



Gemeente Leusden

Nota financiële beleidskaders grondbeleid 2020

GRONDZAKEN IN CONTROL

GEMEENTE LEUSDEN

RUIMTELIJKE ORDENING, GRONDBEDRIJF & DUURZAAMHEID | SEPTEMBER 2020

Inhoudsopgave

Samenvatting Algemeen.....	2
Samenvatting Financiële beleidskaders.....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
Hoofdstuk 2 Actief grondbeleid.....	6
Hoofdstuk 3 Waardering en resultaat bouwgrond in exploitatie.....	11
Hoofdstuk 4 Faciliterend grondbeleid.....	12
Hoofdstuk 5 Reserves, voorzieningen en risico's.....	13
Hoofdstuk 6 Financiering grondexploitaties.....	15
Hoofdstuk 7 Grondprijnsbeleid.....	15
Hoofdstuk 8 Planning & controlcyclus.....	16
Bijlage 1 Belangrijkste aandachtspunten notitie commissie BBV - Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)	17
Bijlage 2 Varianten grondbeleid.....	18
Bijlage 3 Beleidskaders in het grondbeleid.....	18
Bijlage 4 Afwegingskader strategische grondvererving & voorbeelden revolverend budget	19

Samenvatting | Algemeen

Aanleiding

In het grondbedrijf en in het bijzonder de grondexploitaties gaat veel geld om. Tientallen miljoenen aan lasten en baten is eerder regel dan uitzondering. De looptijd van een grondexploitatie is zo maar een aantal jaren. Over zo'n periode kunnen zich onverwachte ontwikkelingen voordoen met (grote) financiële gevolgen. De vorige financiële crisis heeft dat wel aangetoond.

Tegen die achtergrond is het goed dat er kaders en spelregels zijn die helpen om het grondbedrijf financieel te besturen. Daarbij is inzicht voor de raad en financiële continuïteit voor het grondbedrijf i.c. de gemeente van groot belang.

Vanaf 2016 is de regelgeving in het Besluit begroting en verantwoording (hierna: 'BBV') met betrekking tot grondexploitaties ingrijpend gewijzigd. Daarnaast is in 2020 de Nota Grondbeleid 2020 vastgesteld. In relatie tot deze twee vernieuwingen zijn de financiële beleidskaders voor het grondbedrijf toe aan actualisering.

Leidende principes

Bij het maken van deze nota en de financiële beleidskaders hebben wij ons dan ook laten leiden door de volgende principes en uitgangspunten:

Behoedzaamheid/voorzichtigheid | De gekozen beleidskaders dragen bij aan kosten- en risicobeheersing. Ze gaan daar mee ook uit van behoedzaamheid en voorzichtigheid. Dat is met name terug te zien in het hoofdstuk dat gaat over actief grondbeleid. We openen niet "zo maar" een grondexploitatie en we nemen niet "lichtvaardig" (tussentijds) winst. Het varen van een dergelijke koers draagt bij aan de financiële continuïteit van het grondbedrijf i.c. de gemeente.

Inzichtelijk/informatief | Het financieel besturen van het grondbedrijf tegen de bovenstaande achtergrond is niet eenvoudig en naar zijn aard en materie ook op onderdelen complex. Dat vraagt juist extra zorg en aandacht voor het goed informeren van de raad. Wat gebeurt er in het

grondbedrijf en is het navolgbaar? Dat vraagt goede informatie die inzichtelijk en transparant is. De kaders moeten dan ook bij dragen aan de financiële informatiewaarde van de grondexploitaties. Dat is met name terug te zien in het hoofdstuk dat gaat over de grondexploitatiebegroting en de actualisering van de grondexploitaties.

Richtinggevend en ondersteunend | Ook de accountant heeft het grondbedrijf in het vizier, zo wel bij de interim controles als bij het accountantsrapport bij de jaarrekening. Dat is niet voor niets, zoals wel blijkt uit de bovenstaande inleiding. Er worden daarom ook hoge eisen gesteld aan de financiële verslaglegging en de waardering van het grondbedrijf in onze jaarstukken. Compleet, juist en volledig is onder mee de toets. Met onze "eigen" financiële beleidskaders vullen we de ruimte op die de verslagleggingsvoorschriften ons geven. Onze eigen beleidskaders zijn daarmee richtinggevend, daar waar we keuzevrijheid hebben en ondersteunend, daar waar er al specifieke voorschriften bestaan. Dat zien we terug in alle hoofdstukken en financiële beleidskaders.

Financiële beleidskaders

De komende hoofdstukken bieden de context en het afwegingskader om te komen tot de financiële beleidskaders voor de gemeente Leusden met betrekking tot grondbeleid. De gemeente is gekomen tot éénentwintig beleidskaders die houvast bieden bij de financiële sturing van ruimtelijke projecten.

1. Financiële haalbaarheid

De exploitatie wordt geopend als het financieel haalbaar is dan wel voldoende dekking aanwezig is voor een negatief resultaat.

2. Grondexploitatiebegroting

De (geactualiseerde) grondexploitatiebegroting geeft minimaal inzicht in:

- de omvang (oppervlakte) van het plangebied
- de waarde van de reeds in bezit zijnde gronden en raming van de nog te verwerven gronden
- de boekwaarde van het onderhanden werk, bestaande uit de gemaakte kosten en de gerealiseerde opbrengsten
- de raming van de nog te maken kosten
- de raming van de nog te realiseren opbrengsten
- de raming van de nog te realiseren resultaten
- het gehanteerde rentepercentage
- het jaar waarin de exploitatie naar verwachting wordt afgesloten

3. Openen grondexploitatie

Het als onderhanden werk verantwoord van kosten en opbrengsten in een grondexploitatie vindt uitsluitend plaats na vaststelling door de raad van de grondexploitatiebegroting, als onderdeel van het grondexploitatiecomplex.

4. Kredietverstrekking grondexploitatie

Bij grondexploitaties vindt de kredietverstrekking voor uitvoering plaats op basis van de totale grondexploitatiebegroting. Dit houdt in dat afwijkingen direct gemeld moeten worden aan de raad voor zover deze afwijkingen niet passen binnen de totale grondexploitatiebegroting.

5. Looptijd grondexploitatie

Grondexploitaties hebben een looptijd van in beginsel maximaal 10 jaar (voortschrijdend termijn). Het hanteren van een langere termijn is onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het hanteren van een langere termijn moet gemotiveerd zijn, voorzien zijn van risico beperkende beheersmaatregelen én door de raad geautoriseerd zijn.

6. Actualisering grondexploitatiebegroting

Minimaal jaarlijks moet een actualisering van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.

7. Afsluiten van de grondexploitatie

De raad besluit tot afsluiting van de grondexploitatie, stelt het resultaat van de grondexploitatie vast en besluit tot resultaatbestemming.

8. Voorbereidingskrediet

De aanvraag voor een voorbereidingskrediet bestaat uit:

- het verzoek om het krediet zelf, een eventuele specificatie en de voorgestelde dekking;
- een onderbouwing die de wijze waarop, het onderwerp van onderzoek en de gewenste resultaten van het voorbereidingsonderzoek aangeeft.

Vorbereidingskosten worden geactiveerd als immateriële vaste activa met in achtname van de geldende BBV-regelgeving hierbij.

9. Afwegingsschema strategische aankopen

Door het college wordt het afwegingsschema (bijlage 4 van de Nota financiële beleidskaders grondbeleid 2020) in acht genomen bij het verrichten van strategische aankopen.

