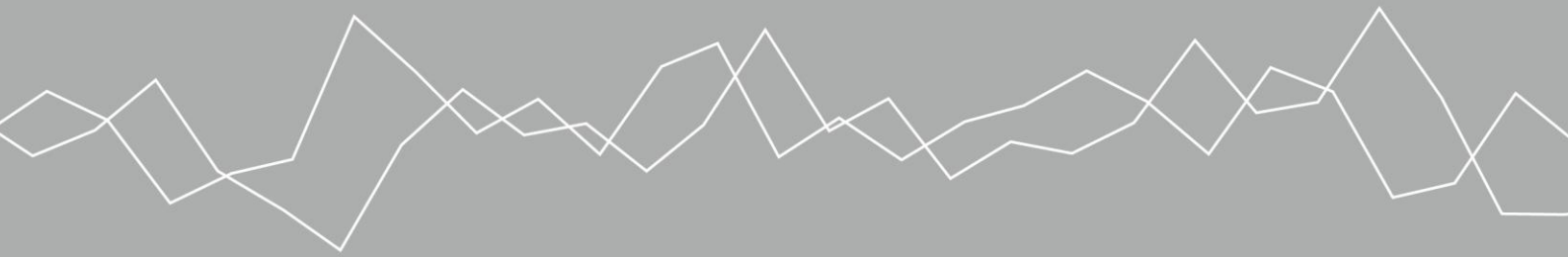


# Stresstest gemeente Leidschendam-Voorburg



**seo** economisch onderzoek



Amsterdam, september 2012  
In opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg

## Stresstest gemeente Leidschendam-Voorburg

Berekening van effecten van exogene schokken op de financiën van de  
gemeente Leidschendam-Voorburg

Drs. K.H.S. van Buiren\*  
Drs. M. Gerritsen  
Drs. L. Leussink  
Ir. T.C. Smits

\* Projectleider ([k.vanbuiren@seo.nl](mailto:k.vanbuiren@seo.nl), +31-6-125 05 395)



seo economisch onderzoek

“De wetenschap dat het goed is”

*SEO Economisch Onderzoek doet onafhankelijk toegepast onderzoek in opdracht van overheid en bedrijfsleven. Ons onderzoek helpt onze opdrachtgevers bij het nemen van beslissingen. SEO Economisch Onderzoek is gelieerd aan de Universiteit van Amsterdam. Dat geeft ons zicht op de nieuwste wetenschappelijke methoden. We hebben geen winstoogmerk en investeren continu in het intellectueel kapitaal van de medewerkers via promotietrajecten, het uitbrengen van wetenschappelijke publicaties, kennisnetwerken en congresbezoek.*

SEO-rapport nr. 2012-61  
ISBN 978-90-6733-664-2

Copyright © 2012 SEO Amsterdam. Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

## Samenvatting

SEO Economisch Onderzoek heeft een financiële stresstest uitgevoerd voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarin is zuiver onderzocht wat de financiële gevolgen zijn van verschillende exogene schokken voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Beantwoording van de vraag of de gemeente in staat is dergelijke effecten op te vangen, en welke maatregelen de gemeente kan treffen om deze te mitigeren, maakt geen onderdeel uit van dit rapport. De exogene schokken betreffen scenario's van een financiële crisis (stijging rente en inflatie), een sociaaleconomische crisis (economische krimp en stijging werkloosheid), een vastgoedcrisis, een humanitaire ramp en een omvangrijke Rijksbezuiniging. Er zijn extreme, maar plausibele scenario's voor deze exogene schokken gehanteerd. Deze scenario's zijn weergegeven in tabel 1.

Voor het berekenen van de financiële effecten van deze exogene schokken is een model gebouwd op basis van de financiële verslaglegging van deze gemeente. In dit model is een kwantitatieve relatie gelegd tussen de variabelen waarin de exogene schokken zich uiten, en de verschillende posten in de baten- & lastenrekening en de balans van de gemeente Leidschendam-Voorburg die door die schokken worden beïnvloed.

Het model is flexibel opgezet zodat ook de effecten van zwaardere en minder zware scenario's, en de effecten van verschillende combinaties van schokken kunnen worden berekend. Ook kunnen de financiële effecten worden berekend van gebeurtenissen die mogelijk samenhangen met de onderzochte schokken, zoals aanspraken op de garantiestellingen die de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft afgegeven (waaronder de WSW en de WEW garanties). Het model is geschikt voor toekomstig gebruik zodat de gemeente nieuwe baten- en lastenrekeningen als basisjaar in het model kan inbrengen.

**Tabel 1** Scenario's voor de exogene schokken

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Financiële crisis	Lange rente (%)	4,0	6,5	9,0	9,0	6,5
	Inflatie (%)	2,0	4,5	7,0	7,0	4,5
Sociaaleconomische crisis	Economische groei (%)	-3,35	-0,25	0,25	0,55	1,25
	Werkloosheid (%)	7,0	9,2	10,2	10,6	10,4
Vastgoedcrisis	Woningen					
	Prijswontwikkeling (index)	94	88	84	80	76
	Ontwikkeling volume (%)	75	75	75	75	75
	Niet-woningen					
	Prijswontwikkeling (index)	92	86	80	75	70
	Ontwikkeling volume (%)	67	67	67	67	67
Rijksbezuiniging	Bezuiniging van €20 miljard, als volgt verdeeld (in miljard €)	0	5	5	5	5
Humanitaire ramp (in miljoen €)		70	145	145	140	135

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2012)

In Tabel 2 zijn de berekende financiële effecten voor de gemeente Leidschendam-Voorburg weergegeven. De in tabel 2 opgenomen, en hierna beschreven, effecten zijn euro's per jaar waarmee in een crisisscenario de financiën van de gemeente Leidschendam-Voorburg verslechteren ten opzichte van de financiën van de gemeente in het basisscenario. Het basisscenario is het scenario zonder crisis uitgaande van de financiële positie van de gemeente in 2011. Een negatief effect in een jaar kan derhalve gezien worden als het bedrag waarmee de financiële positie van de gemeente Leidschendam-Voorburg in een crisisscenario verslechtert bij het uitblijven van een beleidsreactie gericht op het opvangen of mitigeren van de effecten.

#### *Financiële crisis*

Uit de tabel is af te lezen dat het negatieve effect van de renteschok voor de gemeente Leidschendam-Voorburg oploopt van € 0,3 miljoen in jaar 1 tot € 2,7 miljoen in jaar 5. Het cumulatieve negatieve effect van de schok over de periode van vijf jaar is € 9,5 miljoen. Als de oplopende rente in dit scenario gepaard gaat met oplopende inflatie en de reële rente daardoor constant blijft, wordt het negatieve effect van de renteschok enigszins gedempt door het positieve effect van de inflatieschok. De inflatieschok heeft een positief effect op de financiën van de gemeenten vanwege de reële waardedaling van de afschrijvingen en de rentekosten.

#### *Sociaaleconomische crisis*

De sociaaleconomische crisis zorgt in de gemeente Leidschendam-Voorburg voor een gemiddeld jaarlijks negatief effect van € 1,9 miljoen, waarbij het grootste effect van de crisis bereikt wordt in jaar 4 met een negatief effect van € 3,1 miljoen. Het cumulatieve negatieve effect van de sociaaleconomische crisis over de periode van vijf jaar bedraagt € 9,3 miljoen. € 7,8 miljoen van dit cumulatieve effect wordt veroorzaakt door de oplopende werkloosheid in dit scenario; € 1,5 miljoen door de terugval in economische groei.

**Tabel 2** Effecten van exogene schokken voor de gemeente Leidschendam-Voorburg: verandering in miljoenen euro's t.o.v. het basisscenario

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Cumulatief (t=1 t/m 5)	Gemiddeld per jaar (t=1 t/m 5)
Financiële crisis	Lange rente	-0,3	-1,1	-2,7	-2,7	-2,7	-9,5	-1,9
	Inflatie	0,0	0,1	0,4	0,8	1,1	2,3	0,5
Sociaaleconomische crisis	Economische groei	-0,2	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-1,5	-0,3
	Werkloosheid	-0,1	-1,1	-2,0	-2,7	-1,9	-7,8	-1,6
Vastgoedcrisis, incl. kostendaling grondbedrijf		5,0	1,3	-4,1	-6,6	-5,4	-9,8	-2,0
Vastgoedcrisis, excl. kostendaling grondbedrijf		0,0	0,0	-7,6	-8,0	-7,7	-23,4	-4,7
Rijksbezuiniging		0,0	-1,4	-2,8	-4,1	-5,5	-13,9	-2,8
Humanitaire ramp		-7,0	-14,5	-14,5	-14,0	-13,5	-63,5	-12,7

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2012)

*Vastgoedcrisis*

De gemeente Leidschendam-Voorburg verwacht voor de komende jaren inkomsten en uitgaven van grondexploitaties. In deze stresstest is berekend hoe deze inkomsten en uitgaven veranderen als gevolg van het vastgoedcrisis scenario. De gemeente heeft aangegeven dat tijdens een vastgoedcrisis projecten worden vertraagd of stilgelegd, waardoor er naast teruglopende inkomsten uit grondexploitaties ook sprake is van een daling van de kosten van exploitatie in de crisisperiode van vijf jaar. Wanneer dit ertoe leidt dat 80 procent van de kosten van de stilgelegde projecten bespaard kunnen worden, heeft de vastgoedcrisis in jaar 1 en 2 een positief effect op het verwachte saldo van inkomsten en uitgaven uit grondexploitaties van respectievelijk € 5,0 miljoen en € 1,3 miljoen. In de daaropvolgende drie jaren volgen negatieve effecten op het saldo van inkomsten en uitgaven met in jaar 4 het grootste negatieve effect, te weten € 6,6 miljoen. Het cumulatieve effect over de periode van vijf jaar is negatief en bedraagt € 9,8 miljoen. Wanneer geen projecten worden stilgelegd en er bij die projecten derhalve geen daling in de kosten van exploitatie plaatsvindt, bedraagt het cumulatieve negatieve effect van het scenario van een vastgoedcrisis € 23,4 miljoen.

Naast de eigen grondexploitaties waarop deze effecten betrekking hebben, participeert de gemeente Leidschendam-Voorburg in het project Leidschendam-centrum. Deze participatie bestaat uit de deelname in een VOF die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en financiering van dit project. Met de in de samenwerkingsovereenkomst met private partijen overeengekomen minimale verschuldigde grondprijzen, heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg zich verzekerd tegen risico's van een vastgoedcrisis. De in dit onderzoek gesimuleerde vastgoedcrisis heeft geen negatief effect op de verwachte grondprijzen.

*Rijksbezuiniging*

Het cumulatieve negatieve effect van het scenario van een Rijksbezuiniging van € 20 miljard voor de gemeente Leidschendam-Voorburg over de periode van vijf jaar bedraagt € 13,9 miljoen. In jaar 1 heeft deze crisis nog geen effect op de gemeentefinanciën. Het negatieve effect voor de gemeente bedraagt € 1,4 miljoen in jaar 2 en loopt op tot € 5,5 miljoen in jaar 5.

*Humanitaire ramp*

Ten slotte heeft een humanitaire ramp, in omvang gelijk aan die van de vuurwerkramp in Enschede, een cumulatief negatief effect voor de gemeente Leidschendam-Voorburg van € 63,5 miljoen.

*Combinatie van crises*

Gezien de huidige omstandigheden is het niet ondenkbaar dat een financiële crisis in de vorm van een rentestijging, een sociaaleconomische crisis, een vastgoedcrisis en een Rijksbezuiniging zich gelijktijdig zullen voordoen. Indien dit gepaard gaat met de veronderstelde vertraging van grondexploitaties en daling van daaraan gerelateerde kosten, zorgt deze combinatie van crises voor de gemeente Leidschendam-Voorburg voor een cumulatief negatief effect over de periode van vijf jaar van € 42,5 miljoen. Dat komt neer op een gemiddeld jaarlijks negatief effect van € 8,5 miljoen.





# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b> .....	<b>i</b>
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Onderzoeksaanpak</b> .....	<b>3</b>
2.1 Literatuuroverzicht.....	3
2.2 Onderzoeksaanpak.....	4
<b>3 Exogene schokken</b> .....	<b>7</b>
3.1 Financiële crisis.....	7
3.2 Sociaaleconomische crisis .....	8
3.3 Vastgoedcrisis.....	9
3.4 Rijksbezuinigingen.....	10
3.5 Humanitaire ramp .....	10
<b>4 Het model</b> .....	<b>11</b>
4.1 Inleiding .....	11
4.2 Coëfficiënten financiële crisis .....	12
4.3 Coëfficiënten sociaaleconomische crisis.....	14
4.4 Coëfficiënten vastgoedcrisis .....	17
4.5 Coëfficiënten Rijksbezuinigingen .....	19
4.6 Coëfficiënten humanitaire ramp .....	19
<b>5 Financiële uitgangspositie Leidschendam-Voorburg</b> .....	<b>21</b>
5.1 Algemene kenmerken Leidschendam-Voorburg .....	21
5.2 Financiële indicatoren Leidschendam-Voorburg.....	22
<b>6 Effecten modelberekeningen</b> .....	<b>25</b>
6.1 Financiële crisis.....	25
6.2 Sociaaleconomische crisis .....	27
6.3 Vastgoedcrisis.....	28
6.4 Rijksbezuiniging.....	30
6.5 Humanitaire ramp .....	31
6.6 Gecombineerde crisis .....	31
<b>Literatuurlijst</b> .....	<b>33</b>



# 1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft SEO Economisch Onderzoek (SEO) een stresstest uitgevoerd op de financiën van de gemeente. Het doel van de stresstest is te onderzoeken wat de financiële gevolgen zijn van exogene schokken – met name zware economische gebeurtenissen - voor de financiële positie van een gemeente. Beantwoording van de vraag of de gemeente in staat is dergelijke effecten op te vangen, en welke maatregelen de gemeente kan treffen om deze te mitigeren, maakt geen onderdeel uit van dit rapport. Deze exogene schokken betreffen een financiële crisis, een sociaaleconomische crisis, een vastgoedcrisis, en een humanitaire ramp. Daarbij is ook onderzocht wat het effect is als het Rijk flink kort op het Gemeentefonds. Naast de effecten van de afzonderlijke crises is ook onderzocht wat het effect zou zijn als meerdere crises zich tegelijk zouden voordoen.

De directe aanleiding voor het uitvoeren van de stresstest is de grote economische onzekerheid met mogelijk ingrijpende gevolgen voor de gemeentelijke economie, de arbeidsmarkt en de woningmarkt. Het uitvoeren van een stresstest is in lijn met het advies van de Raad voor de financiële verhoudingen. In reactie op het voorstel modernisering financieel toezicht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) adviseert de Raad een stresstest uit te voeren om de kwaliteit van de begroting en meerjarenraming te beoordelen.<sup>1</sup>

Voor het uitvoeren van de stresstest is door SEO een financieel model gebouwd op basis van de financiële verslaggeving van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Er zijn vijf crisisscenario's gedefinieerd. Met behulp van dit model kunnen de financiële effecten van deze crisisscenario's voor de gemeente Leidschendam-Voorburg worden berekend. Daarbij worden ook 'automatische' beleidsreacties meegenomen: beleidsreacties die niet zozeer gericht zijn op herstel van het financieel evenwicht, maar beleid dat automatisch verbonden is aan de exogene gebeurtenis door wet- en regelgeving of door staand beleid. Tot slot zijn effecten beschreven waarvan het verband met het crisisscenario lastig te bepalen is, maar die wel een belangrijke impact op de gemeentefinanciën kunnen hebben. Hierbij kan gedacht worden aan het effect van garantiestellingen op de financiën van de gemeente. Deze zijn als (sub)variabelen opgenomen in het model ('knoppen om aan te draaien').

De in dit rapport gepresenteerde berekeningen en effecten zijn gebaseerd op financiële informatie die ter beschikking is gesteld door de gemeente Leidschendam-Voorburg. Op deze informatie is door SEO geen onderzoek verricht dat het karakter draagt van een accountantscontrole of *due diligence*. SEO is derhalve niet verantwoordelijk voor fouten of omissies in deze gegevens. Gedegeven en gebalanceerde conclusies kunnen alleen worden getrokken wanneer dit rapport in het geheel en als één geheel wordt bezien. Het bezien van alleen onderdelen van de analyse en het rapport kan tot andere conclusies leiden dan conclusies die volgen uit de algehele analyse. Omdat er soms sprake is van gebrek aan gegevens zijn ten behoeve van de analyse waarvan dit rapport verslag doet veronderstellingen gemaakt. Het gebruik van andere gegevens, of het maken van andere veronderstellingen, kan tot andere uitkomsten en conclusies leiden.

---

<sup>1</sup> Advies consultatie modernisering financieel toezicht. Raad voor de financiële verhoudingen 21 september 2011. Briefkenmerk 2011-2000403703.

De in dit rapport beschreven resultaten van de financiële stresstest betreffen de effecten van de onderzochte crisisscenario's, al dan niet gecombineerd, op de financiën van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Deze effecten geven weer met welke bedragen de financiën van de gemeente in een crisisscenario verslechteren ten opzichte van het basisscenario voor de gemeentefinanciën zonder crisis. Eventuele beleidsreacties die de gemeente kan inzetten om de effecten van de schokken op te vangen of te mitigeren zijn buiten de analyse gelaten.

Het rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk twee geeft een literatuuroverzicht van eerder uitgevoerde stresstesten en zet vervolgens de onderzoeks aanpak uiteen. Hoofdstuk 3 beschrijft de scenario's die in de stresstest zijn doorgerekend. Hoofdstuk 4 beschrijft aansluitend het rekenmodel dat ten behoeve van de stresstest is opgesteld. Hoofdstuk 5 geeft een korte beschrijving van de uitgangspositie van Leidschendam-Voorburg. Hoofdstuk 6 beschrijft ten slotte de resultaten van de stresstest.

## 2 Onderzoeksaanpak

Dit hoofdstuk beschrijft de onderzoeksaanpak die is gehanteerd voor het uitvoeren van de stress-test. Het eerste deel van dit hoofdstuk geeft een overzicht van relevante literatuur over stress-testen bij banken, nationale overheden en gemeenten. Op basis van dit literatuuroverzicht is in het tweede gedeelte van het hoofdstuk de onderzoeksaanpak uiteen gezet.

### 2.1 Literatuuroverzicht

Stresstesten zijn in het verleden met name uitgevoerd bij banken en nationale overheden. Het belangrijkste doel van een stresstest is om de structurele kwetsbare punten van een systeem of een financiële positie weer te geven om daarmee de weerbaarheid in kaart te brengen. Het IMF (2002) omschrijft een stresstest als *'a key element of macroprudential analysis that helps to monitor and anticipate potential vulnerabilities in the financial system'*. Om de zwakke punten aan te tonen, wordt een systeem of de financiële positie getoetst aan een reeks extreme, maar plausibele scenario's. Stress-testen beantwoorden zo twee vragen. In eerste instantie geeft de test aan waar de risico's liggen en hoe deze risico's afhankelijk zijn van macro-economische indicatoren. Ten tweede kan de uitkomst van de test gebruikt worden om de gevolgen van de uitwerking van de schokken in kaart te brengen.

Er bestaan in de praktijk twee methodes voor het toepassen van een stresstest. De eerste is de bottom-up methode. Deze methode gaat uit van een uitvoering van de stresstest binnen de eigen organisatie met schokken opgelegd vanuit een autoriteit. Deze autoriteit telt dan alle individuele schokken op om zo tot een systemschok te komen. Het voordeel van deze aanpak is dat er veel specifieke data zijn en dat de testen 'tailor-made' zijn, complex maar realistisch. Het nadeel is dat de testen zich onderling moeilijk laten vergelijken.

De tweede methode is de top-down aanpak. Deze gaat uit van een autoriteit of externe organisatie die de schok toepast en het model doorrekent. Dit kan voor zowel individuele organisaties als voor een geheel systeem. Het nadeel van dit model is de afhankelijkheid van specifieke data van de individuele organisatie. Daar staat tegenover dat door het gebruik van dezelfde methode de resultaten van individuele organisaties goed te vergelijken zijn. Dit model is simpel, maar wel goed onderling vergelijkbaar (Quagliariello, 2009).

Stresstesten zijn geen precieze maatstaf die met wetenschappelijke accuratesse kunnen worden toegepast: *'it is an art which requires quantitative techniques, human judgment and a series of discretionary assumptions'* (Quagliariello, 2009). Hoewel de uitkomsten van de stresstest niet tot een voorspelling leiden, draagt een stresstest wel bij aan een beter begrip van de mogelijke bedreigingen voor de financiële stabiliteit van een gemeente of financiële instelling indien zich dergelijke schokken voordoen. Het dient derhalve een aantal doelen. Ten eerste draagt het bij aan een beter vermogen om de belangrijkste bedreigingen voor financiële stabiliteit te identificeren. Daarnaast geeft het een inschatting van het effect van een crisis op een specifieke begroting of sector. Ten slotte zorgt het idealiter voor het nemen van voorzorgsmaatregelen door de deelnemende partijen.

Quagliariello (2009) noemt als het ultieme doel van een stresstest de partijen die de test ondergaan te overtuigen om maatregelen te nemen, die ofwel de impact van de crisis reduceren, ofwel de kans op het uitbreken van de crisis doen afnemen.

De Nederlandsche Bank (DNB) (2010) schat stresstesten ook in als “een waardevol toetsingsinstrument vanwege hun vooruitblikkende karakter”. Het plaatst echter een aantal kanttekeningen bij de bestaande testen. Zo vindt zij scenario’s vaak te mild, omdat er geen rekening wordt gehouden met extreme situaties, en is de tijdshorizon van de testen vaak te kort. Daarnaast geeft DNB aan dat een stresstest in ieder geval een renterisico scenario moet hebben met een tweeledige toepassing, waartegen deelnemers bestand moeten zijn. Het ene deel is een scenario waarin de rente snel toeneemt en het tweede deel is een scenario waarin de rente constant laag blijft.

Het Ministerie van Financiën heeft in september 2011 de resultaten van een stresstest op de Nederlandse begroting gepubliceerd. In deze ‘Schokproef Overheidsfinanciën’ zijn de effecten van een financiële crisis, een Europese schuldencrisis en een mondiale economische crisis op de overheidsfinanciën en andere economische variabelen berekend. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft simulaties uitgevoerd met een macro-economisch model van Nederland, exclusief financiële sector. De Nederlandsche Bank heeft geanalyseerd wat de effecten op de financiële sector zouden kunnen zijn. Het Ministerie van Financiën heeft de effecten met betrekking tot overheidsfinanciën bezien. De schokproef laat zien dat bij de drie fictieve scenario’s de overheidsschuld kan oplopen tot tussen de 80 en bijna 95 procent van het bruto binnenlands product (BBP).

Ook hebben verschillende Nederlandse gemeenten een stresstest uitgevoerd. In de stresstest die Standard & Poors (2012) uitvoert voor lokale en regionale overheden, ligt de focus met name op de kredietwaardigheid van de gemeente. Zij hebben twee overwegingen in hun testen die van belang zijn voor dit onderzoek. De eerste is dat het institutionele raamwerk voor hun *ratings* belangrijk is. De financiële positie van een lokale overheid hangt af van de continue steun van hogere overheden, zodat in de basisvoorzieningen voorzien kan worden. Bovendien hoort er extra steun te komen in tijden van rampen. Het tweede punt is dat hoe breder en meer gediversifieerd de gemeentelijke economie is, des te beter de gemeente eventuele schokken zou kunnen opvangen.

## 2.2 Onderzoeksaanpak

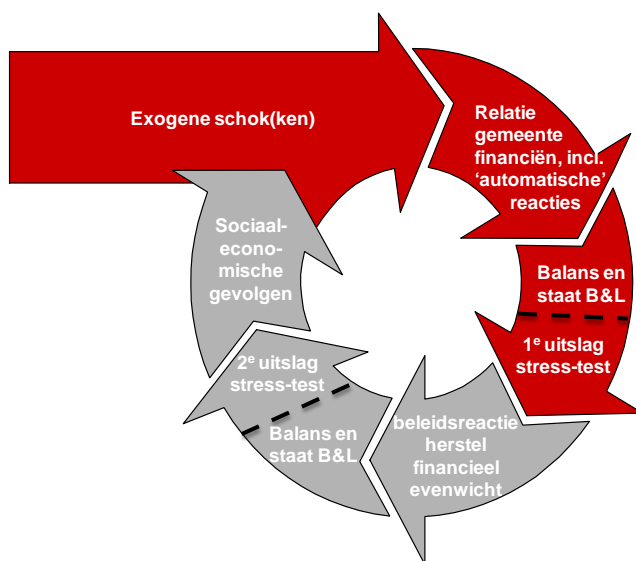
Bij de stresstesten die zijn uitgevoerd bij banken en de nationale overheid zijn financiële effecten van verschillende exogene schokken berekend. Hierbij is gewerkt met verschillende crisisscenario’s. De stresstest die voor de gemeente Leidschendam-Voorburg is uitgevoerd is hiermee in lijn: onderzoekt de financiële gevolgen van exogene gebeurtenissen voor de financiële positie van de gemeente.

