Nota
financiële beleidskaders
Grondbedrijf 2015

gemeente Leusden

Inhoudsopgave

Blz.

1. Inleiding **4**

1.1. Algemeen *4*

2. Bestuurlijke aspecten **4**

2.1. Bestuurlijk belang *4*

2.2. Doelstelling en algemene beginselen *4*

2.3. Bestuurlijke leeswijzer *5*

3. Wettelijk kader **5**

4. Kaders paragraaf grondbeleid **6**

5. Kredietverstrekking en autorisatie **6**

5.1. Aanvragen kredieten *6*

5.2. Autoriseren *7*

5.3. Overheveling niet (volledig) gebruikte kredieten. *8*

6. Exploitatiefasen **9**

6.1. Planvoorbereidingsfase *9*

6.2. Realisatiefase en afsluiting *10*

6.3. Beheerfase *10*

7. Activering en waardering **11**

7.1. Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) *11*

7.2. Bouwgrond in exploitatie (BIE) *12*

8. Reserves, voorzieningen en risico's **13**

8.1. Algemeen *13*

8.2. Reserves *13*

8.3. Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen *14*

8.4. Voorzieningen *14*

8.5. Risicomanagement *15*

8.6. Risico's *15*

8.7. Risicovoorziening grondbedrijf *15*

9. Financiering grondexploitaties **16**

10. Grondprijsbeleid 16

10.1. Uitgangspunten grondprijsbeleid: kaderbrief grondprijzenbeleid 16

10.2. Grondprijzenbrief 16

11. Exploitatieovereenkomsten en kostenverhaal 17

11.1. Kostenverhaal bij actieve grondexploitaties 17

11.2. Kostenverhaal bij samenwerking met derden 17

11.3. Kostenverhaal op basis van de grondexploitatiewet 17

12. Exploitatieopzet en actualisatie, afsluiten en resultaat nemen 18

12.1. Exploitatieopzet en actualisatie 18

12.2. Winst- en verliesneming bij grondexploitaties 19

12.3. Afsluiten van exploitaties 20

13. Planning en control 21

13.1. Begroting en verantwoordingscyclus 21

13.2. Instrumenten planning & control 22

14. Samenvatting beleidskaders 23

14.1. Beïnvloedbare kaders (autonoom) 23

14.2. Niet beïnvloedbare kaders (wettelijke grondslagen): 25

Bijlage 1 Voorbeelden tussentijdse winstneming grondexploitaties. 27

Bijlage 2 Bijgestelde Notitie Grondexploitatie Commissie BBV (februari 2012) 28

Bijlage 3 Begrippenlijst 30

Bijlage 4 Overzicht van wijzigingen 33

1. Inleiding

1.1. Algemeen

De activiteiten van het Grondbedrijf van de gemeente Leusden betreffen vooral het realiseren van grondexploitaties. Grondexploitaties zijn een onderdeel van de gemeentelijke gebiedsontwikkeling, voortvloeiend uit het ruimtelijk beleid van Leusden. In deze nota worden de financiële kaders behandeld die voor het Grondbedrijf en daarmee de grondexploitaties van toepassing zijn.
Met de vaststelling van deze nota bepaalt de Raad, vanuit haar sturende en controlerende rol, de financiële beleidskaders die voor het Grondbedrijf en daarmee de grondexploitaties van toepassing zijn. Deze beleidskaders zijn in de tekst in kaders geplaatst.

2. Bestuurlijke aspecten

2.1. Bestuurlijk belang

In financieel perspectief raken grondexploitaties direct het budgetrecht van de Raad. Om grondexploitaties mogelijk te maken, zijn immers budgetten voor uitvoering nodig. Afhankelijk van het verwachte en gerealiseerde exploitatieresultaat kunnen grondexploitaties bijdragen aan of juist beslag leggen op gemeentelijke reserves of algemene middelen. De financiële omvang van grondexploitaties, het feit dat grondexploitaties te beschouwen zijn als een ondernemersactiviteit en er daarmee sprake is van risico's, geven het belang aan van grondexploitaties voor de gemeente Leusden.
De Raad stelt in deze nota financiële beleidskaders vast voor de volgende deelgebieden:

Kaderstellende rol Raad Leusden	
Kredietverstrekking	Voorbereiding, uitvoering, (strategische) grondverwerving, jaarschijf.
Verwervingen	Strategische aankopen.
Waardering	Moment activering, waardering niet in exploitatie genomen gronden, grondexploitaties en ontwikkeld openbaar gebied.
(Bestemming) reserves	Onttrekking, toevoeging en bestemming.
Financiering	Financieringswijze en rentesystematiek.
Prijzen	Grondprijzenbeleid, algemene voorwaarden
Kostenverhaal	Minnelijke overeenkomsten, publiekrechtelijk kostenverhaal, actief of passief grondbeleid
Resultaat	Tussentijdse resultaatneming, eindresultaat.
Start en afsluiting grondexploitaties	Vaststellen exploitatieopzet, afsluiten grondexploitatie, overdracht openbaar gebied

De kaderstellende rol komt ook tot uiting in de inrichting van sturing, beheersing en verantwoording bij de grondexploitaties:

Risico beheersing	Risicomonitor grondbedrijf, actualisatie grondexploitatieopzet, Reserves Grondbedrijf
Verantwoording en rapportages	Jaarverslag, voor- en najaarsnota's, grondexploitatieopzet en actualisatie

2.2. Doelstelling en algemene beginselen

Doelstelling

Doelstelling van de kaders is om invulling te geven aan de financiële sturing van het Grondbedrijf en de grondexploitaties en daarmee bij te dragen aan het scheppen van condities om het inzicht in de financiële positie van de gemeente te versterken.