10. Bovenwijkse voorzieningen

Indien sprake is van een bovenwijkse voorziening dan zal deze als materiele vaste activa worden verantwoord. Mocht een deel van deze kosten toerekenbaar zijn aan grondexploitaties, dan zal de bovenwijkse voorziening worden toegevoegd aan de grondexploitatie en wordt hier rekening mee gehouden in de grondexploitatiebegroting.

Vanuit de gemeentelijke grondexploitaties kan worden bijgedragen aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dergelijke dotaties vallen onder de (tussentijdse) winstneming.

11. Financieel beleidskader 11: Winstneming

Conform het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst, de winst te worden genomen. Hierbij dient de percentage of completion methode (POC) te worden gevolgd, waarbij rekening wordt gehouden met de gestelde voorwaarden.

De raad stelt de bestemming van het gerealiseerde resultaat vast.

12. Financieel beleidskader 12: Verliesneming

Verliezen worden genomen zodra deze bekend en onvermijdbaar zijn, hiervoor wordt een voorziening getroffen. De voorziening wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de grondexploitatie. De verliesvoorziening wordt berekend tegen contante waarde.

13. Financieel beleidskader 13: Kostenverhaal faciliterend grondbeleid

Het faciliterend grondbeleid wordt uitgewerkt in een Nota kostenverhaal. De uitvoering van het faciliterend grondbeleid vindt plaats binnen de kaders van de Nota kostenverhaal.

14. Financieel beleidskader 14: Prijzen kostenverhaal

De prijzenbrief kostenverhaal wordt jaarlijks geactualiseerd. Het college stelt de hoogte van het kostenverhaal vast binnen de kaders van de Nota kostenverhaal.

15. Financieel beleidskader 15: Reserves grondbedrijf

Het instellen en opheffen van respectievelijk beslissen over de aanwending van reserves van het Grondbedrijf is voorbehouden aan de raad.

16. Financieel beleidskader 16: Risicomanagement grondbedrijf

Het risicomanagement van het grondbedrijf wordt gebaseerd op de nota risicomanagement en weerstandsvermogen.

17. Financieel beleidskader 17: Bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen

De gemeente blijft vanuit gemeentelijke grondexploitaties een dotatie doen aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. De hoogte van deze bijdrage wordt vooraf bepaald en vindt alleen plaats als het projectresultaat dit toelaat. Deze dotatie zal verantwoord worden als resultaatbestemming.

18. Financieel beleidskader 18: Financiering grondexploitaties

Financiering van grondexploitaties vindt plaats vanuit de Algemene Dienst.

19. Financieel beleidskader 19: Grondprijnsbeleid

Het gemeentelijk grondprijnsbeleid wordt uitgewerkt in een Kadernotitie Grondprijnsbeleid. De Kadernotitie Grondprijnsbeleid stelt kaders voor de wijze waarop grondprijzen worden berekend.

20. Financieel beleidskader 20: Grondprijzen

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd en ter informatie aan de raad verstrekt. Het college stelt de grondprijzen vast, binnen de gestelde kaders in de kaderbrief.

21. Financieel beleidskader 21: Planning en controlcyclus

Informatievoorziening bij grondexploitaties sluit aan bij de totale gemeentelijke planning & controlcyclus, waarbij de Raad op de volgende momenten wordt geïnformeerd:

- In november via de paragraaf grondbeleid in programmabegroting
- In mei/juni via Meerjaren Prognose Grondbedrijf
- In juli via de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening

Hoofdstuk 1 | Inleiding

In 2015 is de Nota financiële beleidskaders Grondbedrijf 2015 vastgesteld. In die nota zijn de “spelregels” opgenomen voor de financiële sturing van het Grondbedrijf. Vanaf 2016 is de regelgeving met betrekking tot grondexploitaties in het Besluit begroting en verantwoording (hierna: ‘BBV’) ingrijpend gewijzigd. De wijzigingen in het BBV vanaf 2016 leidden tot striktere formulering van verslaggevingsregels rondom grondexploitatie en hebben de vrijheden die tot en met 2015 op onderdelen bestonden voor een groot deel ingeperkt. Met de wijzigingen in het BBV en met de notities van de commissie BBV is meer eenduidigheid en daarmee vergelijkbaarheid voor gemeentelijke grondbedrijven bewerkstelligd. De vorige nota uit 2015 is nog gebaseerd op de verslaggevingsregels vóór 2016.

Daarnaast is in 2020 de Nota Grondbeleid 2020 vastgesteld. In relatie tot deze twee vernieuwingen zijn de financiële beleidskaders voor het grondbedrijf toe aan actualisering. Bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2020 is reeds gemeld dat deze actualisatie zou plaatsvinden. Ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2020 is dit hiervan een integraal onderdeel en wordt dit opgenomen als deel B. Daarmee zijn de inhoudelijke en de financiële spelregels opgenomen in één beleidsdocument. Dit bevordert de samenhang en is overzichtelijker en efficiënter.

Het doel van de kaders is, zoals gezegd, om invulling te geven aan de financiële sturing van het Grondbedrijf en de grondexploitaties en daarmee bij te dragen aan het inzicht in de financiële positie van de gemeente. Met de vaststelling van deze nota bepaalt de raad, vanuit haar sturende en controlerende rol, die financiële beleidskaders die voor het Grondbedrijf en daarmee de grondexploitaties van toepassing zijn. Deze beleidskaders zijn in de tekst in kaders geplaatst.

De gemeente voert een situationeel grondbeleid, afhankelijk van de situatie wordt gekozen voor actief, faciliterend of participierend grondbeleid. De invulling en uitwerking van de keuzes is nader omschreven in de bovengenoemde Nota Grondbeleid 2020. Bij alle drie de vormen is het van belang dat de gemeente stuurt op geld. Bij actief grondbeleid betekent dit sturen op het korte en lange termijn financieel resultaat, waarbij cashflowsturing en risicomanagement van belang zijn. Bij faciliterend en participierend grondbeleid betekent dit sturen op kostenverhaal en

budgetbewaking, waarbij tijdig factureren en zekerheden stellen van belang is. De financiële kaders voor het faciliterende grondbeleid worden binnen de gemeente Leusden vastgelegd in de Nota Kostenverhaal. Naast financiële beheersing is risicobeheersing prominent aanwezig bij het Grondbedrijf. De kaders hiervoor worden vastgelegd in de Nota Risicomanagement & Weerstandsvermogen en hebben een relatie met het weerstandsvermogen en de Algemene Reserve Grondbedrijf.

De gemeente handelt naar het Besluit begroting en verantwoording (hierna: ‘BBV’), dat onder meer financiële spelregels voorschrijft ten aanzien van de classificering en waardering van gronden. In de uitwerking van deze regels heeft de gemeente op onderdelen beleidsvrijheid, bijvoorbeeld voor het treffen van verliesvoorzieningen. In deze nota wordt daarom met name ingegaan op de kaders waar de gemeente beleidsvrijheid heeft om eigen kaders te formuleren. Vereisten vanuit de BBV-regelgeving worden niet gezien als “eigen” (van de raad) beleidskaders en zijn derhalve niet apart opgenomen. Hiervoor is gekozen om tot een compacte nota te komen. Bijkomend voordeel is dat als de BBV-regelgeving de komende jaren wijzigt, de nota met (“eigen”) financiële beleidskaders niet of beperkter hoeft te worden aangepast omdat de actuele BBV-regelgeving altijd leidend is. En indien deze regelgeving aan wijzigingen onderhevig is dan zullen deze wijzigingen gehanteerd worden. In bijlage 1 staat een beknopte samenvatting van de belangrijkste BBV-richtlijnen.

