De bedrijfsresultaten van overige *verbonden partijen* kunnen nadelige gevolgen hebben op het dividend (BNG).

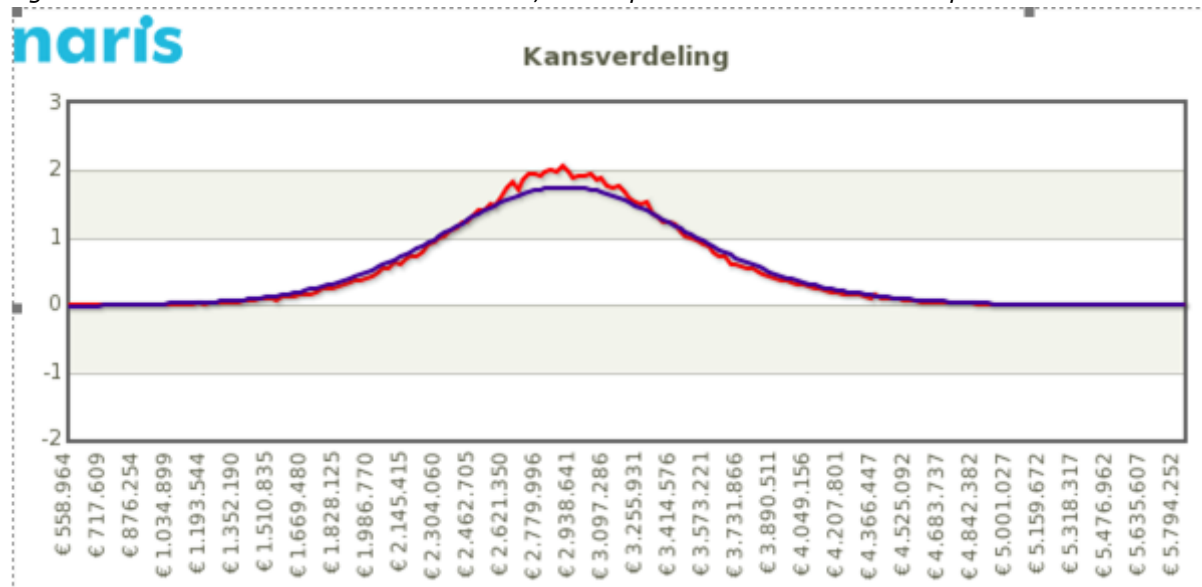
Risico's op het gebied van het *grondbeleid* zijn binnen het risicoprofiel veelal de grootste qua volume. In verband daarmee hanteert Lisse als uitgangspunt dat extra tekorten op het ene plan gecompenseerd moeten worden door overschotten op of minder nadelige resultaten binnen een ander plan. Dat kan betekenen dat de kaderstelling hier en daar opnieuw ter discussie kan komen te staan om nog bij te kunnen sturen.

De risico's uit het risicoprofiel zullen niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang plaatsvinden. Figuur 1 en de bijhorende tabel tonen de resultaten van de risicosimulatie.

Ontwikkeling

Recentelijk (september 2017) heeft ons het bericht bereikt dat de staatssecretaris van Financiën de Tweede Kamer heeft geïnformeerd over de beëindiging van de mogelijkheid voor ambtelijke fusieorganisaties om een btw-vrijstelling toe te passen. Samenwerken wordt voor een gemeente mogelijk duurder. De exacte gevolgen en financiële consequenties zijn bij het uitbrengen van deze begroting nog niet bekend.

Figuur 1 - Resultaten van de risicosimulatie, kans op voldoende weerstandscapaciteit:



Tabel 1: percentages en bedragen (bedragen in € 1.000)

| 5% | 15% | 25% | 35% | 45% | 55% | 65% | 75% | 85% | 90% | 95% |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1.968 | 2.335 | 2.539 | 2.696 | 2.831 | 2.966 | 3.107 | 3.270 | 3.492 | 3.659 | 3.914 |

Uit de tabel volgt dat 90% zeker is dat alle risico's kunnen worden afgedekt met € 3,6 miljoen.

Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit bestaat, zoals in het risicomanagementbeleid is beschreven, uit een viertal elementen. Dit zijn de algemene reserve, bestemmingsreserves, bezuinigingsmogelijkheden en onbenutte belastingcapaciteit. Daarnaast spelen stille reserves nog een rol.

Algemene reserve € 2,8 miljoen/ reserve Weerstandsvermogen € 3,2 miljoen

De stand van de Algemene reserve is per 1 januari 2018 naar verwachting € 2,8 miljoen. Dit bedrag is "vrij besteedbaar" om risico's af te dekken.

Sinds de Kadernota 2016 bedraagt de reserve 2% van de begrotingsomvang. De Algemene reserve zou dan een saldo moeten hebben van ongeveer € 1 miljoen.

De reserve Weerstandsvermogen zou sinds de vaststelling van de Kadernota 2016 een saldo moeten hebben gelijk aan de benodigde weerstandscapaciteit. Dat zou betekenen dat het saldo nu € 3,7 miljoen zou moeten zijn. Het saldo is echter op 1 januari 2018 € 3,2 miljoen. Vanuit de Algemene reserve wordt het verschil van € 0,5 miljoen aangevuld. Daarmee is de reserve toereikend (100%) om de benodigde weerstandscapaciteit af te dekken.

Bestemmingsreserves € 0

De bestemmingsreserves zijn alle beklemd. Zij kunnen dus niet worden meegenomen als beschikbare weerstandscapaciteit.

De Rekenkamercommissie is wat ruimer in haar opvatting dan wij over de vraag in welke mate de reserves bij het bepalen van de beschikbare weerstandscapaciteit gerekend mogen worden.

Programmabegroting 2018 - 2021



Bezuinigingsmogelijkheden, ruimte binnen de begroting € 0, begrotingsresultaten € 0,2 miljoen
De begrotingsresultaten zijn in principe (structureel) vrij aanwendbaar. Het begrotingsresultaat berekenen wij op € 204.000.

Onbenutte belastingcapaciteit € 0

Volgens de junicirculaire Gemeentefonds 2007 is de begrenzing aan de OZB-stijging opgeheven. Dit volgt uit het Bestuursakkoord. De ruimte die dit biedt binnen de begroting is moeilijk aan te geven, omdat sprake zou zijn van het instellen van een macronorm en van een correctiemogelijkheid via het Gemeentefonds. Op basis daarvan ramen wij de onbenutte belastingcapaciteit voor de weerstandscapaciteit op nihil. Uw raad hanteert daarnaast als algemeen uitgangspunt dat een meer dan trendmatige aanpassing slechts als uiterste redmiddel toegestaan is om de begroting sluitend te krijgen.

De Rekenkamercommissie gaat in haar rapport ook op dit onderdeel in. U hebt de aanbeveling van de Rekenkamercommissie echter niet overgenomen.

Heffingen waar een aanwijsbare dienst tegenover staat, zijn kostendekkend en/of het verschil tussen de baten en lasten wordt geëgaliseerd via een reserve. Ook hier kunnen we stellen dat geen sprake is van een bijdrage aan de weerstandscapaciteit. Zie overigens de paragraaf lokale heffingen.

Stille reserves € 0

Een ontwikkeling met gevolgen voor de weerstandscapaciteit is de ontwikkeling in de stille reserves. Stille reserves zijn de meerwaarden van activa die te laag of tegen nul zijn gewaardeerd doch die direct verkoopbaar zijn indien men dat zou willen.

Een stille reserve kan alleen maar deel uitmaken van de beschikbare weerstandscapaciteit als de reserve snel te verkopen is, of als het besluit daartoe (expliciet) al is genomen. Er dient dan echter ook rekening gehouden te worden met het feit dat bij verkoop het functioneren van de gemeente niet aangetast wordt.