Ten behoeve van het berekenen van financiële effecten van exogene schokken op de gemeentefinanciën dienen een aantal stappen te worden doorlopen, welke schematisch zijn weergegeven in figuur 2.1. De eerste stap is het vaststellen van de exogene gebeurtenis volgens het principe extreem maar plausibel. Daarbij wordt bepaald hoe groot het effect van een crisis op de Nederlandse economie is. Er is daarbij zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de scenario’s van DNB en

het Ministerie van Financiën, al vraagt een stresstest voor gemeenten soms om andere, specifieke scenario's. Deze scenario's worden in hoofdstuk drie beschreven.

De tweede stap is vaststellen hoe deze exogene schokken neerslaan in de gemeentefinanciën. Er worden coëfficiënten vastgesteld die de relatie tussen de exogene schok en de gemeentefinanciën weergeven. Ook moeten de 'automatische' beleidsreacties in kaart worden gebracht. Het gaat daarbij niet zozeer om beleidsreacties die gericht zijn op financieel herstel, maar om beleidsreacties die vanwege wet- en regelgeving of staand beleid onlosmakelijk verbonden zijn met de veranderingen die zich in zo'n crisisscenario voordoen.<sup>2</sup> De coëfficiënten en de automatische beleidsreacties worden verwerkt in het voor de stresstest opgesteld financieel model. Dit model wordt in hoofdstuk vier beschreven.

**Figuur 2.1** Deze rapportage betreft drie van de zes stappen van een stresstest



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2012)

De derde stap is het doorrekenen van de financiële effecten van de exogene schokken op de baten- en lastenrekening en de balans van de gemeente door middel van het financiële model. De omvang van de effecten hangen onder meer af van de uitgangspositie van de gemeente. Deze uitgangspositie wordt daarom beschreven in hoofdstuk vijf, waarna de financiële effecten van de exogene schokken worden beschreven in hoofdstuk zes.

Indien de veranderde financiële situatie als gevolg van een schok onacceptabel is, dient de gemeente te bepalen hoe een acceptabel evenwicht in de financiële positie kan worden verkregen. Beter nog kan de gemeente bepalen hoe voorkomen kan worden dat dergelijke omvangrijke negatieve effecten op zullen treden. Dit is de vierde stap in een stresstest. De vijfde stap behelst de berekening van de financiële effecten van mogelijke beleidsreacties met behulp van het financiële model. Een laatste stap is het bepalen van de sociale gevolgen voor de samenleving van de veranderende financiële situatie. Deze vierde, vijfde en zesde stap vormen geen onderdeel van deze rapportage.

<sup>2</sup> Voorbeelden van automatische beleidsreacties zijn aanpassing van ozb-tarieven aan veranderende vastgoedprijzen en het vertragen en stilleggen van projecten bij teruglopende vastgoedtransacties.

Belangrijk om te benadrukken is dat de scenario's van de stresstest geen voorspellingen betreffen. Het doel van de stresstest is te analyseren hoe de gemeentefinanciën worden beïnvloed in extreme, maar plausibele scenario's. De scenario's zijn gebaseerd op scenario's van andere stresstesten of afgeleid van historische gegevens. Overeenkomstig de 'Schokproef Overheidsfinanciën' van het Ministerie van Financiën wordt een schok voor een periode van vijf jaar gesimuleerd. De motivatie hierachter is dat in een periode van vijf jaar beleidswijzigingen op nationaal en gemeentelijk niveau zich zullen voordoen, en dat berekeningen van de effecten voor een langere periode over het algemeen minder waardevol worden.

De beperking van de exogene schokken tot een periode van vijf jaar impliceert dat de betreffende variabelen zich na deze vijf jaar weer ontwikkelen volgens het basisscenario. Ondanks dat de schok zelf dus incidenteel is, kan wel sprake kan zijn van structurele effecten. Zo vindt de daling van de huizenprijzen plaats in de periode van vijf jaar, waarna de huizenprijzen zich op een structureel lager niveau bevinden dan wanneer de exogene schok zich niet zou hebben voorgedaan. De analyse beperkt zich evenwel tot de effecten op de financiën van de gemeente tijdens de periode waarin de schok zich voordoet. Eventuele structurele effecten op de financiën van de gemeente na de onderzoeksperiode van vijf jaar zijn niet in beschouwing genomen.



## 3 Exogene schokken

Welke nationale, exogene schokken kunnen de gemeentefinanciën beïnvloeden? Voor elk van deze schokken is in dit hoofdstuk een extreem, maar plausibel scenario opgesteld. Deze scenario's betreffen nadrukkelijk geen voorspellingen.

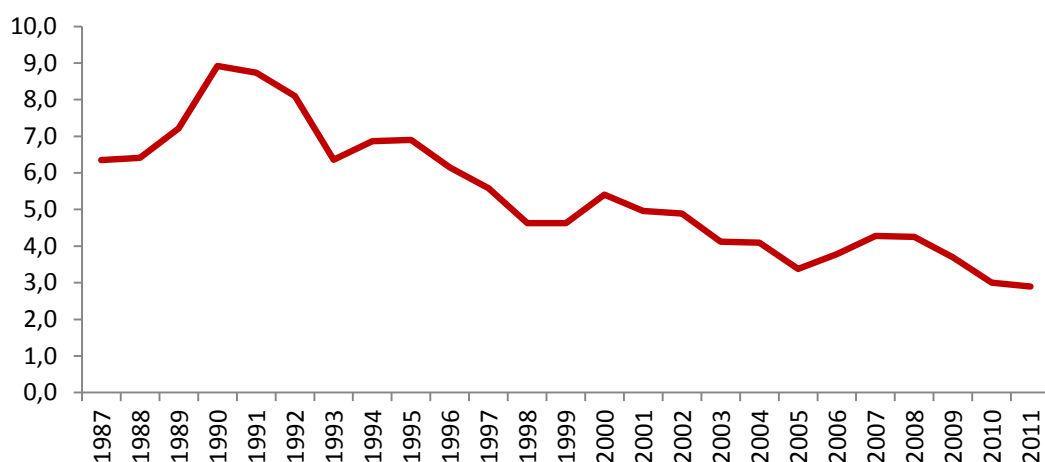
### 3.1 Financiële crisis

De eerste schok betreft een financiële crisis. Hierbij wordt verondersteld dat de schulden van de Nederlandse overheid zo hoog zijn opgelopen, dat Nederland op de kapitaalmarkten hoge rentes moet betalen om de tekorten te financieren. Deze crisis wordt geformuleerd als een oplopende lange rente en stijgende inflatie.

De gemiddelde lange rente over het jaar 2011 was ongeveer 2,9 procent. Uit het Centraal Economisch Plan (CEP, maart 2012) valt op te maken hoe het Centraal Planbureau (CPB) voor de periode 2012-2015 verwacht dat de gemiddelde lange rente zich ontwikkelt. Dit is als het basis-scenario voor de lange rente genomen, welke is weergegeven in tabel 3.1. Voor 2016 is er nog geen verwachting beschikbaar, waardoor voor dat jaar, jaar 5 van de onderzoeksperiode, de rente gelijk is verondersteld aan dat van jaar 4. De Nederlandsche Bank (DNB) heeft in haar Economische Vooruitzichten ook de lange rente geraamd tot 2014 en komt tot ongeveer dezelfde cijfers voor de lange rente.

DNB heeft bovendien aangegeven dat in een stresstest een scenario met een rentestijging dient te worden opgenomen. Tijdreeksen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) illustreren dat er in het verleden scherpe rentestijgingen hebben plaatsgevonden in Nederland, waarbij de rente in 1974, 1981 en 1991 opliep tot maximaal 9 procent (zie Figuur 3.1). Bij het scenario van de financiële crisis in de stresstest wordt daarom ook verondersteld dat de lange rente oploopt tot 9 procent. Dit is bovendien in lijn met het stress scenario van het Dutch State Treasury Agency (DSTA) (2011).

Figuur 3.1 Ontwikkelingen lange rente, 1986-2011



Bron: DNB (2012)

Oplopende rente kan een reactie zijn op oplopende inflatie, maar dat hoeft niet noodzakelijkerwijs. In de stresstest worden daarom varianten van deze schok doorgerekend met een stijging van alleen de rente (stijging reële rente) en een gecombineerde stijging van rente en inflatie. In dat laatste geval wordt verondersteld dat het reële prijsniveau van 2011 gehandhaafd blijft. De inflatie loopt daarom op met de rentestijging. Het basisscenario van de inflatie is gebaseerd op het CEP (2012).

Tabel 3.1 geeft de renteontwikkeling in het scenario van de financiële crisis weer.

**Tabel 3.1 Scenario voor een financiële crisis**

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
<b>Lange rente</b>	Basisscenario CPB (%)	2,3	2,7	3,0	3,3	3,3
	Schok (%-punten)	1,7	3,8	6,0	5,7	3,2
	Crisisscenario (%) (basisscenario + schok)	4,0	6,5	9,0	9,0	6,5
<b>Inflatie</b>	Basisscenario CPB (%)	2,3	1,8	2,0	2,3	2,3
	Schok (%-punten)	-0,3	2,7	5,0	4,7	2,2
	Crisisscenario (%) (basisscenario + schok)	2,0	4,5	7,0	7,0	4,5

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2012)

## 3.2 Sociaaleconomische crisis

De tweede schok betreft een sociaaleconomische crisis, die wordt geformuleerd als een economische krimp en stijgende werkloosheid. Het basisscenario van deze schok is eveneens gebaseerd op het CEP (2012). Uitgangspunt bij het scenario voor deze schok is het rapport 'schokproof overheidsfinanciën' dat het Ministerie van Financiën in september 2011 heeft gepubliceerd. Het CPB heeft hierin doorgerekend hoe verschillende crises op de Nederlandse economie doorwerken. De schok waarbij de wereldhandel instort blijkt het grootste effect op de economische ontwikkeling en werkloosheid te hebben. Dit scenario is daarom als uitgangspunt genomen bij het simuleren van een sociaaleconomische crisis in de stresstest (zie Tabel 3.2).

**Tabel 3.2 Scenario voor een sociaaleconomische crisis**

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
<b>Economische groei</b>	Basisscenario CPB (%)	-0,75	1,25	1,5	1,5	1,5
	Schok (%-punten)	-2,60	-1,50	-1,25	-0,95	-0,25
	Crisisscenario (%) (basisscenario + schok)	-3,35	-0,25	0,25	0,55	1,25
<b>Werkloosheid</b>	Basisscenario CPB (%)	6,8	7,3	7,3	6,5	6,5
	Schok (%-punten)	0,2	1,9	2,9	4,1	3,9
	Crisisscenario (%) (basisscenario + schok)	7,0	9,2	10,2	10,6	10,4

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2012)

### 3.3 Vastgoedcrisis

De derde schok betreft een vastgoedcrisis. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en ‘niet-woningen’, oftewel kantoren, winkels, hotels en bedrijfsruimten. Er wordt gekeken naar het effect van dalende prijzen en afnemende afzet voor de gemeentelijke grondbedrijven.

Voor het bepalen van de omvang van de schok op de woningmarkt is gekeken naar de vorige crisis op de woningmarkt die in de jaren tachtig plaatsvond. De nominale woningprijs daalde tussen 1978 en 1983 met ruim 35 procent (zie ondermeer DNB (2012)). Priemus (2010) geeft aan dat de economische crisis van 2008/2009 mogelijk eenzelfde langdurige effect op de woningmarkt zou kunnen hebben. Daarnaast stelt het IMF (2008) dat de Nederlandse huizenprijzen niet in lijn zijn met hun fundamentele waarden, maar 30 procent zijn overgewaardeerd. Ook in the Economist (2011) wordt een ‘bubbel’ van deze omvang genoemd. Deze cijfers vormen het uitgangspunt voor het scenario van de vastgoedcrisis.

DNB geeft aan dat de huizenprijzdaling tot nu toe slechts mild is, zowel historisch gezien als internationaal. In hun respectievelijke kwartaalberichten over de woningmarkt komen zowel de Rabobank als de ING tot eenzelfde conclusie. In het Overzicht Financiële Stabiliteit van DNB van het voorjaar 2012 is het meest negatieve scenario een huizenprijzdaling van nog 25 procent en halveert het aantal transacties permanent ten opzichte van de jaren voor de crisis. De transacties zijn echter al afgenomen sinds het begin van de crisis, waardoor in het crisisscenario een verdere daling van 25 procent opgenomen is. Omdat de huizenprijzen tussen 2008 en 2011 al met 12,5 procent zijn gedaald, wordt in het crisisscenario een verdere daling van 24 procent gemodelleerd voor de komende jaren.