In deze nota worden zijn achtereenvolgens de volgende onderwerpen opgenomen:

- *Hoofdstuk 2 | Actief grondbeleid*
- *Hoofdstuk 3 | Waardering en resultaat bouwgrond in exploitatie*
- *Hoofdstuk 4 | Faciliterend grondbeleid*
- *Hoofdstuk 5 | Reserves voorzieningen en risico's*
- *Hoofdstuk 6 | Financiering grondexploitaties*
- *Hoofdstuk 7 | Grondprijnsbeleid*
- *Hoofdstuk 8 | Planning & controlcyclus*
- *Bijlage 1 | Belangrijkste aandachtspunten notitie commissie BBV*
- *Bijlage 2 | Rollen en verantwoordelijkheden in besluitvormingsproces*
- *Bijlage 3 | Beleidskaders in het grondbeleid*
- *Bijlage 4 | Afwegingskader strategische grondverwerving & voorbeelden revolverend budget*

Hoofdstuk 2 | Actief grondbeleid

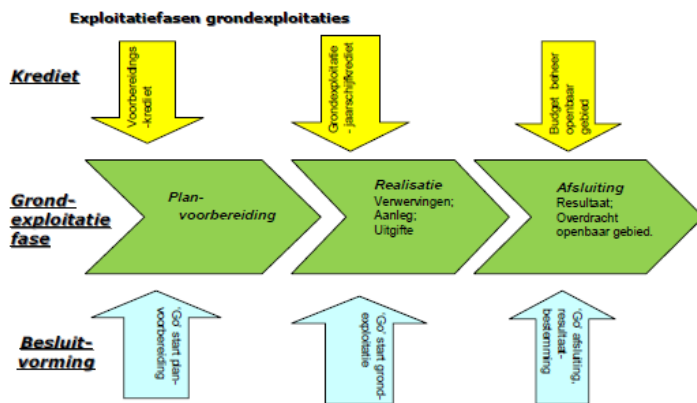
Bij zowel actief als facilitair grondbeleid is het van belang dat de gemeente stuurt op geld. Bij actief grondbeleid betekent dit sturen op het korte en lange termijn financieel resultaat, waarbij cashflowsturing en risicomangement van belang zijn. Dit geldt zowel voor de individuele projecten binnen het grondbedrijf als ook voor de totale portefeuille.

Bouwgronden in exploitatie

In de basis kent de gemeente onderstaande fasen in relatie tot de financiële ijkmomenten bij grondexploitaties:

- Onderzoeken financiële haalbaarheid grondexploitatie;
- Opstellen grondexploitatiebegroting inclusief de bepaling van de looptijd van de grondexploitatie;
- Openen grondexploitatie en het beschikbaar stellen van een krediet door de raad hiervoor;
- Actualisatie grondexploitatie;
- Afsluiten grondexploitatie.

In de volgende paragrafen nemen we een nadere duiding van deze fasen op. Op hoofdlijnen kan de samenhang tussen de exploitatiefasen van de grondexploitaties met de kredietverstrekking en besluitvorming door de raad, als volgt worden weergegeven:



Financiële haalbaarheid grondexploitatie

Voordat het besluit genomen wordt een grondexploitatie te openen heeft er een onderzoek plaatsgevonden waar de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn vastgelegd en de financiële haalbaarheid is getoetst. Hier wordt voor gekozen om niet al “te lichtvaardig” grondexploitaties te openen. Gezien de mogelijke financiële risico’s dient de nodige voorzichtigheid in acht te worden genomen en dient financieel behoedzaam te worden gehandeld. De exploitatie wordt geopend bij de start van de ontwikkeling dan wel uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Financieel beleidskader 1 | Financiële haalbaarheid

De exploitatie wordt geopend als deze financieel haalbaar is dan wel voldoende dekking aanwezig is voor een negatief resultaat.

Grondexploitatiebegroting

De (geactualiseerde) grondexploitatiebegroting geeft minimaal inzicht in:

- de omvang (oppervlakte) van het plangebied
- de waarde van de reeds in bezit zijnde gronden en raming van de nog te verwerven gronden
- de boekwaarde van het onderhanden werk, bestaande uit de gemaakte kosten en de gerealiseerde opbrengsten
- de raming van de nog te maken kosten
- de raming van de nog te realiseren opbrengsten
- de raming van de nog te realiseren resultaten
- het gehanteerde rentepercentage
- het jaar waarin de exploitatie naar verwachting wordt afgesloten

De ramingen zijn gebaseerd op gedetailleerde berekeningen en realistische aannames.

Daarnaast geldt dat gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten onderdeel uitmaken van de boekwaarde of het geïnvesteerde vermogen van de complexen.

Alle nog te maken kosten en te verwachten opbrengsten nemen we tegen nominale waarde mee in de grondexploitatiebegrotingen en maken we contant naar 1 januari. Onder netto contante waarde wordt verstaan het saldo dat ontstaat wanneer het saldo op eindwaarde wordt teruggerekend naar de prijspeildatum. Op deze wijze worden de projecten, ondanks

verschillende looptijden, onderling vergelijkbaar. Daarnaast geeft de netto contante waarde de waarde van het project per heden weer. Om deze reden is dit de meest gebruikte vorm om het projectresultaat weer te geven. Immers, de netto contante waarde is de enige vorm van projectresultaat die niet alleen projecten onderling vergelijkbaar maakt maar ook aansluit op de geldwaarde van vandaag.

Financieel beleidskader 2 | Grondexploitatiebegroting

De (geactualiseerde) grondexploitatiebegroting geeft minimaal inzicht in:

- de omvang (oppervlakte) van het plangebied
- de waarde van de reeds in bezit zijnde gronden en raming van de nog te verwerven gronden
- de boekwaarde van het onderhanden werk, bestaande uit de gemaakte kosten en de gerealiseerde opbrengsten
- de raming van de nog te maken kosten
- de raming van de nog te realiseren opbrengsten
- de raming van de nog te realiseren resultaten
- het gehanteerde rentepercentage
- het jaar waarin de exploitatie naar verwachting wordt afgesloten

Openen grondexploitatie

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet.

Het startpunt van bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

Financieel beleidskader 3 | Openen grondexploitatie

Het als onderhanden werk verantwoord van kosten en opbrengsten in een grondexploitatie vindt uitsluitend plaats na vaststelling door de raad van de grondexploitatiebegroting, als onderdeel van het grondexploitatiecomplex.

Kredieten voor uitvoering van een grondexploitatie

Een grondexploitatiebegroting betreft zoals hierboven geschetst het totaal van geraamde uitgaven en inkomsten en het geraamde eindresultaat gedurende de totale looptijd van een project. De raad stemt bij vaststelling van deze grondexploitatiebegroting in met deze geraamde inkomsten, uitgaven en eindresultaat. Om over te kunnen gaan tot uitvoering van de grondexploitatie wordt een voorstel aan de raad gedaan voor het verstrekken van kredieten op het totaal van de grondexploitatiebegroting en niet op het niveau van jaarschijven. Het komt regelmatig voor dat investeringen verschuiven in de tijd. Door het krediet te verstrekken op het totaal van de grondexploitatiebegroting wordt de flexibiliteit en uitvoerbaarheid bij de uitvoering van de grondexploitaties vergroot.

Financieel beleidskader 4 | Kredietverstrekking grondexploitatie

Bij grondexploitaties vindt de kredietverstrekking voor uitvoering plaats op basis van de totale grondexploitatiebegroting. Dit houdt in dat afwijkingen direct gemeld moeten worden aan de raad voor zover deze afwijkingen niet passen binnen de totale grondexploitatiebegroting.

