

Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Inleiding

De doelstellingen van het risicomanagementbeleid die de gemeente Lisse nastreeft staan beschreven in de Nota Risicomanagementbeleid. De hoofddoelen 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 de webbased database genaamd NARIS om inzicht te krijgen in de risico's. Hiermee kunnen we de mate waarin risico's zich kunnen voordoen simuleren en zo inschatten wat de financiële gevolgen kunnen zijn.

Algemeen

Lisse past risicomanagement op de volgende wijze geïmplementeerd:

1. Het nemen van beheersmaatregelen voor risico's tot en met een risicoscore van 9 is overgelaten aan domeinmanagers, teammanagers 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 ruim voldoende te worden beoordeeld (waardering B);
3. Er is gekozen voor een zekerheidspercentage van 90%;
4. De teammanagers 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 teammanagers 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 met een grote mate van zekerheid 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 het team Financiën. De verantwoordelijkheid voor het risicoprofiel ligt bij de teamleiders.

Belang risicomanagement voor de raad

Het risicomanagement is voor de raad van belang in verband met de realisatie van de programmadoelstellingen. Omvangrijke risico's kunnen de financiële positie zodanig beïnvloeden dat het bereiken van de doelstellingen in gevaar komt. Met behulp van tijdige informatie over de risico's kan de raad bijsturen. Voor het overige raakt het risicomanagement de bedrijfsvoering - een 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 was het gevoelde probleem dat elke aanwending van een (bestemmings-)reserve direct gevolgen heeft voor het weerstandsvermogen.

In de Kadernota 2016 is dit beleid gewijzigd. De algemene reserve bedraagt 2% van de begrotingsomvang en de nieuw in te stellen weerstandsreserve bedraagt 100% van de benodigde weerstandscapaciteit (met een zekerheid van 90%).

De organisatie besteedt aandacht aan maatregelen gericht op het terugdringen van de benodigde weerstandscapaciteit.

Risicoprofiel

Om de risico's in kaart te brengen is samen met de diverse teams een risicoprofiel opgesteld. Een inventarisatie door de afdelingen bracht in totaal 73 risico's in beeld. De belangrijkste tonen we hieronder. Het totale risicoprofiel is op te vragen.

Tabel 1

Risico-nummer	Risico
R521	De ISD heeft geen eigen middelen om risico's die opgenomen zijn in het eigen risicoprofiel op te vangen
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)
R482	Sportlaan. risico terugbetaling voorfinanciering parkeergarage
R533	Verandering BTW regime sportaccommodaties
R479	verstrekke startersleningen in de vorm van een revolving fund, worden niet terugbetaald
R525	DSV borgstelling lening Rustoord
R496	Aanwezigheid van risicovolle bedrijven kan leiden tot calamiteiten
R478	Revolving fund fundering, verstrekke leningen worden niet terugbetaald.

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 van AO/IC;
- Gebruikmaken van beheerplannen;
- Verzekeren;
- Beveiliging van informatie;

Relatie met andere paragrafen

De paragraaf *financiering* gaat in op het risicobeheer rondom garanties, uitzettingen en verstrekke 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.

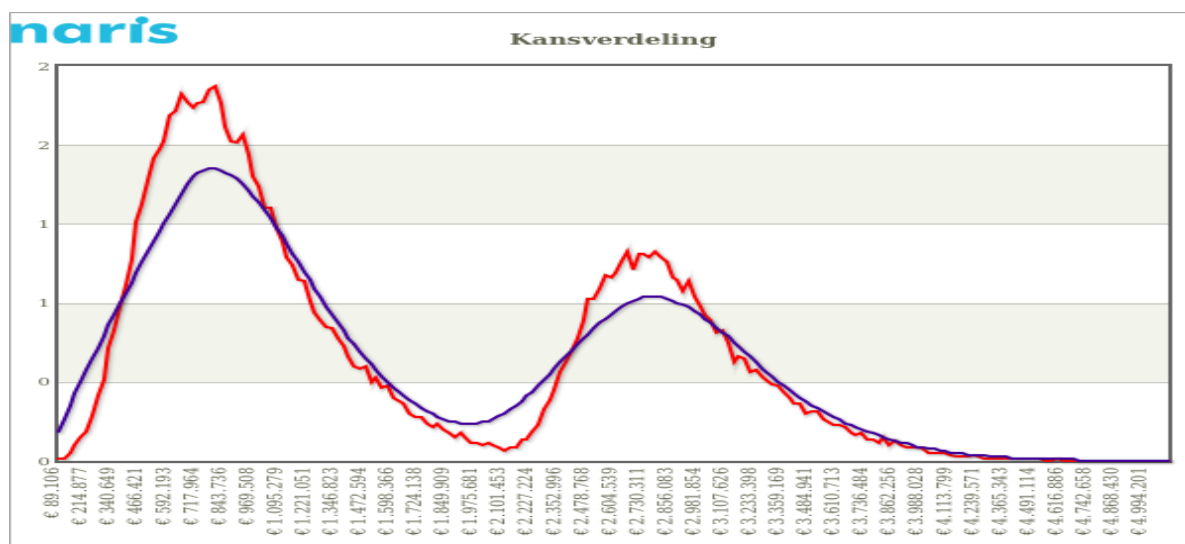
Het aangesloten zijn bij gemeenschappelijke regelingen kan leiden tot hogere bijdragen. Een goed voorbeeld hiervan is de regionale investeringsstrategie binnen Holland Rijnland.