In de markt voor zakelijk onroerend goed zijn de vraag en het aanbod al enkele jaren structureel uit balans, getuige de hoge leegstand in de afgelopen jaren. Een leegstand van ongeveer 5 procent is gangbaar om verhuisbewegingen van bedrijven soepel te kunnen laten verlopen (Zuidema en Van Elp 2010). Bij een vastgoedcrisis is de verwachting dat als gevolg van een structureel te grote leegstand van niet-woningen ook de vastgoedprijzen voor deze sector zullen dalen. In het scenario van de vastgoedcrisis wordt een daling van de prijzen van niet-woningen gemodelleerd van 30 procent over vijf jaar. Ook wordt verondersteld dat het volume van vastgoedontwikkeling sterk daalt. Verondersteld is dat het volume (aantal transacties) van niet-woningen in het crisisscenario tweederde bedraagt van het volume in het basisjaar. Tabel 3.3 geeft het scenario voor een vastgoedcrisis weer.

**Tabel 3.3 Scenario voor een vastgoedcrisis**

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
<b>Woningen</b>	Prijsniveau t.o.v. basisjaar (basis=100)*	94	88	84	80	76
	Volume (transacties) t.o.v. basisjaar (basis=100)	75	75	75	75	75
<b>Niet-woningen</b>	Prijsniveau t.o.v. basisjaar (basis=100)*	92	86	80	75	70
	Volume (transacties) t.o.v. basisjaar (basis=100)	67	67	67	67	67

\* De mate waarin deze veranderingen doorwerken op de grondprijzen zijn toegelicht in hoofdstuk 4.

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2012)

### 3.4 Rijksbezuinigingen

In het model is ook de mogelijkheid opgenomen om de effecten van Rijksbezuinigingen via kortingen op het gemeentefonds te berekenen. Dit is een vierde exogene schok die is opgenomen in het model. Van een totale Rijksbezuiniging van € 20 miljard - die zich manifesteert in de jaren  $t=2$  tot en met  $t=5$  en gelijk is verdeeld over de betreffende jaren – wordt het effect op de gemeentefinanciën berekend.

Tabel 3.4 Scenario voor een Rijksbezuiniging

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Rijksbezuiniging (in miljarden €)	0	5	5	5	5

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2012)

### 3.5 Humanitaire ramp

De vijfde schok betreft een humanitaire ramp. Het effect hiervan op de financiële positie van de gemeente hangt sterk af van het soort ramp dat er zal plaats vinden. De effecten van twee grote rampen uit het recente verleden zijn hierbij onderzocht, te weten de Bijlmerramp van 4 oktober 1992 en de vuurwerkcramp van 13 mei 2000. Van de Bijlmerramp zijn relatief weinig gegevens bekend en deze was in omvang tevens kleiner dan de vuurwerkcramp. De vuurwerkcramp is daarom als uitgangspunt van het scenario voor deze schok gekozen.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2001) beschrijft dat er door de Ministeries structureel meer budget wordt vrijgemaakt voor de versterking van de rampenbestrijding (€ 325 miljoen in vijf jaar). Het rapport 'Inventarisatie van financiële voorzieningen na rampen in Nederland' beschrijft dat in de periode 2001-2004 voor bijna € 40 miljoen aan voorzieningen is uitgekeerd aan slachtoffers van de vuurwerkcramp, waarbij wordt aangegeven dat dit overzicht niet volledig is. De kosten van de wederopbouw van de wijk 'Roombeek' wordt door BZK (2001) op € 270 miljoen geraamd. Het bovenstaande leidt tot de in Tabel 3.5 weergegeven kwantificering van de humanitaire ramp.

Tabel 3.5 Scenario voor een humanitaire ramp

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Rampenbestrijding (in miljoenen €)	25	75	75	75	75
Voorzieningen slachtoffers (in miljoenen €)	15	10	10	5	0
Wederopbouw (in miljoenen €)	30	60	60	60	60

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2012)

## 4 Het model

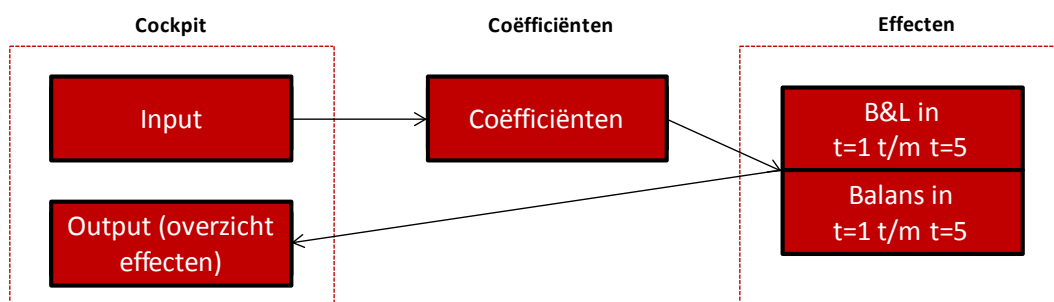
Dit hoofdstuk beschrijft het financieel model dat ten behoeve van de stresstest is opgesteld voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Allereerst is een toelichting gegeven op de uitgangspunten en de structuur van het model. Vervolgens zijn per exogene schok de coëfficiënten, die in het model zijn verwerkt, beschreven en toegelicht. Deze coëfficiënten geven de relatie weer tussen de inputvariabelen en de gemeentefinanciën.

### 4.1 Inleiding

Ten behoeve van deze stresstest is een rekenmodel gebouwd voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dit model legt een kwantitatieve relatie tussen exogene ontwikkelingen van veelal economische aard en de gemeentelijke financiën. Het model is gebouwd als een flexibel instrument waarmee in aanvulling op de hiervoor gepresenteerde exogene schokken, eenvoudig andere schokken kunnen worden geanalyseerd. Andere schokken kunnen diepere of minder diepe crises zijn, of andere combinaties van crises. Daarnaast kan op eenvoudige wijze een nieuw basisjaar in het model worden ingebracht wanneer de structuur van de financiële verslaglegging in dat jaar gelijk is aan het huidige basisjaar (2011).<sup>3</sup>

Het model bestaat uit drie samenhangende onderdelen, te weten (i) de cockpit, (ii) de coëfficiënten en (iii) de effecten. Figuur 4.1 geeft de structuur van het model weer. De input/output-sheet is de ‘cockpit’ van het model. Deze bevat de knoppen waar de gebruiker aan kan draaien en geeft een samenvattend beeld van de door het model berekende financiële effecten. De knoppen betreffen naast de variabelen die de exogene schokken weergeven, ook variaties op de in het model ingebrachte coëfficiënten. Een voorbeeld daarvan is een knop waarmee met de omvang van de hefboomwerking van huizenprijzen op grondprijzen kan worden gevarieerd.

Figuur 4.1 Structuur van het model<sup>4</sup>



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2012)

<sup>3</sup> Met de structuur van de financiële verslaglegging wordt bedoeld dat het aantal posten in de jaarrekening en hun onderlinge volgorde gelijk dient te blijven.

<sup>4</sup> B&L staat voor baten en lasten.

Om de effecten te berekenen, zijn coëfficiënten bepaald die de relatie tussen de macro-economische variabelen en de gemeentelijke financiën kwantificeren. Deze coëfficiënten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

Met het model worden de effecten berekend van de geïsoleerde schokken en van combinaties van schokken. Combinaties van schokken zijn cumulaties van effecten; er wordt geen rekening gehouden met onderlinge beïnvloeding van schokken en hun effecten.

## 4.2 Coëfficiënten financiële crisis

Deze paragraaf beschrijft de modelcoëfficiënten van de financiële crisis. Deze coëfficiënten geven de relatie weer tussen de exogene schok en de verschillende posten in de jaarrekening van de gemeente. De financiële crisis krijgt zijn beslag in oplopende lange rente en oplopende inflatie.

### 4.2.1 Rente

Het effect van een stijging van de lange rente wordt op basis van de leningen op de balans van de gemeente Leidschendam-Voorburg berekend. Het model berekent hoe de rentebaten en -kosten bij de financiële schok afwijken van de rentebaten en -kosten in het basisscenario (de financiële positie van de gemeente *zonder* crisis).

Voor het overgrote deel van de uitstaande leningen geldt dat vaste rentepercentages worden betaald die de komende jaren niet zullen wijzigen. Daarnaast geldt dat gemeenten in de regel een terughoudend beleid voeren bij het verstrekken van nieuwe leningen. Daarom wordt in het model geen effect op de *rentebaten* verondersteld. Wel wordt over de nieuw aangegane leningen het verschil in *rentelasten* berekend ten opzichte van de lange rente zonder crisis.

De gemeente Leidschendam-Voorburg had ultimo 2011 in totaal voor € 4,6 miljoen aan verstrekte langlopende leningen op de balans staan (activa) en voor € 16,4 miljoen aan langlopende schulden (passiva). De gemeente heeft SEO voorzien van een overzicht van de verwachte portefeuille van verstrekte leningen de komende vijf jaar en een overzicht van de verwachte aan te trekken leningen voor de komende vijf jaar. Op basis van de bedragen die in de komende vijf jaar naar verwachting geleend worden is berekend wat het effect is van een toename van de rente op de te betalen rente op langlopende schuld. Het effect van de renteschok op de langlopende schulden wordt berekend op de volgende manier:

$$\begin{aligned} \text{Effect jaar } t &= \text{Effect jaar } t - 1 + \text{Af te sluiten lening jaar } t \\ &\quad \times (\text{rente crisscenario jaar } t - \text{rente basispad CPB jaar } t) \end{aligned}$$

Omdat de financiële crises in het onderhavige onderzoek beperkt is tot oplopende lange rente (en inflatie), is er geen effect berekend op de rentekosten van de kortlopende schulden.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Een veronderstelling over het verband tussen de ontwikkeling van de lange en de korte rente en/of over de verhouding tussen de lange en de korte rente is niet goed te maken, getuige de historische ontwikkeling van beide variabelen. Daarbij geldt dat de korte rente als (beleids)instrument wordt ingezet door de Europese Centrale Bank als reactie op veranderende economische omstandigheden. Ook hiervan is geen goede prognose te maken.

### 4.2.2 Inflatie

Hogere inflatie heeft in het model effect op die bedragen die nominaal constant zijn en niet meegroeien met de inflatie. Dit zijn rentekosten, rentebaten en afschrijvingen. Zo beschouwd nemen bij oplopende inflatie de rentekosten, de rentebaten en afschrijvingen in reële termen af. Het effect van de stijging van de inflatie is op basis van de balans doorgerekend voor de rentekosten en baten. Het effect van de afschrijvingen is berekend via de baten- en lastenrekening. Het deel van deze bedragen, dat in dat jaar niet geherfinancierd wordt, is verdisconteerd met de toename van inflatie ten opzichte van het basisscenario (de door de CPB voorspelde inflatie van 2 procent). In jaar  $t$  bedraagt deze factor:

$$Factor\ inflatie\ jaar\ t = Factor\ inflatie\ jaar\ t - 1 \times \frac{(1 + basispad\ inflatie\ CPB\ jaar\ t)}{(1 + inflatie\ scenario\ stress\ test\ jaar\ t)}$$

### 4.2.3 Variaties model

Een stijgende rente zou ertoe kunnen leiden dat uitstaande leningen niet kunnen worden terugbetaald. De relatie tussen een stijgende rente en het in gebreke blijven van betalingen aan rente en aflossing (verder: default op leningen) is lastig te bepalen. De gemeente Leidschendam-Voorburg had ultimo 2011 voor een bedrag van € 4,6 miljoen aan verstrekte leningen op de balans staan.<sup>6</sup> Wanneer een groot percentage default op leningen optreedt, zal dit een aanzienlijk effect op de gemeentefinanciën hebben. In het rekenmodel is daarom een knop ingebouwd waarin een default percentage kan worden ingevuld. Het effect van een default op de gemeentefinanciën wordt berekend door het bedrag dat de gemeente in een jaar moet afschrijven en de rente-inkomsten die de gemeente Leidschendam-Voorburg misloopt.

Een stijgende rente zou er ook toe kunnen leiden dat garantiestellingen van de gemeente Leidschendam-Voorburg worden aangesproken. Voor het berekenen van het effect hiervan op de gemeentefinanciën is onderscheid tussen verschillende type garantiestellingen van de gemeente, namelijk (i) Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), en overige garanties.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven en voorwaarden geld kunnen lenen. De gemeenten en het Rijk nemen daarbij een tertiaire achtervangpositie in.<sup>7</sup> In het model kan een percentage worden ingevuld van aanspraak op deze achtervangpositie. De gemeente maakt in dit geval rentekosten voor leningen die zij renteloos moet verstrekken, welke in jaar  $t$  gelijk zijn aan de lange rente van jaar  $t$ . Er wordt verondersteld dat de kosten hiervan in de gehele periode van de stresstest doorlopen; in-

<sup>6</sup> Dit bedrag verandert overigens in de onderhavige periode. Zo is er sprake van een aflopende lening aan woningcorporaties. De gemeente heeft SEO van specifieke informatie voorzien die is verwerkt in het model.