Looptijd

Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken is het uitgangspunt dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat een langere looptijd is toegestaan, mits deze langere looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.

Financieel beleidskader 5 | Looptijd grondexploitatie

Grondexploitaties hebben een looptijd van in beginsel maximaal 10 jaar (voortschrijdend termijn). Het hanteren van een langere termijn is onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het hanteren van een langere termijn moet gemotiveerd zijn, voorzien zijn van risico beperkende beheersmaatregelen én door de raad geautoriseerd zijn.

Actualisatie grondexploitaties

De grondexploitatie vormt na vaststelling het financiële kader waarbinnen een project moet worden gerealiseerd. Minimaal éénmaal per jaar wordt de grondexploitatie herzien, met prijspeil 1 januari van het huidige jaar. Dit is eveneens relevant in het kader van de jaarrekening.

Het proces om te komen tot geactualiseerde grondexploitaties vindt plaats in enkele stappen. In de eerste plaats worden de uitgangspunten voor de actualisatie bepaald aan de hand van vier belangrijke P's:

- *Programma* | Indien noodzakelijk wordt het beoogde programma voor woningbouw en bedrijvenlocaties aangepast aan de gewijzigde marktbehoefte.
- *Planning* | Voor een realistische planning van de gronduitgifte wordt onder meer aangesloten bij de realisatiecijfers van de grondverkoop over de afgelopen jaren. Ook worden contractuele afspraken en

marktontwikkelingen in acht genomen. Op portefeuilleniveau is het van belang dat geen onrealistische pieken in de afzet ontstaan.

- *Prijzen* | Voor zover prijzen nog niet zijn vastgelegd in overeenkomsten worden gehanteerde grondprijzen zoveel mogelijk onderbouwd door middel van concrete grondtransactiecijfers en onafhankelijke taxaties.
- *Parameters* | Belangrijke indices binnen grondexploitaties zijn de gehanteerde inflatieparameters voor kosten- en opbrengstenstijging en de gemeentelijke rekenrente. Aan de hand van marktgegevens en adviesrapportages worden de inflatieparameters jaarlijks onderbouwd. Bij het bepalen van deze parameters worden de bepalingen vanuit de BBV-regelgeving gehanteerd.

In de tweede plaats vindt de actualisering plaats. In deze fase zijn de (civiele) projectleiders de belangrijkste gesprekspartners van het Grondbedrijf. De projectleiders zijn volledig op de hoogte van de stand van zaken in het project, pikken in overleggen signalen vanuit de markt op en zijn verantwoordelijk voor het gehele project. Op basis van het cijfermatige vergelijk is met de (civiele) projectleiders besproken of budgetten naar boven of naar beneden moeten worden bijgesteld. Hierbij staan ook aanpassingen in de fasering van kosten en opbrengsten centraal.

Bij het herzien van de grondexploitaties wordt een Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) opgesteld en ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Dit leidt tot een aangepast financieel beeld en de resultaten hiervan worden voor zover relevant opgenomen in de programmabegroting en de jaarrekening. Het rapport wordt aangeboden aan de raad voorafgaand aan behandeling van de jaarrekening.

Financieel beleidskader 6 | Actualisering grondexploitatiebegroting

Minimaal jaarlijks moet een actualisering van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.

Afsluiten van een grondexploitatie

Een grondexploitatie wordt afgesloten als het voorziene programma in zijn geheel is gerealiseerd. Het bestemmen van de resultaten van de grondexploitatie is voorbehouden aan de raad. De bevoegdheid tot het afsluiten van een grondexploitatie ligt bij de gemeenteraad.

Het kan echter voorkomen dat alle werkzaamheden zijn uitgevoerd en alleen nog sprake is van de verkoop van gronden. In dat geval kunnen deze restkavels worden overgeheveld naar de voorraad gronden en panden en wordt de grondexploitatie afgesloten. Eventuele nog te verwachten kosten ná afsluiting worden nauwkeurig ingeschat en bij de resultaatbepaling betrokken. Voor deze kosten wordt een voorziening 'nagekomen kosten bij afgesloten grondexploitaties' getroffen. Of deze werkwijze wenselijk is wordt per individuele grondexploitatie besloten.

Financieel beleidskader 7 | Afsluiten grondexploitatie

De raad besluit tot afsluiting van de grondexploitatie, stelt het resultaat van de grondexploitatie vast en besluit tot resultaatbestemming..

Vorbereidingskosten

Voor gronden bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn is nog geen vastgesteld bestemmingsplan of een vastgestelde grondexploitatie. Om de haalbaarheid van ontwikkelingen op deze gronden te onderzoeken, wordt er een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de gemeenteraad. Bij het gevraagde krediet (budget) wordt aangegeven wat het doel van het onderzoek is, wordt een globale kosten- en batenanalyse gemaakt en een globale planning opgesteld. Met deze voorbereidingskredieten kunnen bijvoorbeeld bestemmingsplankosten, apparaatskosten voorbereiding en planschadevergoedingen worden gefinancierd.

Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie, dan zijn dit kosten van onderzoek en ontwikkeling van een bepaald actief. Deze kosten kunnen op basis BBV-regelgeving tot die tijd worden geactiveerd als immateriële vaste activa wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro;

- en de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat;
- en plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Indien de gemaakte kosten niet leiden tot een in exploitatie genomen gronden dan brengen we de kosten ten laste van het jaarrekeningresultaat.

Financieel beleidskader 8 | Vorbereidingskrediet

De aanvraag voor een voorbereidingskrediet bestaat uit:

- het verzoek om het krediet zelf, een eventuele specificatie en de voorgestelde dekking;
- een onderbouwing die de wijze waarop, het onderwerp van onderzoek en de gewenste resultaten van het voorbereidingsonderzoek

Vorbereidingskosten worden geactiveerd als immateriële vaste activa met in achtname van de geldende BBV-regelgeving hierbij.

Strategische grondverwerving

Een strategische grondverwerving betreft aankoop van gronden, eventueel met bijbehorende opstallen, vooruitlopend op een mogelijke toekomstige exploitatie van (een gedeelte van) de gronden of voor het mogelijk maken van een andere grondexploitatie. Het verzoek aan de raad bestaat uit:

- het bedrag dat met de strategische verwerving gemoeid is en de voorgestelde dekking
- een onderbouwing waaruit het strategische karakter blijkt, de aanwending die de gronden in de toekomst zullen krijgen en het eventuele risico dat met de aanschaf gemoeid is.

Budget strategische aankopen en afwegingsschema

In de Nota Grondbeleid 2020 is opgenomen dat er een mogelijkheid moet zijn voor het doen van zogenaamde strategische aankopen.

In verband met de verwachting dat handelingssnelheid vaak belangrijk is bij het doen van een strategische aankoop heeft het college de bevoegdheid gekregen om tot koop te kunnen over gaan en vervolgens achteraf aan de raad te verantwoorden. In de Nota Grondbeleid 2020 is een budget beschikbaar gesteld van € 5 miljoen voor een periode van 5 jaar waarover de bevoegdheid is gemandateerd aan het college.

In de Nota Grondbeleid 2020 is daarnaast een processchema (bijlage 3) opgenomen over de wijze waarop het college de raad informeert over deze aankopen en de wijze waarop de verdere verantwoording in de planning en control cyclus plaatsvindt. Indien de handelingssnelheid niet van belang is zal het college het voorstel tot aankoop op de reguliere wijze aan de raad voorleggen.