De volgende stille reserves komen mogelijk in aanmerking:

Strategische aankopen

Voor de gronden/ panden die in het verleden strategisch zijn aangekocht, geldt dat ze zich in een gebied bevinden dat wordt herontwikkeld met als uitgangspunt budgettaire neutraliteit.

Gemeentelijk woningbezit € 1,0 miljoen

In de Miljoenennota is besloten om opbrengsten uit verkopen van de woningen te storten in de voorziening Regionaal investeringsfonds Holland Rijnland om daarmee de verplichtingen vanuit de regionale investeringsstrategie te kunnen voldoen. Bij de Notitie vernieuwd BBV is deze verplichting geheel afgedekt. Gevolg is dat we de waarden van de woningen kunnen betrekken bij de beschikbare weerstandscapaciteit (€ 968.000). De gemeente verkoopt naar verwachting in 2018 een woning. Daarna heeft zij nog 6 woningen in haar bezit.

Gronden en terreinen

De gemeente Lisse beschikt over enige gronden en landerijen. Het gaat hier echter met name om wegen en/of plantsoenen of reststrookjes grond.

In een bezuinigingsronde heeft de opbrengst van deze gronden een andere bestemming gekregen. Voor de beschikbare weerstandscapaciteit telt een mogelijke opbrengst niet meer mee.

Eigen gebouwen

Een van de voorwaarden voor een stille reserve om als beschikbare weerstandscapaciteit meegerekend te kunnen worden, is dat deze het functioneren van de gemeente niet aantast. Daar het hier gaat om eigen gebouwen die voor het normaal functioneren van de gemeente nodig zijn, kunnen deze niet meegerekend worden als beschikbare weerstandscapaciteit. Dit is tevens de opvatting van de commissie BBV.

Deelnemingen en effecten

Lisse heeft de aandelen NUON verkocht. De aandelen die nog in bezit zijn van de gemeente zijn in principe niet vrij verhandelbaar.

Incidentele en structurele weerstandscapaciteit

Het BBV maakt onderscheid tussen de incidentele en de structurele weerstandscapaciteit. Met het eerste wordt bedoeld het vermogen om calamiteiten en andere eenmalige tegenvallers op te kunnen vangen zonder dat dit invloed heeft op de voortzetting van taken op het geldende niveau. Met de structurele weerstandscapaciteit worden de middelen bedoeld die permanent ingezet kunnen worden om tegenvallers in de lopende exploitatie op te vangen zonder dat dit ten koste gaat van de uitvoering van de bestaande taken.

Tabel 2: berekening incidentele en structurele weerstandscapaciteit

Weerstandscapaciteit (in bedragen x € 1.000 en in % begrotingstotaal 2017)

| Omschrijving | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | in € 1.000 | % | in € 1.000 | % | in € 1.000 | % | in € 1.000 | % |
| <u>Incidentele weerstandscapaciteit:</u> | | | | | | | | |
| Vrij aanwendbaar deel reserves | 6.000 | 14,8% | 6.000 | 14,8% | 6.000 | 14,8% | 6.000 | 14,8% |
| Stille reserves | 1.000 | 2,5% | 1.000 | 2,5% | 1.000 | 2,5% | 1.000 | 2,5% |
| <u>Structurele weerstandscapaciteit</u> | | | | | | | | |
| Onbenutte belastingcapaciteit | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Ruimte op de begroting | 204 | 0,5% | 563 | 1,4% | 766 | 1,9% | 891 | 2,2% |
| <i>De weerstandscapaciteit</i> | | 17,7% | | 18,6% | | 19,1% | | 19,4% |

Relatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit

Het risicoprofiel is bekend, dus kan een relatie worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's en de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. De benodigde weerstandscapaciteit die uit de risicosimulatie voortvloeit, kan worden afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. De uitkomst van die berekening vormt het weerstandsvermogen.

Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit voor de gemeente Lisse is € 7,2 miljoen (€ 2,8 + 3,2 + € 1,0 + € 0,2).

De ratio voor het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de beschikbare en de benodigde weerstandscapaciteit. Voor Lisse komt de ratio uit op (afgerond) 2,0 (7,2/ 3,6).

Beoordeling weerstandsvermogen

Om de ratio voor het weerstandsvermogen te kunnen beoordelen, maken wij gebruik van de volgende waarderingstabel.

| Waarderingscijfer | Ratio Weerstandsvermogen | Betekenis |
|-------------------|--------------------------|------------------|
| A | > 2 | Uitstekend |
| B | $1,4 < x < 2,0$ | Ruim voldoende |
| C | $1,0 < x < 1,4$ | Voldoende |
| D | $0,8 < x < 1,0$ | Matig |
| E | $0,6 < x < 0,8$ | Onvoldoende |
| F | $< 0,6$ | Ruim onvoldoende |

Voor Lisse met een ratio van 2,0 betekent dit dat het weerstandsvermogen uitstekend is en voldoet aan de eis van minimaal niveau B. Bovendien dekt de reserve Weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit 100% af. Ook aan dat uitgangspunt wordt dus voldaan.

De ratio kan erg fluctueren, afhankelijk van het (geactualiseerde) risicoprofiel en het beleid/ontwikkelingen rond de reserves.

In november 2014 is de [Nota weerstandsvermogen en risicobeheersing](#) vastgesteld.

Kengetallen financiële positie

Kengetallen financiële positie

| | rekening 2016 | begroting 2017 | begroting 2018 | begroting 2019 | begroting 2020 | begroting 2021 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| - Netto schuldquote | 118,7% | 143,6% | 122,0% | 116,7% | 110,9% | 105,9% |
| - Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen | 72,1% | 105,3% | 78,3% | 71,6% | 66,2% | 59,7% |
| - Solvabiliteitsratio | 28,2% | 40,8% | 25,7% | 24,7% | 25,1% | 25,9% |
| - Structurele exploitatieruimte | 5,1% | 3,7% | 6,6% | 5,1% | 4,0% | 3,9% |
| - Grondexploitatie | 2,8% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| - Belastingcapaciteit woonlasten meerpersoonshuishoudens | 105,5% | 105,2% | 106,7% | 106,7% | 106,7% | 106,7% |

Netto schuldquote

Hoe hoger de schuld, hoe hoger de netto schuldquote. De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast van de medeoverheid ten opzichte van de eigen middelen en geeft een indicatie van de druk van de rentelasten en de aflossingen op de exploitatie.

Lisse heeft een schuldratio van 74,3% (100% balanstotaal -/- solvabiliteitsratio 25,7%). Volgens de Handreiking houdbare gemeentefinanciën heeft een gemeente bij een *schuldratio* groter dan 80% (*solvabiliteitsratio* < 20%) haar bezit zeer zwaar belast met schuld. Het licht staat dan op rood. Normaal bevindt de *schuldratio* van een gemeente zich tussen de 20% en 70%. Bij een *schuldratio* tussen de 70% en 80% springt het licht voor een gemeente op oranje (*solvabiliteitsratio* < 30%). Lisse zit dus net niet aan de goede kant.

Voor een gemeente geldt dat het licht op rood springt als de *netto schuldquote* boven de 130% uitkomt. Er is dan sprake van een zeer hoge schuld. Normaal bevindt de *netto schuldquote* van een gemeente zich ergens tussen de 0% en 100%. Afhankelijk of een gemeente net grote investeringen achter de rug heeft, is de *netto schuldquote* hoger of lager. Lisse zit met de schuldquote aan de veilige kant.

Solvabiliteitsratio

Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de gemeente in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Indien er sprake is van een forse schuld én veel eigen vermogen (het totaal van de algemene en de bestemmingsreserves), hoeft een hoge schuld geen probleem te zijn voor de financiële positie. Hoe hoger de solvabiliteitsratio, hoe groter de weerbaarheid van de gemeente.

Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten. Het is dus belangrijk om te kunnen beoordelen of er een reële verwachting is of grondexploitatie kan bijdragen aan de verlaging van de schuld.

De voorraden bouwgrond (inclusief bouwgrond in exploitatie en overige voorraden) kunnen als een aandeel van de inkomsten worden uitgedrukt. Dat levert het kengetal de *voorraadquote* op. De gemeente heeft naar verwachting geen bouwgronden in exploitatie per 1 januari 2018.

Structurele exploitatieruimte

Dit kengetal geeft aan hoe groot de structurele exploitatieruimte is, doordat wordt gekeken naar de structurele baten en structurele lasten en deze worden vergeleken met de totale baten. Een positief percentage betekent dat de structurele baten toereikend zijn om de structurele lasten (waaronder de rente en aflossing van een lening) te dekken. De relevantie van dit kengetal voor de beoordeling van de financiële positie schuilt erin dat het van belang is om te weten welke structurele ruimte een gemeente of provincie heeft om de eigen lasten te dragen, of welke structurele stijging van de baten of structurele daling van de lasten daarvoor nodig is.

Belastingcapaciteit

De belastingcapaciteit geeft inzicht in de mate waarin een financiële tegenvaller, zo die zich voordoet in het volgende begrotingsjaar, kan worden opgevangen of wat de ruimte is voor nieuw beleid.

Er is voor gekozen om de belastingcapaciteit te relateren aan landelijk gemiddelde tarieven, omdat er over het algemeen geen maximum is gesteld aan belastingentarieven, zoals bij de OZB en parkeerbelasting. Voor de gemeenten wordt de belastingcapaciteit gerelateerd aan de hoogte van de gemiddelde woonlasten.

Samenhang kengetallen

De kengetallen moeten in samenhang worden gezien. Wanneer bijvoorbeeld de grondexploitatie er niet toe bijdraagt om de schuldpositie te verminderen en de structurele exploitatie ruimte negatief is, geeft het kengetal belastingcapaciteit inzicht in de mogelijkheid tot hogere baten.

De rente op de schulden krijgt de gemeente voor een deel terug via de uitgeleende gelden. Met de aflossingen op deze uitgeleende gelden kunnen de schulden worden afgelost. Voor het bedrag aan uitgeleende gelden veroorzaken de schulden per saldo geen lasten op de exploitatie.

De uitgeleende gelden kunnen als een aandeel van de inkomsten worden uitgedrukt. Dat levert het kengetal de *uitleenquote* op. Deze *uitleenquote* laat zich makkelijk verrekenen met de *netto schuldquote* door hem simpelweg er van af te trekken. Wel wordt een risico op deze uitgeleende gelden gelopen. Het is de reden om ze apart van de *netto schuldquote* te houden. Daarbij zijn het geen vrije middelen die behoren tot het werkkapitaal, maar geldmiddelen die zijn ingezet voor de publieke taak.

Bij de voorraden bouwgrond wordt onder normale condities de rente van de financiering voor de aankoop bijgeschreven bij de voorraad (BIE'S). De rente drukt zodoende niet op de exploitatie. Bij de verkoop van de kavels worden de rentekosten van deze schulden goed gemaakt. En ook worden

Programmabegroting 2018 - 2021



met de verkoopopbrengst de leningen afgelost of neemt de behoefte om nieuwe geldleningen aan te trekken af. De schulden aangaande voor de aankoop van bouwgrond veroorzaken bij een winstgevend bouwplan per saldo geen lasten op de exploitatie. Ook de *voorraadquote* laat zich makkelijk verrekenen met de *netto schuldquote* door hem simpelweg er van af te trekken. Door de *uitleenquote* en de *voorraadquote* van de *netto schuldquote* af te trekken krijg je de schuld die werkelijk op de exploitatie drukt.