<sup>7</sup> In totaal bestaat de zekerheidsstructuur van WSW uit drie lagen. De eerste laag is gevormd door de financiële middelen van de corporaties zelf. Er worden eisen gesteld aan de kredietwaardigheid van deelnemende corporaties. Indien de financiële middelen van een corporatie op langere termijn ontoereikend zijn, kan deze onder voorwaarden (sanerings)steun aanvragen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). De tweede laag is de borgstellingsreserve van het waarborgfonds. Als de borgstellingsreserve van het WSW onder een bepaald garantieniveau komt, heeft het WSW de plicht obligo's op te vragen bij de WSW-deelnemers. De derde laag is gevormd door de achtervangpositie van Rijk en gemeenten. Indien de borgstellingsreserve en de obligo's ontoereikend blijken, verstrekken het Rijk en de gemeente ieder voor 50 procent een renteloze lening aan de betreffende corporatie ([www.wsw.nl](http://www.wsw.nl)).

dien er in jaar 1 aanspraak wordt gemaakt op de garantiestelling, worden er dus voor 5 jaar rente-inkomsten misgelopen.

De gemeente participeert ook in het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)<sup>8</sup>. Inwoners van Leidschendam-Voorburg kunnen hierdoor deelnemen aan de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor de aankoop en renovatie van woningen. Ook bij de WEW namen zowel de gemeente als het Rijk tot 31 december 2010 een tertiaire achtervangpositie in. Vanaf 1 januari 2011 wordt de volledige achtervangfunctie door het Rijk vervuld en loopt de gemeente dus geen risico bij nieuwe afgegeven garanties.

Tot slot heeft de gemeente ook garanties afgegeven bij leningen van bijvoorbeeld sportverenigingen. Indien deze garanties worden aangesproken, zal de gemeente het bedrag als een verlies moeten nemen. De gemeente maakt in dit geval dus kosten ter hoogte van het bedrag waarvoor de gemeente garant staat.

### 4.3 Coëfficiënten sociaaleconomische crisis

Deze paragraaf beschrijft de modelcoëfficiënten van de sociaaleconomische crisis. Deze coëfficiënten geven de relatie weer tussen de exogene schok en de verschillende posten in de jaarrekening van de gemeente.

#### 4.3.1 Economische groei

Verschillende batenposten van de jaarrekening staan in relatie met de economische groei. Tabel 4.1 geeft een overzicht van de posten die in het model aan de economische groei zijn gekoppeld. Het effect van de exogene schok wordt berekend door deze posten te vermenigvuldigen met de verandering in de economische groei ten opzichte van het basisscenario. Als voorbeeld, de inkomsten uit handel en ambacht bedroegen in het basisjaar afgerond € 2,3 miljoen en de economische groei in jaar 1 is gemodelleerd op -3,35 procent. In het basisscenario is een economische krimp van 0,75 procent in jaar 1 gemodelleerd. Dit betekent dat de inkomsten uit handel en ambacht in jaar 1 afgerond € 59 duizend lager zijn ten opzichte van de inkomsten uit handel en ambacht in het basisscenario. Dit is dan tevens het effect van de schok. In het model is geen effect van de economische groei op de onroerendezaakbelasting (ozb) opgenomen, daar effecten op de ozb-inkomsten tot uiting komen bij de vastgoedcrisis.

---

<sup>8</sup> Het WEW biedt door middel van een borgtochtvereenkomst zekerheid aan de geldverstrekker voor het geval dat de hypotheekgever niet aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. Bij gedwongen verkoop van de woning kan de opbrengst lager zijn dan de restwaarde van de uitstaande hypotheekschuld. Indien de geldverstrekker heeft voldaan aan de voorwaarden, dan kan deze het WEW aanspreken voor de restschuld. Bij dreigende liquiditeitstekorten in verband met tot en met 31 december 2010 afgegeven borgtochten, kan het WEW een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk (50 procent) en van de gemeenten (50 procent). Ten aanzien van per 1 januari 2011 afgegeven borgtochten wordt de volledige achtervangfunctie door het Rijk vervuld ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).



Tabel 4.1 Overzicht batenposten gerelateerd aan economische groei (in miljoenen €)

Post	Jaarrekening 2011
Parkeerbelasting	0,2
Handel en ambacht	2,3
Marktgelden	0,1
Dividenden <sup>9</sup>	2,9
Toeristenbelasting	0,1

Bron: Jaarrekening gemeente Leidschendam-Voorburg (2011)

### 4.3.2 Werkloosheid

Voor de berekening van de effecten van toenemende werkloosheid is allereerst de startwaarde van de werkloosheid in de gemeente Leidschendam-Voorburg met de procentuele toename in de gemiddelde landelijke werkloosheid doorgerekend. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft namelijk een hoger werkloosheidspercentage in het basisjaar dan het landelijk gemiddelde. De schok van jaar 1 is gemodelleerd als een toename van de werkloosheid in Nederland van 5,4 procent naar 7,0 procent. Dit is een verandering van 1,6 procentpunt, maar een relatieve toename van 29,6 procent. In Leidschendam-Voorburg was het werkloosheidspercentage in het basisjaar 5,5 procent. Voor jaar 1 wordt daarom een werkloosheidspercentage van  $(1,296 * 5,5 =) 7,13$  procent gemodelleerd, een toename van 1,63 procentpunt.

Vervolgens is bepaald wat het effect van dit hogere werkloosheidspercentage is voor de uitgaven en inkomsten die verbonden zijn aan de uitvoering door de gemeente Leidschendam-Voorburg van de Wet Werk en Bijstand (WWB). Daarbij dient te worden bepaald wat de relatie is tussen toename van het aantal werklozen en toename van het aantal bijstandsgerechtigden. Hiervoor is een formule van het CPB gehanteerd. Het CPB (2006) heeft naar aanleiding van de gewijzigde financieringssystematiek van de bijstand onderzocht wat de relatie is tussen een verandering van het aantal werklozen en een verandering in het aantal mensen in de bijstand. Deze relatie is weergegeven in de volgende formule<sup>10,11</sup>:

$$\Delta WWB_t = 0,1 * \Delta WBB_t + 0,12 * \Delta WBB_{(t-1)} + 0,1 * \Delta WBB_{(t-2)} + b$$

In deze formule staat WWB voor Wet Werk en Bijstand (te onderscheiden van de werkloze beroepsbevolking, WBB). De 'b' uit de formule houdt rekening met eventuele beleidswijzigingen. Deze worden in deze fase van het onderzoek op nul gesteld. Een verandering in de werkloosheid

<sup>9</sup> In 2011 bedroegen de dividenden uit nutsbedrijven ruim € 2,4 miljoen. Op verzoek van de gemeente is dit bedrag ten behoeve van de berekening van de sociaaleconomische crisis echter verhoogd naar € 3 miljoen, aangezien dit het bedrag is waar de gemeente Leidschendam-Voorburg in een basisscenario rekening mee houdt. Hierdoor bedraagt de totale post dividenden in de berekening € 3,5 miljoen in plaats van de werkelijke € 2,9 miljoen.

<sup>10</sup> De schatting is gebaseerd op gegevens van de periode 2001-2004. In 2010 heeft het CPB dezelfde relatie geschat op basis van gegevens van de periode 2001-2007. Deze nieuwe schatting geeft aan dat de doorstroom van werklozen naar de WWB minder groot is. Indien een diepe sociaaleconomische crisis zich voordoet, zullen echter minder mensen doorstromen naar een nieuwe baan, waardoor met de CPB-formule van 2006 zal worden gerekend.

<sup>11</sup> In het model wordt aangenomen dat iedere werkloze die in jaar t in de bijstand komt op 1 januari van jaar t een bijstandsuitkering ontvangt, zodat voor de toename van het aantal mensen in de bijstand de kosten het hele jaar gelden. In werkelijkheid komt het hele jaar door een deel van de werkloze beroepsbevolking in de bijstand terecht, waardoor niet voor elke bijstandsgerechtigde in jaar t het volledige jaar kosten worden gemaakt.

van het huidige jaar leidt in de formule tot een beperkte verandering in kosten voor WWB; slechts 10 procent van de werkloosheidsaanwas in het jaar  $t$  komt ook in dat jaar in de bijstand. Een voorname reden hiervan is de duur van een persoon in de WW.

Om te bepalen wat het effect is van een toenemend aantal mensen in de bijstand voor de inkomsten en uitgaven verbonden aan de WWB, is onderscheid gemaakt tussen het inkomensdeel (I-deel), het werkgelegenheidsdeel (W-deel), de uitvoeringskosten van de gemeente en het gemeentelijk minimabeleid.

Voor het I-deel is aan de uitgavenkant de veronderstelling gemaakt dat de nieuwe mensen die in de bijstand terechtkomen, een bijstandsuitkering ontvangen die gelijk is aan de gemiddelde bijstandsuitkering van mensen in de bijstand in Leidschendam-Voorburg in 2011. De uitgaven nemen dan toe met het aantal nieuwe bijstandsgerechtigden maal de gemiddelde bijstandsuitkering in 2011 (€ 14.382). Daarnaast nemen de uitvoeringskosten van de gemeente toe met een vast bedrag per uitkeringsgerechtigde, te weten € 1.757.

Voor de berekening van de extra inkomsten die de gemeente zal ontvangen ten behoeve van het I-deel wordt verondersteld dat er een vertraging van een jaar optreedt. Een toename van de kosten aan bijstandsuitkeringen in een jaar dient de gemeente dus in het eerste jaar uit eigen middelen op te vangen, waarna dit vervolgens in het tweede jaar wordt vergoed.<sup>12</sup> Als vergoeding per bijstandsuitkering is het landelijke gemiddelde bedrag per uitkeringsgerechtigde genomen. Dit bedrag is voor het jaar 2012 vastgesteld op € 14.100.

Voor de uitgaven aan het gemeentelijk minimabeleid, waar de bijzondere bijstand onder valt, wordt verondersteld dat deze mee zullen groeien met het aantal mensen in de bijstand als gevolg van bestaand beleid. De uitgaven van de gemeente Leidschendam-Voorburg aan het gemeentelijk minimabeleid bedroegen in 2011 ruim € 3,4 miljoen. Er wordt geen effect op de baten (Rijksbijdrage) verbonden aan het gemeentelijk minimabeleid verondersteld.

### 4.3.3 Variaties model

Het is denkbaar dat ook tijdens een sociaaleconomische crisis meer default op leningen zal ontstaan en een grotere aanspraak zal worden gedaan op de door de gemeente afgegeven garanties. De additionele knoppen van de financiële crisis zijn daarom ook bij de sociaaleconomische crisis opgenomen in het model.

Daarnaast is een knop in het model opgenomen waarmee bepaald kan worden hoe de stijging in het landelijk werkloosheidspercentage doorwerkt voor de gemeente. De werkloosheid in de uitgangssituatie van de gemeente Leidschendam-Voorburg bedroeg 5,5 procent in 2011. In het model is het mogelijk om zowel het effect van een absolute (toename in procentpunt) als een relatieve toename van de werkloosheid voor de gemeente ten opzichte van het landelijke gemiddelde door te rekenen. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg ligt het percentage een fractie boven het landelijke gemiddelde van 5,4 procent, waardoor een relatieve toename van de werkloosheid een iets groter effect heeft dan een absolute toename.

---

<sup>12</sup> In feite wordt ervan uitgegaan dat, nu het Bestuursakkoord van de periode 2007-2011 niet meer geldt en er nog geen nieuw convenant is afgesloten, de rijksbijdrage weer de ontwikkeling van het beroep op de bijstand zal volgen, zij het met een jaar vertraging.

Tot slot is er een knop in het model opgenomen waarmee bepaald kan worden hoe de inkomsten voor het I-deel van de WWB meebewegen met aantal mensen in de bijstand. Bij alle varianten blijft het aantal mensen dat in de bijstand terecht komt gekoppeld aan de CPB-formule. In de basisvariant wordt verondersteld dat de inkomsten ook via de CPB-formule meegroeien, maar dan met een vertraging van één jaar. In een tweede variant wordt verondersteld dat de inkomsten met de CPB-formule meegroeien, maar dan zonder vertraging. In een derde variant wordt verondersteld dat de inkomsten voor het I-deel constant blijven. Deze (onwaarschijnlijke) variant is opgenomen om te verkennen wat de gevolgen van het meest donkere scenario zijn voor de gemeentefinanciën.