Daarnaast wordt gesteld dat er een gedegen afweging moet zijn om te komen tot een beslissing over een aankoop. In bijlage 4 van dit document is een afwegingsschema opgenomen op basis waarvan de afweging gedaan kan worden. Het afwegingsschema sluit aan bij de factoren die benoemd zijn in het afwegingskader rondom het grondbeleid. Daarnaast zijn in bijlage 4 ook voorbeelden opgenomen op welke wijze het dit revolverend budget werkt.

Financieel beleidskader 9 | Aflossingsschema strategische aankopen

Door het college wordt het afwegingsschema (bijlage 4 van de Nota financiële beleidskaders grondbeleid 2020) in acht genomen bij het verrichten van strategische aankopen.

Bovenwijkse voorzieningen

Bij ontwikkelingen kan sprake zijn van realisatie van bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn infrastructurele voorzieningen van openbaar nut voor een groter gebied dan alleen de wijk waarin deze voorzieningen komen. Slechts een deel is gelegen in de betreffende wijk en een deel ligt buiten het te ontwikkelen gebied.

Voorbeelden van dit type voorzieningen zijn:

- Groenvoorziening als begeleiding van de hoofdroutes van wegen en fietspaden;
- Kunstwerken als bruggen voor hoofdroutes;

- Doorgaande (hoofd)wegen en doorgaande (hoofd)fietsroute;
- Centraal gelegen parken en waterpartijen.

Op basis van de Wro/Bro-kostensoortenlijst kunnen bovenwijkse voorzieningen nog steeds worden toegerekend aan de grondexploitatie. Dit is mogelijk voor zover de exploitatiegebieden profijt hebben van deze voorzieningen en de kosten toerekenbaar en proportioneel zijn. In het kader van de BBV-regelgeving dienen deze kosten te worden geactiveerd als materiële vaste activa indien nog geen grondexploitatie geopend is.

Sparen voor niet aan de grondexploitatie toerekenbare bovenwijkse voorzieningen die later worden aangelegd is op basis van de BBV-regelgeving alleen nog mogelijk via een bestemmingsreserve. Bij afsluiting van de grondexploitatie kan dan een positief resultaat (een deel van) dit resultaat toegevoegd worden aan een bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast kan in deze bestemmingsreserve ook gespaard worden voor bovenwijkse voorzieningen die geen direct verband houden met de individuele grondexploitatie. Hiertoe heeft de gemeente Leusden de bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen (zie hoofdstuk 5).

Door de relatief kleine schaal van onze gemeente komen bovenwijkse voorzieningen in de projecten niet vaak voor. Echter op het moment dat deze bovenwijkse voorzieningen toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie dan wordt ervoor gekozen om deze wel op te nemen in de grondexploitatie. Hierdoor komen de kosten financieel zo veel mogelijk terecht waar deze ook betrekking op hebben.

Financieel beleidskader 10 | Bovenwijkse voorzieningen

Indien sprake is van een bovenwijkse voorziening dan zal deze als materiele vaste activa worden verantwoord. Mocht een deel van deze kosten toerekenbaar zijn aan grondexploitaties, dan zal de bovenwijkse voorziening worden toegevoegd aan de grondexploitatie en wordt hier rekening mee gehouden in de grondexploitatiebegroting...

Vanuit de gemeentelijke grondexploitaties kan worden bijgedragen aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dergelijke dotaties vallen onder de (tussentijdse) winstneming.

Hoofdstuk 3 | Waardering en resultaat bouwgrond in exploitatie

In het BBV is vastgelegd dat voorraden, waaronder bouwgrond in exploitatie (BIE) worden gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. De inbrengwaarde van de grond in de BIE op het moment dat sprake is van een BIE is de boekwaarde van de grond op dat moment. Hierna wordt nader ingegaan op de mogelijkheden van tussentijds winst nemen op grondexploitaties en de verwerking van verwachte verliezen.

Winstneming

Op basis van de Percentage of Completion methode (PoC-methode) nemen we tussentijdse winsten en verantwoord die conform de regels van de BBV. Deze methode is nader toegelicht in bijlage 1. In de praktijk betekent deze methode dat de tussentijdse winst wordt berekend op basis van de kosten en opbrengsten die zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. Er kan geen sprake zijn van gerealiseerde winst als er nog geen gronden zijn verkocht. De realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie is daarbij leidend.

Financieel beleidskader 11 | Winstneming

Conform het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst, de winst te worden genomen. Hierbij dient de percentage of completion methode (POC) te worden gevolgd, waarbij rekening wordt gehouden met de gestelde voorwaarden.

De raad stelt de bestemming van het gerealiseerde resultaat vast.

Verliesneming

Verliezen voor de in exploitatie genomen complexen worden genomen zodra dit bekend is en dit tevens onvermijdbaar is. Hiervoor kunnen we een verlies nemen door middel van een afboeking of een verliesvoorziening instellen. Het voordeel van het treffen van een voorziening is dat een 'automatische' correctie plaatsvindt naar mogelijk de

gehele vervaardigingsprijs wanneer de marktwaarden weer verbeteren. Dat is niet mogelijk wanneer het verlies al is afgeboekt.

Daarom wordt bij elk verlies de afweging gemaakt of ten laste van het resultaat een voorziening getroffen wordt of dat een afboeking plaatsvindt. De voorziening zal in mindering op de boekwaarde van het betreffende complex gebracht worden. Om dezelfde redenen zoals geschetst in hoofdstuk 2 van deze nota wordt de verliesvoorziening berekend tegen contante waarde.

Financieel beleidskader 12 | Verliesneming

Verliezen worden genomen zodra deze bekend en onvermijdbaar zijn, hiervoor wordt een voorziening getroffen. De voorziening wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de grondexploitatie. De verliesvoorziening wordt berekend tegen contante waarde.

Hoofdstuk 4 | Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitaties voert maar dit overlaat aan private ontwikkelaars. De gemeente 'faciliteert' deze grondexploitaties door te investeren in plankosten, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan, het treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen.

Uitgangspunten faciliterend grondbeleid : Nota kostenverhaal

Het faciliterend grondbeleid wordt uitgewerkt in de Nota kostenverhaal 2019. De Nota Kostenverhaal is een nadere uitwerking van het faciliterend grondbeleid van de gemeente Leusden. Het doel van de Nota Kostenverhaal is de uitgangspunten vast te leggen over de wijze waarop de gemeente Leusden grondexploitatiekosten, waaronder bovenwijkse voorzieningen, en bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen verhaalt op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Met de Nota Kostenverhaal heeft de gemeente een eenduidig normenkader voor het verhalen van kosten op particuliere initiatiefnemers van ruimtelijke plannen bij het aangaan van anterieure overeenkomsten.

Financieel beleidskader 13 | Kostenverhaal faciliterend grondbeleid

Het faciliterend grondbeleid wordt uitgewerkt in een Nota kostenverhaal. De uitvoering van het faciliterend grondbeleid vindt plaats binnen de kaders van de Nota kostenverhaal.

In de Nota Kostenverhaal wordt opgenomen dat de hoogte van het kostenverhaal voor specifiek de plankosten bij kleinschalige projecten en de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen periodiek wordt vastgesteld door het college in een prijzenbrief.

Financieel beleidskader 14 | Prijzen kostenverhaal

De prijzenbrief kostenverhaal wordt jaarlijks geactualiseerd. Het college stelt de hoogte van het kostenverhaal vast binnen de kaders van de Nota kostenverhaal.