De Raad heeft in 2009 de Nota Financiële Beleidskaders Grondbedrijf voor het eerst vastgelegd. De nota die nu ter besluitvorming wordt aangeboden betreft een actualisatie van deze nota. De nota is in perspectief geplaatst van de governance begrippen: 'sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden'.

Algemene beginselen

De algemene beginselen die in deze nota bij de kaders gehanteerd worden, zijn de volgende:

- Het voorzichtigheidsbeginsel. Dit beginsel houdt in, dat de balanswaardering van activa en passiva voorzichtig moet plaatsvinden. Bijvoorbeeld in de in hoofdstuk 7 beschreven afwaardering van gronden indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgingprijs. Ook vertaalt het voorzichtigheidsbeginsel zich in het voeren van een behoedzaam financieel beleid bij het grondbeleid. Met dit behoedzaam financieel beleid worden de risico's mede beheerst.
- Het realisatiebeginsel. Dit beginsel houdt in, dat waardevermeerderingen van jaarrekeningposten slechts in het resultaat tot uiting mogen worden gebracht, indien zij daadwerkelijk zijn gerealiseerd op de balansdatum. Bijvoorbeeld in de in hoofdstuk 12 beschreven vereisten aan tussentijdse winstneming.
- Het transparantiebeginsel. Dit beginsel houdt in het kader van deze nota in, dat het financieel handelen van de gemeente Leusden bij grondexploitaties helder is. Daarbij kan wel sprake zijn van vertrouwelijke informatie, omwille van privacy of onderhandelingsgevoelige redenen. Bijvoorbeeld met betrekking tot de in hoofdstuk 10 beschreven prijsstellingen in de grondprijzenbrief. Het uitgangspunt is echter dat waar mogelijk openheid wordt betracht.

2.3. Bestuurlijke leeswijzer

De beleidskaders kunnen gesplitst worden in wettelijke, niet beïnvloedbare kaders en autonome, beïnvloedbare kaders. Deze nota bevat zowel wettelijke als autonome kaders. Hiervoor is gekozen om een integraal inzicht te bewerkstelligen en deze nota als een zelfstandig leesbaar beleidskader neer te zetten.

Bij autonome, beïnvloedbare kaders heeft de wetgever vrije beleidsruimte gelaten aan de gemeente. Voor deze door de gemeente zelf te bepalen kaders is besluitvorming door de Raad vereist.
Bij de autonome kaders in deze nota is sprake van:

- Kaders die in de praktijk al worden toegepast, maar nog niet door de raad als zodanig als kaders zijn vastgelegd
- Nieuwe kaders, als aanvulling op de reeds bestaande kaders

Bij de kaders die in deze nota zijn vermeld, is aangegeven of er sprake is van een voor de Raad beïnvloedbaar kader (kaders aangegeven met een B) of een wettelijk, niet-beïnvloedbaar kader. Deze kaders zijn opgenomen met een 'A'

Om tot een goede kaderstelling te komen is het van belang om duidelijkheid te hebben over de gebruikte terminologie. De belangrijkste begrippen zijn in bijlage 3 toegelicht.

3. Wettelijk kader

De volgende wet en regelgeving is, onder andere, relevant voor grondexploitaties:

Nationaal – internationaal wettelijk kader:

- Europese aanbestedingsregeling
- Europese staatssteunregels
- Gemeentewet
- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), inclusief de uitleg van de commissie BBV
- Commissie BBV Bijgestelde Notitie Grondexploitatie (februari 2012)
- Commissie BBV Notitie Toerekening kosten van bestedingen in de openbare ruimte aan grondexploitaties (april 2013).
- Wet Ruimtelijke Ordening, waaronder begrepen de zogenaamde grondexploitatiewet.
- Wet voorkeursrecht gemeenten, Onteigeningswet

Gemeentelijk kader:
- Financiële verordening gemeente Leusden (art 212)
- Bij Raadsbesluit d.d. 20 december 2012 is de Nota Grondbeleid 2013-2017 vastgesteld. Deze nota vormt, tezamen met de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting, het algemene kader voor het grondbeleid.

In bijlage 2 bij deze notitie zijn de stellige uitspraak en de aanbevelingen zoals opgenomen in de Bijgestelde Notitie Grondexploitatie (februari 2012) van de Commissie BBV opgenomen. Hierin is een verwijzing opgenomen naar de betreffende paragrafen waar deze uitspraak resp. aanbevelingen worden behandeld.