## 4.4 Coëfficiënten vastgoedcrisis

Deze paragraaf beschrijft de modelcoëfficiënten van de vastgoedcrisis. Deze coëfficiënten geven de relatie weer tussen de exogene schok en gemeentefinanciën. Voor deze schok is naast de jaarrekening gebruik gemaakt van cijfers direct aangeleverd door de gemeente.

### 4.4.1 Prijs en volume

De vastgoedcrisis werkt in het model op twee manieren door op de gemeentefinanciën: via de onroerendezaakbelasting (ozb) en via de grondexploitaties van de gemeente.<sup>13</sup> Bij dalende prijzen van woningen en niet-woningen zullen de inkomsten uit ozb teruglopen bij gelijkblijvende tarieven. Een daling van de huizenprijzen werkt met een vertraging van 2 jaar door in de ozb-inkomsten. De ozb-inkomsten worden namelijk bepaald door de WOZ-waarde. De verschuldigde belasting van jaar  $t$  wordt gebaseerd op de WOZ-waarde van het jaar daarvoor, jaar  $t-1$ . De WOZ-waarde van jaar  $t-1$  wordt op zijn beurt weer bepaald op basis van gerealiseerde verkoopprijzen in het jaar daarvoor, jaar  $t-2$ .

Veel gemeenten hanteren als staand beleid om de opbrengsten uit de ozb jaarlijks constant te houden, zo ook de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dat is in dit onderzoek derhalve de uitgangssituatie. Evenwel zijn met het model ook de resultaten berekend van het effect van de vastgoedcrisis als niet de inkomsten maar de tarieven constant zouden worden gehouden.

Het effect van de vastgoedcrisis wordt bepaald door het effect op de inkomsten en uitgaven van grondexploitaties van de gemeente. Voor het doorrekenen van het scenario van de vastgoedcrisis dient allereerst een vertaling te worden gemaakt van een daling in de prijs van woningen/niet-woningen naar een daling in de prijs van grond. Het is gebruikelijk om hierbij een hefboomwerking te veronderstellen. De gedachte achter deze hefboomwerking is dat wanneer de stichtingskosten in beperkte mate meebewegen met de prijzen van woningen en niet-woningen, de grondprijs in relatieve termen in versterkte mate reageert op de prijzen van woningen en niet-

---

<sup>13</sup> In dit onderzoek is erfpacht buiten beschouwing gelaten vanwege het relatief te verwaarlozen effect gedurende de stresstest ten gevolge van de vastgoedcrisis. De looptijd van een canon bedraagt namelijk vijftig jaar, zodat slechts gemiddeld twee procent van de canons jaarlijks afloopt. Ook is het effect op de huurinkomsten van gebouwen die de gemeente aan derden verhuurt buiten beschouwing gelaten, omdat dit vaak specifieke gebouwen betreffen (zoals bibliotheken). Tot slot is ook het effect van de WOZ-waarde op de uitkeringsfactor uit het gemeentefonds buiten beschouwing gelaten.

woningen.<sup>14</sup> Opgemerkt dient te worden dat de hefboomwerking afhangt van de mate waarin de bouwkosten meebewegen met de ontwikkeling van de woningprijs. Bewegen die in dezelfde mate mee, dan is er geen hefboomeffect. Daarnaast is de omvang van de hefboom afhankelijk van de omvang van de waardes die gekozen worden. De hefboom is daarom variabel opgenomen in het model. In het standaardmodel wordt in navolging van de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven gerekend met een factor 2.

De daling in het volume van vastgoedtransacties wordt ook gebruikt als indicator voor de daling in de afzet van grond ten opzichte van de in de lopende grondexploitatie geplande volumina.

SEO heeft voor het doorrekenen van het scenario van de vastgoedcrisis gebruik gemaakt van gegevens van de verwachte inkomsten en uitgaven van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In deze gegevens is geen onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woningen. Bij gebrek aan specifieke cijfers is daarom verondersteld dat in de projecten van het grondbedrijf de verhouding tussen woningen/niet-woningen gelijk is aan de verhouding in totale WOZ-waarde van woningen en niet-woningen van Leidschendam-Voorburg.

In het crisisscenario dalen de inkomsten door prijsdaling en vraaguitval. Een prijsdaling ( $\Delta p_t$ ) van 6 procent en een vraaguitval ( $\Delta q_t$ ) van 25 procent leiden bij een hefboom ( $h$ ) van 2 tot inkomsten ( $I(t)$ ), die 66 procent bedragen van de verwachte inkomsten in het basisscenario ( $VI(t)$ ). In formule-vorm ziet dit er als volgt uit:

$$I(t) = VI(t) \times (1 + h \times \Delta p_t) \times (1 + \Delta q_t)$$

Uit overleg met verschillende gemeenten waarvoor de stresstest is uitgevoerd, komt naar voren dat in reactie op een vastgoedcrisis er mogelijk een 'automatische' beleidsreactie optreedt, die bestaat uit het vertragen of stilleggen van projecten. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), dat aangaf dat bij vertragen of stilleggen van projecten 80 procent van de kosten van die projecten bespaard kunnen worden. Op die manier is de beleidsreactie gemodelleerd. Een kostendaling van deze omvang is ook in het model van Leidschendam-Voorburg verwerkt. Er wordt verondersteld dat de uitgaven van een grondbedrijf in een jaar afhangen van het volume dat wordt afgezet. De uitgaven ( $U(t)$ ) veranderen met de vastgoedcrisis als volgt ten opzichte van de verwachte uitgaven ( $VU(t)$ ):

$$U(t) = VU(t) \times [(1 - \Delta q_t) + (\Delta q_t \times 20\%)]$$

Daarnaast wordt een scenario doorgerekend waarbij er geen sprake is van het stilleggen of vertragen van projecten en dus ook geen daling in de kosten van de grondexploitatie.

<sup>14</sup> Deloitte maakt een illustratieve berekening aan de hand van een voorbeeld. Aanvankelijk is de verkoopprijs van een woning € 300.000 (incl. bouwkosten en grondprijs). De bouwkosten bedragen € 150.000, wat na verrekening van de BTW (19 procent over bouwkosten en grond) resulteert in een grondwaarde van € 102.000. Als de woningprijs met 5 procent daalt (€ 285.000) en de bouwkosten met 2 procent dalen (€ 147.000) dan daalt de grondwaarde met circa 10 procent (€ 92.500). De hefboomwerking is in dit voorbeeld dus een factor 2.

#### 4.4.2 Variaties model

In het model zijn knoppen ingebouwd waarbij een aantal van de bovenstaande aannames kunnen worden gewijzigd. Zo kan de hoogte van de hefboom worden aangepast en kan de kostenbesparing bij stilleggen van de projecten worden aangepast. Daarnaast kan ook worden aangegeven dat het ozb-tarief constant blijft in plaats van de reële opbrengsten.

### 4.5 Coëfficiënten Rijksbezuinigingen

Voor de berekening van de effecten van de Rijksbezuinigingen op de gemeentefinanciën dient te worden bepaald welk deel van de Rijksbezuinigingen ten lasten van het Gemeentefonds komt. Op basis van de Miljoenennota 2012 is op te maken welk deel van de totale rijksuitgaven bij het Gemeentefonds terecht komt voor de komende vijf jaar. Onderstaande tabel geeft deze percentages per jaar. In de berekening van de effecten wordt verondersteld dat een Rijksbezuiniging naar rato van deze percentages doorwerkt op het gemeentefonds.

**Tabel 4.2** Ontwikkeling van het aandeel van het gemeentefonds in de totale Rijksuitgaven

Post	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Deel Gemeentefonds van totale rijksuitgaven	7,5%	7,2%	6,9%	6,6%	6,6%

Bron: Miljoenennota (2012).

Vervolgens is de uitkeringsfactor van een specifieke gemeente uit het Gemeentefonds van 2010 gehanteerd. Leidschendam-Voorburg kreeg in 2011 0,40 procent van het totale Gemeentefonds.

Het scenario van de exogene schok van de Rijksbezuinigingen gaat uit van een bezuiniging van € 20 miljard die manifest wordt in de jaren  $t=2$  tot en met  $t=5$  en over die jaren gelijk verdeeld wordt. Deze waarde en verdeling over de jaren zijn als knoppen in het model ingebouwd, en er kan daarom mee gevarieerd worden. De berekening is cumulatief. Een structurele bezuiniging in jaar 1 betekent namelijk dat de uitkering uit het Gemeentefonds op een structureel lager niveau komt te liggen.

### 4.6 Coëfficiënten humanitaire ramp

Net zoals de kosten van een humanitaire ramp op nationaal niveau, is het ook lastig om een inschatting te maken van welk deel van de kosten voor rekening van de gemeente komen. In het model is een knop opgenomen waar kon worden aangegeven wat het percentage van de kosten is dat voor rekening van de gemeente komt.



## 5 Financiële uitgangspositie Leidschendam-Voorburg

Wat is de huidige financiële positie van de gemeente Leidschendam-Voorburg? Wat zijn voor de stresstest de belangrijkste posten op de balans en in de baten- en lastenrekening? Dit hoofdstuk geeft een schets van de financiële uitgangspositie van Leidschendam-Voorburg. Allereerst zijn enige algemene kenmerken van de gemeente beschreven. Vervolgens zijn enkele financiële indicatoren gepresenteerd.

### 5.1 Algemene kenmerken Leidschendam-Voorburg

De gemeente Leidschendam-Voorburg had op 1 januari 2011 een bevolking van 72.068 inwoners en was daarmee in omvang de 47ste gemeente van Nederland. Van deze bevolking is 47,2 procent onderdeel van de beroepsbevolking, een fractie boven het landelijk gemiddelde van 46,9 procent. Het aantal inwoners met een bijstandsuitkering is met 2,3 procent een fractie hoger dan het landelijk gemiddelde van 2,1 procent en ook het werkloosheidspercentage van 5,5 procent in 2011 ligt net boven het werkloosheidspercentage van 5,4 procent voor heel Nederland.

Tabel 5.1 Algemene kenmerken gemeente Leidschendam-Voorburg

Indicator	Waarde
Aantal inwoners	72.068
Beroepsbevolking	34.000
Werkloze personen	1.870
Werkloosheid (%)	5,5%
Aantal mensen in de bijstand	1640
% mensen in de bijstand/bevolking	2,3%
Gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner	€ 17.400
Totale waarde huizen	€ 9,4 miljard
Gemiddelde woningwaarde	€ 261.000

\* Aantal inwoners en aantal mensen in de bijstand in januari 2011.

Bron: CBS (2012)

Leidschendam-Voorburg is volgens de Atlas voor gemeenten een van de negen gemeenten in de top vijftig grootste gemeenten van Nederland met een bevolkingkrimp in de periode 2001-2011. Het percentage inwoners boven de 65 jaar bedraagt 20,2 procent, het hoogste percentage van de vijftig grootste gemeenten. Het percentage inwoners onder de 20 jaar is ook relatief laag in Leidschendam-Voorburg: 21 procent tegenover 23,5 procent in heel Nederland. Het percentage hoogopgeleiden in de Leidschendam-Voorburg is met 38 procent relatief hoog en ongeveer gelijk aan het percentage in een universiteitsstad als Delft. Vergeleken met de nabijgelegen gemeenten Zoetermeer en Den Haag scoort de gemeente hierop aanzienlijk beter.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner bedraagt in Leidschendam-Voorburg € 17.400, bovengemiddeld in Nederland. Ook de gemiddelde woningwaarde (€ 261.000) is hoger dan dat van het landelijk gemiddelde (€ 237.000).

## 5.2 Financiële indicatoren Leidschendam-Voorburg

De onderstaande tabellen schetsen een algemeen beeld van de structuur van de gemeentefinanciën in het basisjaar. Het basisjaar van de baten- en lastenrekening is 2011.

De inkomsten en uitgaven van de gemeente Leidschendam-Voorburg bedroegen in het basisjaar ongeveer € 209 miljoen. Het positief resultaat in 2011 was € 3,8 miljoen, wat overeenkomt met 1,79 procent van de totale inkomsten. In Tabel 5.2 zijn de voornaamste posten van de jaarrekening te zien. De grootste bron van inkomsten is de uitkering van het gemeentefonds. De bouwgrondexploitatie vormt eveneens een grote inkomstenpost, maar heeft ook een belangrijk aandeel in de totale uitgaven van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Een ander belangrijk aandeel van inkomsten voor de gemeente zijn verschillende belastingen en heffingen, waarvan de ozb en de reinigingsrechten en afvalstoffenheffing in de tabel zijn uitgelicht. Deze twee posten alleen vormen samen al bijna 10 procent van de totale inkomsten van de gemeente. Een omvangrijke lastenpost betreffen ten slotte de uitkeringen.