Prijzenbrief Kostenverhaal

Hoofdstuk 5 | Reserves, voorzieningen en risico's

Gebiedsontwikkeling is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van risico's. Dit geldt voor zowel het actieve grondbeleid met eigen grondexploitaties als voor het faciliterende grondbeleid met anterieure overeenkomsten. Het uitgangspunt van de gemeente is daarom het toepassen van risicomanagement. Dit betreft een regelmatig, systematisch onderzoek naar risico's die de (financiële) haalbaarheid van een project beïnvloeden en de formulering en toepassing van maatregelen waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk kunnen worden beheerst.

Algemene reserve grondbedrijf

Naast de Algemene Reserve wordt door de gemeente een Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) aangehouden. In haar vergadering van juli 1997 heeft de raad vastgesteld, dat de algemene reserve Grondbedrijf onder andere is bedoeld als buffer voor het opvangen van onvoorziene tegenvallers en als versterking van de financieringspositie van het Grondbedrijf.

Door te beschikken over een separate reserve worden de financiële resultaten en risico's van het Grondbedrijf gescheiden van de financiële huishouding voor de overige gemeentelijke taken. De financiële gezondheid van het Grondbedrijf wordt aangeduid met het weerstandsvermogen, ofwel de ratio tussen de aanwezige en de benodigde weerstandscapaciteit. De aanwezige weerstandscapaciteit is het vrij besteedbare geld binnen de Reserve Grondbedrijf. Het gewenste weerstandsvermogen is vastgelegd in de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen 2010 en heeft een relatie met het risicoprofiel van het Grondbedrijf.

Het doel van de reserve is meervoudig, onder meer het afdekken van tekorten bij negatieve grondexploitaties, het afwaarderen van strategische gronden voor zoveel de boekwaarde hoger is dan de verwachte marktwaarde, het opvangen van onvoorziene tegenvallers (projectrisico's) en de dekking van de algemene beheerskosten. De reserve wordt gevoed door voordelige saldi bij het sluiten van grondexploitaties en tussentijdse winstnemingen uit grondexploitaties. Uitgangspunt is dat het instellen,

beëindigen en beslissen over de aanwending van de reserves is voorbehouden aan de raad.

Bij een tekort of een overschot in de Algemene Reserve Grondbedrijf ten op zichte van het gewenste weerstandsvermogen vindt additionele advisering hierover plaats aan de raad.

Financieel beleidskader 15 | Reserves grondbedrijf

Het instellen en opheffen van respectievelijk beslissen over de aanwending van reserves van het Grondbedrijf is voorbehouden aan de raad.

Risicomanagement en weerstandsvermogen

Leidend voor het toegepaste risicomanagement voor het grondbedrijf is de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen. Naast de in de nota vastgestelde werkwijze met betrekking tot risicomanagement wordt door het Grondbedrijf jaarlijks in de rapportage over de actualisatie van de grondexploitaties expliciet aandacht geschonken aan de (financiële) risico's die de gemeente loopt.

Het inventariseren, beheersen en monitoren van de risico's van het Grondbedrijf is gebaseerd op de Nota Risicomanagement & Weerstandsvermogen die op dat moment van toepassing is.

Financieel beleidskader 16 | Risicomanagement grondbedrijf

Het risicomanagement van het grondbedrijf wordt gebaseerd op de nota risicomanagement en weerstandsvermogen.

Bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen

De bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen dient ter dekking van de kosten voor het realiseren van infrastructurele werken met een bestemmingsplan dan wel wijkoverstijgende betekenis. Een dotatie aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen vanuit gemeentelijke grondexploitaties blijft van toepassing. Echter wordt in de nieuwe notitie grondbeleid van de commissie BBV benadrukt dat een dotatie conform de kaders van de actuele BBV-regelgeving moet plaatsvinden: toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via

resultaatbestemming of via een ander specifiek daartoe door de raad genomen besluit.

Bij grondexploitatie gevoerd door derden wordt een dergelijke bijdrage door deze derden aan de gemeente niet meer actief gevraagd. Dit is onderdeel van Nota Kostenverhaal.

Financieel beleidskader 17 | Bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen

De gemeente blijft vanuit gemeentelijke grondexploitatie een dotatie doen aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. De hoogte van deze bijdrage wordt vooraf bepaald en vindt alleen plaats als het projectresultaat dit toelaat. Deze dotatie zal verantwoord worden als resultaatbestemming.

Hoofdstuk 6 | Financiering grondexploitaties

Financiering van de activiteiten van het Grondbedrijf en de grondexploitaties vindt plaats vanuit de Algemene Dienst waarbij dit wordt gezien vanuit de totale liquiditeitsbehoefte op concernniveau. Het treasurystatuut is hierbij kaderstellend. De financieringsbehoefte wordt afgestemd met de gemeentelijke treasurer. Hiertoe worden onder andere cashflow overzichten samengesteld die inzicht verschaffen in de financieringsbehoefte van de grondexploitaties. Deze cashflowoverzichten zijn gebaseerd op meest recent vastgestelde grondexploitaties. Bij het vaststellen van een individuele grondexploitatie kan voorgesteld worden om projectfinanciering aan te trekken.

Voor de financiering wordt vanuit de Algemene Dienst rente in rekening gebracht respectievelijk vergoed. Rente wordt in rekening gebracht wanneer de financieringspositie van het Grondbedrijf beslag legt op middelen van de Algemene Dienst.

De toe te rekenen rente aan de Grondexploitaties wordt gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen conform de richtlijnen die daarvoor gelden in het BBV.

Financieel beleidskader 18 | Financiering grondexploitaties

Financiering van grondexploitaties vindt plaats vanuit de Algemene Dienst.

Hoofdstuk 7 | Grondprijnsbeleid

Uitgangspunten grondprijnsbeleid: Kadernotitie Grondprijnsbeleid

Het gemeentelijk grondprijnsbeleid wordt uitgewerkt in een Kadernotitie Grondprijnsbeleid. De Kadernotitie Grondprijnsbeleid stelt kaders voor de wijze waarop grondprijzen worden berekend. Deze notitie wordt vastgesteld door de raad.

Financieel beleidskader 19 | Grondprijnsbeleid

Het gemeentelijk grondprijnsbeleid wordt uitgewerkt in een Kadernotitie Grondprijnsbeleid. De Kadernotitie Grondprijnsbeleid stelt kaders voor de wijze waarop grondprijzen worden berekend.

Grondprijzenbrief

Naast de periodieke actualisatie van de kaderbrief vindt jaarlijks een actualisatie van de 'grondprijzenbrief' plaats. Hierin geeft het college uitvoering aan de Kaderbrief door het bepalen van de hoogte van de grondprijzen en bandbreedtes, Jaarlijkse actualisatie is noodzakelijk gegeven de voortdurende ontwikkelingen in de grondprijzen. De grondprijzenbrief vormt de onderbouwing voor te ramen inkomsten bij de grondexploitaties en overige grondverkoop. Deze grondprijzenbrief wordt ter informatie aan de raad verstrekt.

Financieel beleidskader 20 | Grondprijzen

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd en ter informatie aan de raad verstrekt. Het college stelt de grondprijzen vast, binnen de gestelde kaders in de kaderbrief.

Hoofdstuk 8 | Planning & controlcyclus

In de Gemeentewet worden de rollen en taken van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders gedefinieerd. Daarnaast zijn in het BBV nadere regels gedefinieerd met betrekking tot de begroting, meerjarenraming, jaarverslag en jaarrekening. In dit hoofdstuk wordt in beeld gebracht wanneer en op welke wijze de raad geïnformeerd wordt en/of kaders stelt met betrekking tot inhoudelijke en financiële ontwikkelingen in de projecten.