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 omvang van de totale risico's bedraagt ruim €10,4 miljoen, de waarschijnlijkheid dat het totale risico moet worden aangesproken is laag. Op basis van eerdere ervaringen en berekeningen, verwachten wij dat voor 90% zeker is dat alle risico's kunnen worden afgedekt met € 3,1 miljoen.

Figuur 1 en de bijhorende tabel tonen de resultaten van de risicosimulatie.



Tabel 2: Benodigde weerstandscapaciteit bij verschillende zekerheidspercentages

Percentage	Bedrag
10%	€ 504.948
20%	€ 651.815
30%	€ 789.781
40%	€ 943.951
50%	€ 1.152.915
60%	€ 1.561.296
70%	€ 2.522.889
80%	€ 2.769.676
90%	€ 3.060.923

Uit de grafiek en de bijbehorende tabel volgt dat 90% zeker is dat alle risico's kunnen worden afgedekt met een bedrag van € 3.060.923 (benodigde weerstandscapaciteit).

Beschikbare weerstandscapaciteit

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

De beschikbare weerstandscapaciteit voor de gemeente Lisse komt in totaal uit op € 5,9 miljoen (€ 3,2 + € 2,7) en is opgebouwd uit:

Algemene reserve € 3,1 miljoen/ reserve Weerstandsvermogen € 2,7 miljoen

De stand van de Algemene reserve is per 1 januari 2020 € 3,192 miljoen. Dit bedrag is 'vrij besteedbaar' voor het afdekken van risico's. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het afdekken van het begrotingsresultaat 2019. Sinds de Kadernota 2016 bedraagt de reserve 2% van de begrotingsomvang. De Algemene reserve zou dan een saldo moeten hebben van ongeveer € 1,2 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 € 3,1 miljoen zou moeten zijn. Het saldo is echter € 2,7 miljoen. Daarmee is de reserve niet toereikend (87%) om de benodigde weerstandscapaciteit af te dekken. De Algemene reserve zou het verschil moeten compenseren.

Bestemmingsreserves € 0

De bestemmingsreserves zijn allen 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.

Bezuinigingsmogelijkheden, structurele ruimte binnen de begroting

De begrotingsresultaten zijn in principe (structureel) vrij aanwendbaar. De resultaten uit de voorliggende begroting zijn nog niet definitief. Om die reden nemen we die niet mee bij de bepaling van de beschikbare weerstandscapaciteit.

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. De macronorm is inmiddels weer verlaten en men hanteert nu de woonlastendruk als vergelijkingsmiddel.

Uit voorzichtigheidsoverwegingen ramen wij de onbenutte belastingcapaciteit voor de weerstandscapaciteit op nihil. De 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. De raad heeft 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

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, maar die direct verkoopbaar zijn als we dat zouden 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 € 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 aan 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 (€ 993.000). De gemeente verkoopt naar verwachting in 2018 een woning en in 2019 één woning. Daarna heeft zij nog vijf woningen in haar bezit. De verwachte opbrengsten zijn al verwerkt in het saldo van de reserve Weerstandsvermogen, waarin zij worden gestort. Om de opbrengsten niet dubbel mee te nemen, ramen we die hier op nihil.

Gronden en terreinen

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 ook de opvatting van de commissie BBV.

Deelnemingen en effecten

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. Incidentele capaciteit gaat over 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 structurele weerstandscapaciteit bedoelen we de middelen die we permanent kunnen inzetten om tegenvallers in de lopende exploitatie op te vangen zonder dat dit ten koste gaat van de uitvoering van de bestaande taken.

Berekening incidentele en structurele weerstandscapaciteit

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

Omschrijving	2020		2021		2022		2023	
	in € 1.000	%	in € 1.000	%	in € 1.000	%	in € 1.000	%
<u>Incidentele weerstandscapaciteit:</u>								
Vrij aanwendbaar deel reserves	5.899	10,4%	8.078	14,0%	8.138	14,3%	8.229	14,5%
Incidentele begrotingsresultaten	-		-		-		-	
Stille reserves	-		-		-		-	
<u>Structurele weerstandscapaciteit</u>								
Onbenutte belastingcapaciteit	-		-		-		-	
Ruimte op de begroting	-		-		-		-	
De weerstandscapaciteit	5.899	10,4%	8.078	14,0%	8.138	14,3%	8.229	14,5%

De incidentele begrotingsresultaten en de ruimte op de begroting zijn niet ingevuld, omdat de begrotingsresultaten nog niet definitief zijn.