**Tabel 5.2** Belangrijkste posten uit de voorlopige baten- en lastenrekening van 2011 uitgelicht.

Indicator	Waarde
<b>Totale lasten</b>	€ 209,4 miljoen
- bouwgrondexploitatie	12,7%
- uitkeringen	12,5%
- brandweer en rampenbestrijding	3,1%
<b>Totale inkomsten</b>	€ 209,4 miljoen
- gemeentefonds	34,8%
- bouwgrondexploitatie	11,3%
- ozb	4,7%
- reinigingsrechten en afvalstoffenheffing	4,6%
<b>Resultaat</b>	€ 3,8 miljoen
<b>Resultaat/totale lasten</b>	1,79%

Bron: Baten- en lastenrekening gemeente Leidschendam-Voorburg (2011)

Tabel 5.3 is een overzicht gegeven van de balans van de gemeente Leidschendam-Voorburg in 2011. Het eigen vermogen van de gemeente bedraagt 63 procent van het totale vermogen. Ongeveer de helft hiervan, € 52,5 miljoen, bestaat uit algemene reserves. De algemene reserve is een van de componenten van de weerstandscapaciteit en geeft de middelen en mogelijkheden aan waarover de gemeente kan beschikken om tegenvallers in de begroting op te vangen.



Tabel 5.3 Overzicht balans gemeente Leidschendam-Voorburg ultimo 2011 (in miljoenen €)

Activa			Passiva		
<b>Vaste activa</b>		136,9	<b>Eigen vermogen</b>		108,7
Immaterieel	0,0		Algemene reserves	52,5	
Materieel	123,0		(overige) Bestemmingsreserves	52,5	
Financieel	13,9		Resultaat	3,8	
<b>Vlottende activa</b>		36,5	<b>Vreemd vermogen</b>		64,7
Voorraden	12,3		Voorzieningen	13,1	
Uitzettingen	24,2		Leningen	16,4	
			Vlottende passiva	35,2	
			Kortlopende schulden	17,3	
			Overlopende passiva	17,9	
<b>Totaal</b>		<b>173,4</b>	<b>Totaal</b>		<b>173,4</b>

Bron: Balans gemeente Leidschendam-Voorburg (2011)



## 6 Effecten modelberekeningen

Dit hoofdstuk beschrijft de resultaten van de exogene schokken op de financiële positie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Allereerst zijn de effecten van de financiële crisis weergegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen verschillende varianten van het model. Vervolgens is eenzelfde exercitie gedaan voor de andere exogene schokken en voor een combinatie van schokken.

De in dit hoofdstuk gepresenteerde effecten zijn de bedragen waarmee in een crisisscenario de financiën van de gemeente verslechteren ten opzichte van de financiën van de gemeente in het basisscenario. Het basisscenario is het scenario zonder crisis, en waarbij wordt uitgegaan van de huidige financiële positie van de gemeente. Een negatief effect in een jaar moet derhalve gezien worden als het bedrag waarmee de financiële positie van de gemeente in een crisisscenario verslechtert bij het uitblijven van een beleidsreactie gericht op het opvangen of mitigeren van deze effecten.

Naast de effecten in euro's per jaar zijn ook de cumulatieve effecten over de hele periode van vijf weergegeven.

### 6.1 Financiële crisis

De resultaten van de modelberekeningen van het scenario van de financiële crisis zijn in Tabel 6.1 weergegeven. De cijfers in de tabel geven het netto effect op de financiën van de gemeente Leidschendam-Voorburg weer ten opzichte van de financiële positie in het basisscenario.

Het eerste effect dat in de tabel wordt gepresenteerd, is het effect van een geïsoleerde schok van de lange rente, waarbij de effecten van inflatie, default op leningen en aanspraak op garantiestellingen niet zijn meegenomen. Af te lezen is dat dit een negatief effect heeft dat oploopt van € 0,3 miljoen in jaar 1 tot € 2,7 miljoen in jaar 5. Het cumulatieve negatieve effect van de schok over vijf jaar is € 9,5 miljoen, wat overeenkomt met een jaarlijks gemiddeld negatief effect van € 1,9 miljoen ten opzichte van het basisscenario.

Het tweede effect is het effect van een geïsoleerde schok van de inflatie. Omdat het saldo van de rentebaten, rentelasten en afschrijvingen netto een last vormen voor de gemeente, en deze met een stijgende inflatie in reële waarde afneemt, heeft hogere inflatie een positief effect op de gemeentefinanciën. Deze bedraagt gemiddeld € 0,5 miljoen per jaar. Hierbij wordt wel expliciet verondersteld dat alle overige lasten en baten meegroeien met de inflatie. Als de renteschok gepaard gaat met oplopende inflatie en de reële rente daardoor constant blijft, wordt een deel van het negatieve effect van de renteschok derhalve geneutraliseerd door het positieve effect van de inflatieschok.

Tabel 6.1 Effecten renteschok

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Cumulatief (t=1 t/m 5)	Gemiddeld per jaar (t=1 t/m 5)
<b>Scenario van de financiële crisis</b>							
Lange rente (%)	4,0	6,5	9,0	9,0	6,5		
Inflatie (%)	2,0	4,5	7,0	7,0	4,5		
<b>Effecten (verandering in miljoen €s t.o.v. basisscenario)</b>							
Lange rente	-0,3	-1,1	-2,7	-2,7	-2,7	-9,5	-1,9
Inflatie	0,0	0,1	0,4	0,8	1,1	2,3	0,5

SEO Economisch Onderzoek (2012)

Tabel 6.2 toont de effecten van variaties in het model waarmee in een financiële crisis ook berekend kan worden wat de financiële gevolgen zijn voor de gemeente Leidschendam-Voorburg als er aanspraak wordt gedaan op de door de gemeente afgegeven garanties. Ter illustratie van de effecten hiervan zijn deze subvariabelen op 0,2 procent per jaar gezet. De eerste variatie betreft een default op leningen als gevolg van de rentestijging. Dit maakt het cumulatieve negatieve effect van de renteschok € 9,5 miljoen, wat overeenkomt met een jaarlijks gemiddeld negatief effect van € 1,9 miljoen ten opzichte van het basisscenario.

Indien de renteschok gepaard gaat met jaarlijks 0,2 procent aanspraak op de WSW garantie wordt het cumulatieve negatieve effect op de gemeentefinanciën € 9,7 miljoen ten opzichte van het basisscenario. Indien de renteschok gepaard gaat met jaarlijks 0,2 procent aanspraak op de WEW garantie wordt het cumulatieve negatieve effect op de gemeentefinanciën € 9,5 miljoen ten opzichte van het basisscenario. Tot slot bedraagt het negatieve cumulatieve negatieve effect van een renteschok die gepaard gaat met jaarlijks 0,2 procent aanspraak op de overige garanties € 10,2 miljoen ten opzichte van het basisscenario.

Tabel 6.2 Illustratieve effecten additionele variabelen financiële crisis

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Cumulatief (t=1 t/m 5)	Gemiddeld per jaar (t=1 t/m 5)
<b>Scenario van de financiële crisis</b>							
Lange rente (%)	4,0	6,5	9,0	9,0	6,5		
Inflatie (%)	2,0	4,5	7,0	7,0	4,5		
<b>Effecten (verandering in miljoen €s t.o.v. basisscenario)</b>							
Lange Rente + 0,2% default	-0,3	-1,1	-2,7	-2,7	-2,7	-9,5	-1,9
Lange Rente + 0,2% aanspraak WSW garan- tie	-0,3	-1,1	-2,8	-2,8	-2,8	-9,7	-1,9
Lange Rente + 0,2% aanspraak WEW garan- tie	-0,3	-1,1	-2,7	-2,7	-2,7	-9,5	-1,9
Lange Rente + 0,2% aanspraak overige garanties	-0,4	-1,2	-2,9	-2,9	-2,9	-10,2	-2,0

SEO Economisch Onderzoek (2012)

## 6.2 Sociaaleconomische crisis

De resultaten van de modelberekeningen van het scenario van de sociaaleconomische crisis zijn in Tabel 6.3 weergegeven. Het eerste effect dat wordt weergegeven is het effect van de gemodelleerde teruglopende economische groei. Het cumulatieve negatieve effect over de periode van vijf jaar hiervan is € 1,5 miljoen, wat overeen komt met een gemiddeld jaarlijks negatief effect van € 0,3 miljoen ten opzichte van het basisscenario.

De tabel toont vervolgens twee varianten van het effect van de exogene schok van de gemodelleerde oplopende werkloosheid. In beide varianten wordt de toename van het aantal bijstandsgerechtigden geschat via de CPB-formule (zie hoofdstuk drie). Het verschil tussen de effecten van de eerste en tweede variant betreft de wijze waarop de inkomsten van de gemeente ter dekking van het I-deel van de WWB reageren op een toename van het aantal mensen in de bijstand. In de eerste variant bewegen de inkomsten direct mee met de stijging van het aantal bijstandgerechtigden; in de tweede variant gebeurt dat met een vertraging van een jaar.

Het cumulatieve negatieve effect van de exogene schok van de werkloosheid bedraagt in de eerste variant € 2,0 miljoen, wat neerkomt op gemiddeld € 0,4 miljoen per jaar ten opzichte van het basisscenario. Het cumulatieve negatieve effect van de exogene schok is groter in de tweede variant, omdat de inkomsten van de gemeente met een jaar vertraging stijgen. Het cumulatieve negatieve effect is in deze variant € 7,8 miljoen, wat neerkomt op een jaarlijks gemiddeld negatief effect van € 1,6 miljoen ten opzichte van het basisscenario. De sociaaleconomische crisis, dus

beide schokken tezamen, heeft een cumulatief negatief effect van € 9,3 miljoen ten opzichte van het basisscenario.

**Tabel 6.3 Effecten sociaaleconomische crisis**

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Cumulatief (t=1 t/m 5)	Gemiddeld per jaar (t=1 t/m 5)
<b>Scenario van de sociaaleconomische crisis</b>							
Economische groei (nationaal, in %)	-3,35	-0,25	0,25	0,55	1,25		
Werkloosheid (nationaal, in %)	7,0	9,2	10,2	10,6	10,4		
<b>Effecten (verandering in miljoen €s t.o.v. basisscenario)</b>							
Economische groei	-0,2	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-1,5	-0,3
Werkloosheid, o.b.v. inkomsten I-deel zonder time-lag	0,0	-0,2	-0,4	-0,7	-0,8	-2,0	-0,4
Werkloosheid, o.b.v. inkomsten I-deel via t-1	-0,1	-1,1	-2,0	-2,7	-1,9	-7,8	-1,6
Prognose groei aantal bijstandgerechtigden	7	67	119	142	78	406	81

SEO Economisch Onderzoek (2012)

## 6.3 Vastgoedcrisis

### 6.3.1 Grondexploitaties van de gemeente

Voor de vastgoedcrisis zijn meerdere varianten doorgerekend waarvan de effecten zijn weergegeven in tabel 6.4. Het geïsoleerde effect van dalende ozb-inkomsten bij gelijkblijvende tarieven zal pas in jaar drie neerslaan in de gemeentefinanciën. Het cumulatieve effect van de drie resterende jaren is met € 4,8 miljoen evengoed fors te noemen. Dit effect is in de overige berekeningen niet meegenomen.

Voor het berekenen van het effect van het crisisscenario op de grondexploitatie zijn meerdere varianten van het model doorgerekend. De berekende effecten zijn ten opzichte van het basisscenario van het grondbedrijf zoals door de gemeente aan SEO beschikbaar gesteld. Bij de verschillende varianten is steeds onderscheid gemaakt tussen het effect zonder hefboom (variant a) en met een hefboomwerking van de prijzen van woningen/niet-woning op de prijs van grond ter grootte van een factor 2 (variant b). Varianten 1a en 1b geven het geïsoleerde effect van een prijsdaling van woningen en niet-woningen weer (dus zonder volumedaling en uitgavendaling). Het cumulatieve negatieve effect van een prijsdaling zonder hefboom is € 8,5 miljoen ten opzichte van het basisscenario. Wanneer de grondprijs met een hefboom van een factor 2 ten opzichte van de woningprijs reageert, verdubbelt dit negatieve effect. Dit is zichtbaar in de variant 1b.

In de varianten 2a en 2b is uitgegaan van een prijsdaling in combinatie met een volumedaling (maar zonder uitgavendaling). Het negatieve effect is in beide gevallen fors: zonder hefboom

bedraagt het cumulatieve negatieve effect € 17,1 miljoen ten opzichte van het basisscenario, en met een hefboom € 23,4 miljoen.

In de varianten 3a en 3b is uitgegaan van een combinatie van prijsdaling, volumedaling en kostenreductie van het grondbedrijf. De uitgavendaling van het grondbedrijf heeft een grote invloed op de omvang van het effect van de vastgoedcrisis. Indien er geen hefboom wordt verondersteld, bedraagt het cumulatieve negatieve effect € 3,6 miljoen ten opzichte van het basisscenario. Indien er een hefboom van een factor 2 wordt verondersteld, bedraagt het cumulatieve negatieve effect € 9,8 miljoen ten opzichte van het basisscenario.