Verantwoording

In de planning- en controlcyclus wordt de raad jaarlijks drie keer geïnformeerd over de exploitatie van grond. Dit is in principe op de volgende momenten:

1. In november via de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting
2. In mei/juni via de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG)
3. In juli via de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening

Paragraaf grondbeleid in programmabegroting en jaarrekening

In de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting en jaarrekening gaat het college minimaal in op de verplichte elementen vanuit het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Indien dit nodig wordt geacht kan uiteraard aanvullende informatie in de paragraaf worden opgenomen.

Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG)

We stellen jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) op. Dit proces loop gelijk met de Planning & Control cyclus. Het MPG geeft inzicht in de actuele stand van zaken van projecten en de verwachtingen voor de toekomst. We nemen hier ook een risicoanalyse in op, overeenkomstig de nota Risicomanagement en om hieruit het benodigde weerstandsvermogen van het Grondbedrijf af te leiden.

In het MPG nemen we de volgende onderdelen op:

- Weergave van de marktontwikkelingen alsmede de effecten daarvan op de grondexploitaties;
- De uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties en de daarbij gehanteerde rekenparameters;
- De gekwantificeerde, risico's (renteontwikkelingen, kostenstijging, verwachte afzet van kavels, etc.), eventuele kansen en de ramingen van specifieke projectgebonden risico's (die we actief gedurende het jaar monitoren zodat we ze zo goed mogelijk kunnen beheersen);
- De stand van de algemene reserve grondexploitatie, het benodigde weerstandsvermogen, en de aan te brengen mutaties op basis van de risicoberekening en de wijze waarop dit wordt gedekt;
- Een actuele weergave van de strategische gronden, inclusief de boekwaarde en marktwaarde (waarde in het economisch verkeer), zie hiervoor ook het processchema opgenomen in bijlage 4;
- Reikwijdte Vennootschapsbelastingplicht en financiële verplichtingen die hieruit naar voren vloeien.

Financieel beleidskader 21 | Planning en controlcyclus

Informatievoorziening bij grondexploitaties sluit aan bij de totale gemeentelijke planning & controlcyclus, waarbij de raad op de volgende momenten wordt geïnformeerd:

- In november via de paragraaf grondbeleid in programmabegroting
- In mei/juni via Meerjaren Prognose Grondbedrijf
- In juli via de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening

Verantwoordelijkheden

De raad heeft een controlerende en kaderstellende rol. Het college heeft een uitvoerende rol binnen de gestelde kaders door de gemeenteraad. In bijlage 2 staat een overzicht van de verschillende aspecten van ons grondbeleid en het verantwoordelijk orgaan hiervoor binnen onze gemeente. Deze bevoegdheden liggen grotendeels vast in de wet- en regelgeving. Het college actualiseert de grondexploitatiebegrotingen jaarlijks en biedt deze via het MPG aan de raad ter vaststelling aan. Kredietwijzigingen stelt de raad vast via het MPG dat het college aanbiedt aan de raad. Indien de situatie daarom vraagt zal de raad tussentijds

verzocht worden om te besluiten over belangrijke inhoudelijke of financiële wijzigingen.

Bijlage 1 | Belangrijkste aandachtspunten notitie commissie BBV - Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)

Sinds de wijziging van het BBV in 2016 heeft de commissie BBV diverse uitingen gedaan en een veelheid aan vragen beantwoord over grondexploitatie en grondbeleid en daarmee samenhangende problematiek. Deze uitingen zijn samengevoegd in een nieuwe notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, welke met ingang van het begrotingsjaar 2019 geldig is. Voor gemeentelijke grondbedrijven zijn sinds 2016 strengere regels omtrent het verslag en verantwoording afleggen. Dit zijn de belangrijkste uitgangspunten van het BBV:

- Categorie 'warme' gronden woningbouw: gronden (materiële vaste activa) waarvan op voorhand vaststaat dat deze als bouwgrond zullen fungeren, maar waarvoor geen operationele grondexploitatie is opgesteld. Om grote fluctuaties in de waardering van deze gronden tegen te gaan heeft de commissie BBV besloten dat onder cumulatieve voorwaarden voor beoogde woningbouwcomplexen bij de waardering uitgegaan mag worden van de grond tegen toekomstige bestemming in plaats van de huidige bestemming. Eerder toegepaste afwaarderingen mogen niet worden teruggedraaid.
- Het verantwoorden van tussentijdse winstnemingen is een verplichting. Voor het bepalen van de tussentijdse winst geldt de percentage of completion methode (hierna: POC-methode). De methode houdt rekening met de specifieke kenmerken van de gemeentelijke grondexploitaties en de (financiële) fase waarin de grondexploitatie zich bevindt. De methode kan worden toegepast op alle grondexploitaties, ook op de enkele uitzonderingen waarbij de grondkavels relatief vlot en dus aan het begin van de grondexploitatie kunnen worden verkocht en de kosten voor voorzieningen zoals infrastructuur pas later worden gerealiseerd. De toepassing van de POC-methode leidt in deze gevallen tot een behoudende tussentijdse winst verantwoording. Benadrukt wordt dat binnen deze methode afdoende rekening gehouden kan worden met projectspecifieke risico's. Bij de POC-methode wordt de tussentijdse winst berekend aan de hand van de cumulatieve realisatie van opbrengsten en lasten tot en met verslagjaar

welke wordt afgezet tegen de raming van de totale opbrengsten en kosten van de individuele grondexploitatie.

- Teveel genomen winst in eerdere jaren verrekend moet worden met het huidige jaar of indien nodig zelfs (gedeeltelijk) teruggedraaid kan worden door een verliesneming in het huidige jaar.
- De looptijd van een grondexploitatiecomplex mag maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren
- Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om gedurende de looptijd van een grondexploitatie ten laste van de grondexploitatie afdrachten te doen aan een reserve voor bovenwijkse voorzieningen van toekomstige exploitaties. Dit kan alleen nog via een resultaatsbestemming bij het sluiten van de grondexploitatie of bij een tussentijdse winstneming.
- Voor het berekenen van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verlies - voorziening wordt uitgegaan van een disconteringsvoet die gelijk is aan het meerjarig streefpercentage van de ECB voor de inflatie binnen de Eurozone.
- Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting voor gemeenten gaan gelden. Wanneer een gemeentelijk grondbedrijf 3 jaar op rij winst maakt (winstoogmerk) dient er Vennootschapsbelasting (Vpb) betaald te worden.
- Mede vanwege de fiscaal noodzakelijke afbakening maakt het faciliterend grondbeleid vanaf 2016 geen deel uit van de grondexploitaties. Voor de verslaggeving moeten de faciliterende grondexploitaties worden afgezonderd van de bouwgronden in exploitatie. Het staat de gemeente wel vrij om beide vormen van grondbeleid als een gemengd project in de projectadministratie op te nemen en de sturing en beheersing hierop in te richten.