Relatie benodigde en 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.

De ratio voor het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de beschikbare en de benodigde weerstandscapaciteit. Voor Lisse komt de ratio uit op (afgerond) 1,9 (€ 5,9/ € 3,1 miljoen).

Beoordeling weerstandsvermogen

Voor de ratio van het weerstandsvermogen maken wij gebruik van de waarderingstabel opgesteld door het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement (NAR).

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 1,9, betekent dit dat het weerstandsvermogen ruim voldoende is en voldoet aan de eis van minimaal niveau B. Gelet echter op het nog niet definitief zijn van de begrotingsresultaten en de ontwikkeling van het resultaat over 2019, is voorzichtigheid op zijn plaats.

De reserve Weerstandsvermogen dekt de benodigde weerstandscapaciteit voor 87% af. Aan dat uitgangspunt wordt dus nog niet voldaan, maar een aanvulling vanuit de Algemene reserve is mogelijk.

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 bij begroting	balans per 1 januari					
	Rekening 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Netto schuldquote	140,5%	145,3%	149,5%	172,2%	175,9%	174,0%
Netto schuldpositie gecorrigeerd voor verstrekte leningen	121,2%	125,3%	130,7%	153,7%	157,4%	155,6%
Solvabiliteit	23,4%	23,4%	19,8%	16,7%	16,5%	15,2%
Grondexploitatie	-	-	-	-	-	-
Structurele exploitatieruimte	2,7%	0,3%	1,7%	3,0%	0,9%	0,4%

Schuldpositie en solvabiliteit

Het BBV schrijft een aantal kengetallen voor ter opname in de paragraaf Weerstandsvermogen en Risicomanagement. Dat zijn de volgende:

balans per 1 januari						
Kengetal	Rekening 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Netto schuldquote	140,5%	145,3%	149,5%	172,2%	175,9%	174,0%
Netto schuldquote gecorr. voor verstr. leningen	121,2%	125,3%	130,7%	153,7%	157,4%	155,6%
Solvabiliteitsratio	23,4%	23,4%	19,8%	16,7%	16,5%	15,2%

Netto schuldquote

De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast van de gemeente ten opzichte van de eigen middelen. De netto schuldquote geeft een indicatie van de druk van de rentelasten en de aflossingen op de exploitatie. Overigens hanteert de VNG een signaalwaarde van 100%, waarboven waakzaamheid is geboden. Een netto schuldquote van hoger dan 130% is een indicatie voor een te hoge schuld.

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 80,2% (100% balanstotaal -/- solvabiliteitsratio 19,8%). 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, als ze geen maatregelen neemt, dus in het rood. 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 op termijn te hoog.

Netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen

Om inzicht te verkrijgen in hoeverre sprake is van doorlenen wordt de netto schuldquote zowel in- als exclusief doorgeleende gelden weergegeven. Op die manier wordt duidelijk in beeld gebracht wat het aandeel van de verstrekte leningen is en wat dit betekent voor de schuldenlast. De wijze waarop de netto schuldquote gecorrigeerd voor de doorgeleende gelden wordt berekend is gelijk aan de netto schuldquote, met dien verstande dat bij de financiële activa ook alle verstrekte leningen worden opgenomen.

Solvabiliteitsratio

De solvabiliteitsratio geeft inzicht in de mate waarin het bezit op de balans gefinancierd is door het eigen vermogen en in hoeverre de gemeente aan de financiële verplichtingen kan voldoen. Onder de solvabiliteitsratio wordt verstaan het eigen vermogen als percentage van het balanstotaal. Onder het eigen vermogen verstaan we de algemene reserve en de overige bestemmingsreserves en het eventuele resultaat uit het overzicht baten en lasten. Met een solvabiliteit van 19,8% zit Lisse onder de gemiddelde gemeente (32%) en onder de 'norm' van 20%.

balans per 1 januari						
Solvabiliteitsratio	Rekening 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Eigen vermogen	27.092	27.092	24.035	22.025	21.709	19.701
Balanstotaal	115.744	115.744	121.118	131.797	131.255	129.374
Solvabiliteit (ev/balanstotaal)	23,4%	23,4%	19,8%	16,7%	16,5%	15,2%

bedragen x
€ 1.000

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 2020, ook al wil de gemeente een meer actief grondbeleid gaan voeren. De Nota grondbeleid is geactualiseerd.

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 niet bijdraagt aan vermindering van de schuldpositie en de structurele exploitatieruimte 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 met de verkoopopbrengst de leningen afgelost of neemt de behoefte om nieuwe geldleningen aan te trekken af. De schulden aangaan 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.