**Tabel 6.4 Effecten vastgoedcrisis**

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Cumulatief (t=1 t/m 5)	Gemiddeld per jaar (t=1 t/m5)
<b>Scenario van de vastgoedcrisis</b>							
Prijzontwikkeling wonen	94	88	84	80	76		
Ontwikkeling volume wonen	75	75	75	75	75		
Prijzontwikkeling niet-wonen	92	86	80	75	70		
Ontwikkeling volume niet-wonen	67	67	67	67	67		
<b>Effecten (verandering in miljoen €s t.o.v. basisscenario)</b>							
OZB			-1,1	-1,6	-2,1	-4,8	-1,6*
Grondexploitatie variant 1a:							
Prijzdaling zonder hefboom	0,0	0,0	-2,5	-2,9	-3,1	-8,5	-1,7
Grondexploitatie variant 1b:							
Prijzdaling met hefboom (2)	0,0	0,0	-5,0	-5,9	-6,1	-17,0	-3,4
Grondexploitatie variant 2a:							
Combinatie prijsdaling zonder hefboom + volumedaling	0,0	0,0	-5,8	-5,9	-5,5	-17,1	-3,4
Grondexploitatie variant 2b: Combinatie prijsdaling met hefboom (2) + volumedaling							
	0,0	0,0	-7,6	-8,0	-7,7	-23,4	-4,7
Grondexploitatie variant 3a:							
Combinatie prijsdaling zonder hefboom + volumedaling + uitgavendaling (80%)	5,0	1,3	-2,3	-4,5	-3,1	-3,6	-0,7
Grondexploitatie variant 3b: Combinatie prijsdaling met hefboom (2) + volumedaling + uitgavendaling (80%)							
	5,0	1,3	-4,1	-6,6	-5,4	-9,8	-2,0

\* Dit geeft het gemiddelde effect van de jaren waarin de crisis effect heeft (3 jaar in dit geval)

SEO Economisch Onderzoek (2012)

### 6.3.2 Leidschendam-centrum

Naast de eigen grondexploitatie waarop deze effecten betrekking hebben, participeert de gemeente Leidschendam-Voorburg in het project Leidschendam-centrum. Deze participatie bestaat uit de deelname in een VOF die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en financiering van dit project.

De Samenwerkingsovereenkomst Damcentrum Leidschendam-Voorburg (Sok) regelt onder meer dat de private partijen grondprijzen zijn verschuldigd aan de gemeente Leidschendam-Voorburg die niet minder bedragen dan de in de Sok overeengekomen bedragen. Daarmee vormt een vastgoedcrisis zoals gesimuleerd in dit onderzoek geen risico voor de gemeente Leidschendam-Voorburg in de zin van lagere dan geraamde grondopbrengsten uit dit project.

Zware financiële problemen (faillissement) bij deze private afnemers, waarvan twee participeren in de VOF, zou een risico voor de gemeente kunnen vormen omdat dan de gegarandeerde afname en prijs wegvalt, en de gemeente daarmee de daaruit voortvloeiende verliezen van de VOF voor haar rekening krijgt en de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de aan de VOF verstrekte lening materieel wordt. Dit risico lijkt echter beperkt gezien de aard en omvang van deze partijen.

Tot slot zou een vastgoedcrisis een financieel risico in zin van lagere dan verwachte grondprijzen voor de gemeente kunnen vormen wanneer de Sok tussentijds wordt beëindigd. Met tussentijdse beëindiging van de Sok komt de gegarandeerde afname en de minimumprijs te vervallen. In een dergelijke situatie heeft de gesimuleerde vastgoedcrisis wel effect op de verwachte grondopbrengsten voor de gemeente. Partijen zijn niet bevoegd de Sok tussentijds te beëindigen behoudens wanneer zich een onvoorziene omstandigheid voordoet zoals bedoeld in artikel 6:258 van het BW.

## 6.4 Rijksbezuiniging

Tabel 6.5 toont het effect van € 20 miljard aan Rijksbezuinigingen, waarbij is aangenomen dat deze vanaf jaar 2 met stappen van 25 procent per jaar worden ingevoerd. De effecten hiervan op de gemeentefinanciën zijn groot: het jaarlijks gemiddelde negatieve effect is € 2,8 miljoen ten opzichte van het basisscenario. Dit effect kan groter worden als de bezuinigingen meer naar voren worden gehaald of in omvang toenemen.

Tabel 6.5 Effecten Rijksbezuiniging

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Cumulatief (t=1 t/m 5)	Gemiddeld per jaar (t=1 t/m 5)
<b>Scenario van de Rijksbezuiniging</b>							
Rijksbezuiniging = € 20 mrd vanaf t=0	0	25%	25%	25%	25%		
<b>Effecten (verandering in miljoen €s t.o.v. basisscenario)</b>							
	0	-1,4	-2,8	-4,1	-5,5	-13,9	-2,8

SEO Economisch Onderzoek (2012)



## 6.5 Humanitaire ramp

In Tabel 6.6 worden de resultaten van de simulatie van het scenario van de humanitaire ramp gepresenteerd. Er zijn hiervan twee varianten doorgerkend: een variant waar de gemeente 10 procent van de kosten draagt en een variant waar de gemeente 25 procent van de kosten draagt. In het eerste geval bedraagt het gemiddelde jaarlijks negatieve effect € 12,7 miljoen. In het twee geval bedraagt het gemiddeld jaarlijks negatieve effect € 31,8 miljoen.

Tabel 6.6 Effecten humanitaire ramp

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Cumulatief (t=1 t/m 5)	Gemiddeld per jaar (t=1 t/m 5)
<b>Scenario van de humanitaire ramp</b>							
Rampenbestrijding (€ mln)	25	75	75	75	75		
Voorzieningen slachtoffers (€ mln)	15	10	10	5	-		
Wederopbouw (€ mln)	30	60	60	60	60		
<b>Effecten (verandering in miljoen €s t.o.v. basisscenario)</b>							
Variant 1: 10 procent lasten voor gemeente	- 7,0	-14,5	-14,5	-14,0	-13,5	-63,5	-12,7
Variant 2: 25 procent lasten voor gemeente	-17,5	-36,3	-36,3	-35,0	-33,8	-158,9	-31,8

SEO Economisch Onderzoek (2012)

## 6.6 Gecombineerde crisis

Het is goed denkbaar dat meerdere crisisscenario's zich tegelijkertijd kunnen voordoen. Niet in de laatste plaats is gezien de huidige omstandigheden een combinatie van een financiële crisis in de vorm van een rentestijging, een sociaaleconomische crisis, een vastgoedcrisis en een aanzienlijke Rijksbezuiniging, niet ondenkbaar. Onderstaande tabel toont het effect van die combinatie van exogene schokken. Bij de sociaaleconomische crisis is daarbij verondersteld dat de inkomsten voor het I-deel van de WWB met een jaar vertraging meegroeien. Bij de vastgoedcrisis is een hefboom van factor 2 verondersteld en wordt zowel het effect met en zonder uitgavendaling (80 procent) van het grondbedrijf gepresenteerd.

Het cumulatieve negatieve effect in de variant met een uitgavendaling van het grondbedrijf bedraagt € 42,5 miljoen, wat neerkomt op een gemiddeld jaarlijks negatief effect van € 8,5 miljoen ten opzichte van het basisscenario. Het cumulatieve negatieve effect van de variant zonder uitgavendaling bij het grondbedrijf bedraagt € 56,1 miljoen, wat neerkomt op een gemiddeld jaarlijks negatief effect van € 11,2 miljoen ten opzichte van het basisscenario. Het is in beide scenario's een stapeling van de effecten van de verschillende crises, waarbij geen rekening wordt gehouden met eventuele interactie tussen crises en hun effecten op de gemeentelijke financiën.

Tabel 6.7 Effecten combinatie van crises

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Cumulatief (t=1 t/m 5)	Gemiddeld per jaar (t=1 t/m 5)
Gecombineerde crisis: Exogene schok rente, economische groei, werkloosheid, prijs en volume vastgoed en Rijksbezuiniging							
<b>Effecten (verandering in miljoen €s t.o.v. basisscenario)</b>							
Lange rente	-0,3	-1,1	-2,7	-2,7	-2,7	-9,5	-1,9
Economische groei	-0,2	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-1,5	-0,3
Werkloosheid, o.b.v. inkomsten I-deel via t-1	-0,1	-1,1	-2,0	-2,7	-1,9	-7,8	-1,6
Vastgoed:							
Prijzdaling met hefboom, volumedaling, uitgavendaling grondbedrijf (80%)	5,0	1,3	-4,1	-6,6	-5,4	-9,8	-2,0
Vastgoed:							
Prijzdaling met hefboom, volumedaling, zonder uitgavendaling grondbedrijf	0,0	0,0	-7,6	-8,0	-7,7	-23,4	-4,7
Rijksbezuiniging	0,0	-1,4	-2,8	-4,1	-5,5	-13,9	-2,8
<b>Totaal effect gecombineerde crisis met uitgavendaling</b>	<b>4,5</b>	<b>-2,6</b>	<b>-11,9</b>	<b>-16,6</b>	<b>-15,9</b>	<b>-42,5</b>	<b>-8,5</b>
<b>Totaal effect gecombineerde crisis zonder uitgavendaling</b>	<b>-0,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-15,4</b>	<b>-18,0</b>	<b>-18,3</b>	<b>-56,1</b>	<b>-11,2</b>

SEO Economisch Onderzoek (2012)

## Literatuurlijst

- CPB (2012). Centraal Economisch Plan 2012. Maart 2012.
- Deloitte (2011). Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven, Update 2011. Deloitte Real Estate Advisory. September 2011
- De Nederlandsche Bank (2010). Thema's DNB Toezicht 2010. Februari 2010.
- De Nederlandsche Bank, (2012). Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten. Juni 2012, nr.3.
- De Nederlandsche Bank, (2012). Overzicht Financiële Stabiliteit, Voorjaar 2012, nr. 15.
- Dutch State Treasury Agency (2011). Outlook 2012. Chapter 4: Risk management by the DSTA. [www.dsta.nl](http://www.dsta.nl)
- Economist (2011). House of horrors part 2, The bursting of the global housing bubble is only halfway through. November 2011.
- IMF (2002). Financial Soundness Indicators: Analytical Aspects and Country Practices. IMF Occasional Paper.
- IMF (2008). World Economic Outlook, Chapter 3: The Changing Housing Cycle and the Implications for Monetary Policy. April 2008.
- ING, (2011). Kwartaalmonitor Woningmarkt. Vierde kwartaal 2011.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2001). Kabinetsstandpunt Vuurwerkramp. Kenmerk ES2001/61971. Maart 2001
- Ministerie van Financiën (2011). Schokproef overheidsfinanciën, Een risico-analyse van de Nederlandse begroting. Ministerie van Financiën, Directie Algemene Financiële en Economische Politiek, Directie Begrotingszaken. September 2011.
- Priemus (2011). Hugo Priemus over de woningmarkt op de schop. [www.mejudice.nl](http://www.mejudice.nl)
- Rabobank, (2012). Kwartaalbericht Woningmarkt. Mei 2012.
- Rijksoverheid, (2011). *Miljoenennota 2012*.
- Standard & Poors (2012). [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)

Stegeman en Van Vuren (2006). *Wet Werk en Bijstand, Een eerste kwantificering van effecten*. CPB Document no. 120

Quagliariello (2009). *Stress-testing the Banking System, Methodologies and Applications*. Cambridge University Press.

Wall Bake, D.W. van den, et al. (2004). *Inventarisatie van financiële voorziening na rampen in Nederland*. Eindrapportage Commissie Tegemoetkomingen na Rampen en Calamiteiten (CTRC). Maart 2004.

Zuidema en Van Elp (2010). *Kantorenleegstand, Probleemanalyse en oplossingsrichtingen*. Economische Instituut voor de Bouw. Juni 2010.

#### Databestanden

CBS (2010). 111 Jaar statistiek in tijdreeksen, 1899–2010. [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

CBS (2012). Statistieken arbeidsmarkt en sociale zekerheid op gemeenteniveau. [statline.cbs.nl](http://statline.cbs.nl)

Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam (2010). Statistieken leegstand kantoren.

DNB (2012). Statistieken marktrentevoeten. [www.dnb.nl](http://www.dnb.nl)





# seo economisch onderzoek

Roetersstraat 29 . 1018 WB Amsterdam . T (+31) 20 525 16 30 . F (+31) 20 525 16 86 . [www.seo.nl](http://www.seo.nl)