Bijlage 2 | Varianten grondbeleid

Onderwerp	College van B&W	Gemeenteraad
Nota Grondbeleid (incl. financiële beleidskaders)	Voorstellen	Besluitvorming
Nota Grondprijnsbeleid	Voorstellen	Besluitvorming
Vaststelling grondprijzen	Besluitvorming	Kennisneming
Nota Kostenverhaal	Voorstellen	Besluitvorming
Vaststelling prijzen kostenverhaal	Besluitvorming	Kennisneming
Bestemmingsplan	Besluitvorming	Kennisneming
Verwerving of verkopen van vastgoed / gronden	Besluitvorming	Budgetrecht
Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten	Voorstellen	Besluitvorming
Onteigeningsbesluit	Voorstellen	Besluitvorming
Bepalen uitgangspunten / parameters exploitatieopzetten	Besluitvorming	Kennisneming
Vaststelling herziene exploitatieopzetten	Voorstellen	Besluitvorming
Het beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten	Voorstellen	Besluitvorming
Winst- of verliesnemingen	Voorstellen	Besluitvorming
Het instellen van risicoreserves	Voorstellen	Besluitvorming
Het treffen en laten vrijvallen van voorzieningen	Voorstellen	Besluitvorming
Financiële sturing en verantwoording (begroting, jaarrekening, meerjaren prognose grondbedrijf)	Voorstellen	Besluitvorming

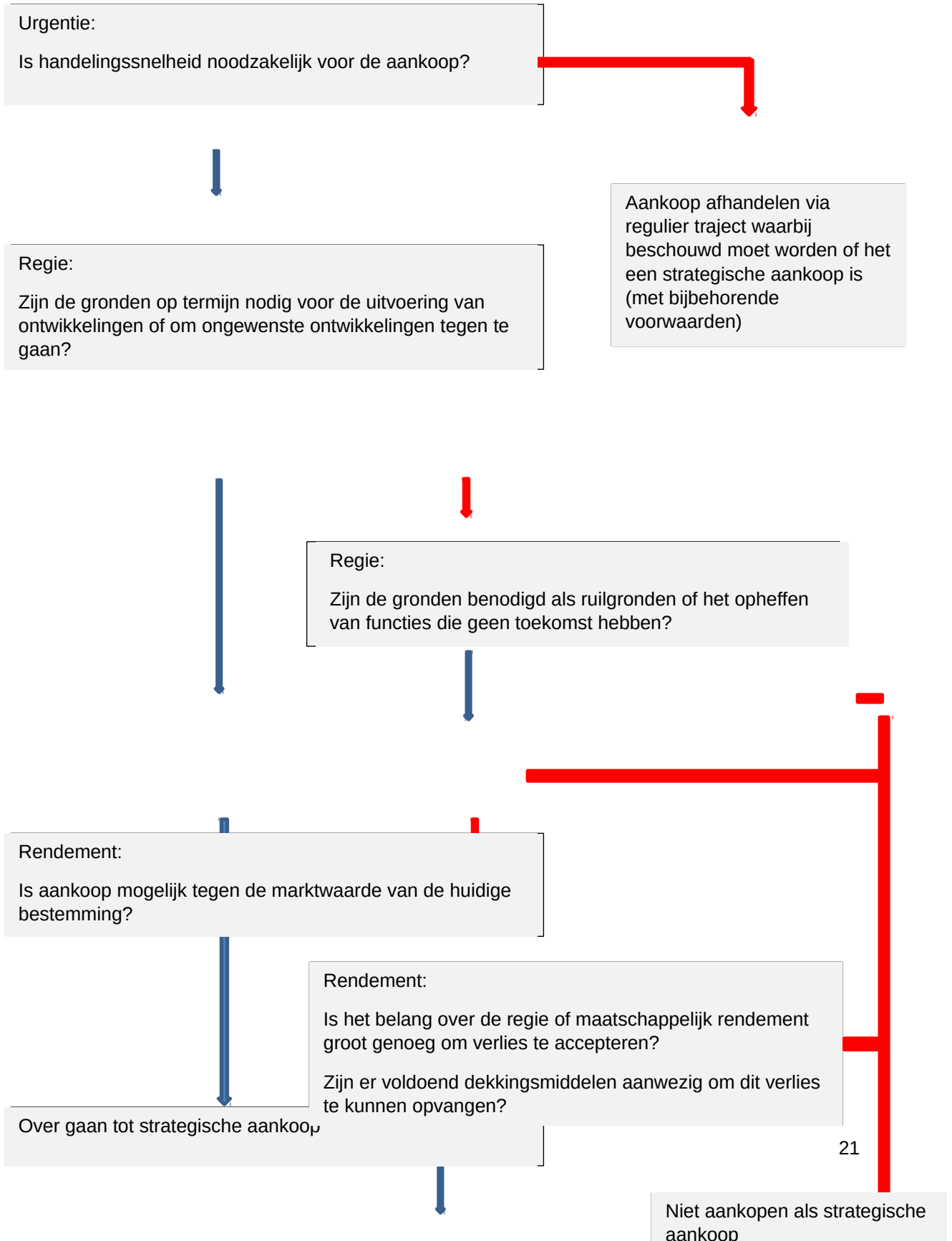
Bijlage 3 | Beleidskaders in het grondbeleid

De kaders van het grondbeleid worden vastgesteld door de raad. De raad controleert vervolgens of het college bij de uitvoering van het grondbeleid binnen de vastgestelde kaders is gebleven. In onderstaand model is aangegeven in welke nota's de kaders rondom het grondbeleid zijn vastgelegd en in welke documenten de wijze van uitvoering van het grondbeleid naar voren komt.

Sturing Grondbeleid		
Kaders	Nota grondbeleid	Nota financiële beleidskaders Grondbedrijf
	Kaderbrief Grondprijnsbeleid	Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen
	Nota Kostenverhaal	
Uitvoering	Paragraaf Grondbeleid / Weerstandsvermogen	Begroting en jaarrekening
	Actualisatie grondexploitaties	Prijzenbrief Kostenverhaal
	Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording)	Grondprijzenbrief

Bijlage 4 | Afwegingskader strategische grondverwerving & voorbeelden revolverend budget

Afwegingskader strategische grondverwerving



Voorbeelden werking revolverend budget

Voorbeeld 1 Strategische verkoop door gemeente van grond/opstal aan ontwikkelaar met winst:

Verwervingsprijs
€ 1.000.000
Verkoopprijs
€ 1.200.000
Weer beschikbaar voor strategische aankopen
€ 1.000.000
(tot maximum van € 5.000.000)
De winst van € 200.000 komt via winstbestemming ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Voorbeeld 2 Strategische verkoop door gemeente van grond/opstal aan ontwikkelaar met verlies (maatschappelijk belang groot):

Verwervingsprijs
€ 1.500.000
Verkoopprijs
€ 1.300.000
Weer beschikbaar voor strategische aankopen
€ 1.500.000
(tot een maximum van € 5.000.000).
Verlies van € 200.000 dient direct genomen te worden ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Voorbeeld 3 Strategische aankopen reeds gedaan tot € 5.000.000 Nieuwe kans tot aankoop voor € 1.000.000

Valt buiten maximum revolverend budget; college kan niet aankopen, moet hiervoor eerst naar de raad.

Voorbeeld 4 Strategische aankoop voor € 1.000.000 reeds gedaan, niet verkocht aan derden of ingebracht in een vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie.

Restant revolverend budget voor strategische aankopen bedraagt nog € 4.000.000

Voorbeeld 5 Strategische aankoop grond/opstal van € 2.000.000 ingebracht in gemeentelijke grondexploitatie door de raad vastgesteld, waardering op toekomstige opbrengstwaarde € 2.300.000

Inbreng van grond/opstal in een vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie is op basis van de actuele boekwaarde (€ 2.000.000 en eventueel aangevuld met bijkomende kosten en rentekosten). Weer beschikbaar voor strategische aankoop (revolverend budget) € 2.000.000 (tot maximum € 5.000.000)

Voorbeeld 6 Strategische aankoop € 1.000.000 ingebracht in grondexploitatie door de raad vastgesteld, waardering op toekomstige opbrengstwaarde € 800.000.

De verliesvoorziening van € 200.000, dient direct genomen te worden ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Weer beschikbaar voor strategische aankoop (revolverend budget) € 1.000.000.