4. Kaders paragraaf grondbeleid

In artikel 16 van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt de door de Raad vast te stellen verplichte Paragraaf Grondbeleid behandeld. De in deze paragraaf weer te geven onderwerpen vormen het navolgende kader:

Kader A1 (*niet beïnvloedbaar*):
De paragraaf grondbeleid bevat in ieder geval de navolgende onderwerpen
1. De visie op het grondbeleid van Leusden. Daarbij wordt een duidelijke relatie gelegd met de doelstellingen van Leusden zoals opgenomen het collegeprogramma, de programmabegroting, alsmede met de nota grondbeleid;
2. De wijze waarop Leusden het grondbeleid uitvoert. Daarbij aandacht voor de keuze voor actief of faciliterend grondbeleid
3. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten (en eventuele getroffen verliesvoorzieningen) van de grondexploitaties.;
4. De onderbouwing van de winstneming;
5. De beleidsuitgangspunten voor de reserves en eventuele voorzieningen voor grondzaken. Dit in relatie tot de risico's die aan grondexploitaties zijn verbonden.
6. Actuele ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het grondbeleid resp. de grondexploitaties

5. Kredietverstrekking en autorisatie

Dit hoofdstuk behandelt o.a. de kaders bij de kredietverstrekking door de Raad, voortvloeiend uit het gestelde in artikel 212 van de Gemeentewet. Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de aanbeveling van de commissie BBV van februari 2012 om de wijze waarop kredietverstrekking plaatsvindt, vast te leggen.

5.1. Aanvragen kredieten

Kredietverstrekking is voorbehouden aan de Raad. Om krediet te verkrijgen, dient de Raad voor haar besluitvorming een onderbouwd voorstel te ontvangen. De kredieten rondom grondexploitaties kunnen worden ingedeeld in:

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.

Krediet 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.

Kredieten voor uitvoering van een grondexploitatie
Gebiedsontwikkeling valt uiteen in twee componenten:

- De kwalitatieve en kwantitatieve, inhoudelijke eisen/ambities met betrekking tot een te ontwikkelen gebied;
- De financiële uitwerking van de kwalitatieve en kwantitatieve eisen/ambities: de grondexploitatieopzet.

Ten behoeve van een samenhangend beeld tussen de inhoudelijke inrichting enerzijds en de financiële uitwerking daarvan anderzijds, ontvangt de Raad beide onderdelen zoveel mogelijk gezamenlijk.

Een grondexploitatieopzet betreft 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 grondexploitatieopzet 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 in de vorm van jaarschijven voor het lopend en eventueel volgend begrotingsjaar. De grondexploitatie wordt verdeeld over de jaren waarin de uitvoering zal plaatsvinden. Reden hiervoor is dat grondexploitaties een dynamisch karakter hebben. Voor de systematiek van jaarschijven is dan ook gekozen om een bijdrage te leveren aan versterking van de beheersbaarheid door de Raad van inkomsten en uitgaven gedurende de looptijd van een grondexploitatie. Dit in afwijking van investeringskredieten die een meerjarig karakter hebben. Daarbij stelt de Raad het totale investeringskrediet in één keer ter beschikking, ongeacht de looptijd van het betreffende investeringsproject.

De jaarschijf wordt ten minste onderverdeeld in:

- Planontwikkelingskosten
- Grondverwerving
- Bouwrijp- en Woonrijp maken
- Beheer
- Uitgifte van gronden
- Financieringskosten
- Onvoorzien

Kader B1 (*beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Voorstellen aan de Raad voor kredietverstrekking voor planvoorbereiding, strategische grondverwerving en gebiedsontwikkeling bestaan altijd uit zowel de inhoudelijke aspecten, de financiële uitwerking daarvan en de voorgestelde dekking voor die kredieten.

Kader B2 (*beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Bij grondexploitaties vindt de kredietverstrekking voor uitvoering plaats op basis van een afgeleide van de totale grondexploitatieopzet: de jaarschijf.

5.2. Autoriseren

De start van planvoorbereiding, een nieuwe grondexploitatie of een strategische grondverwerving zal niet altijd samenvallen met de begrotingscyclus van de algemene dienst. Gegeven het specifieke karakter van de grondexploitaties vindt kredietverstrekking dan ook niet plaats binnen dezelfde cyclus als die bij de algemene dienst. Aanvragen voor krediet worden zoveel mogelijk gebundeld aan de raad voorgelegd bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties. Daarnaast kan het voorkomen dat de raad om krediet gevraagd wordt, buiten de actualisatie van de grondexploitaties om. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de planning- en control cyclus van de algemene dienst (primitieve begroting, voor- en najaarsnota).

Kader B3 (*beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Aanvragen voor krediet worden zoveel mogelijk gebundeld aan de raad voorgelegd bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties. Bij de aanvraag van kredieten buiten de actualisatie om, wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de planning- en control cyclus van de algemene dienst.

5.3. Overheveling niet (volledig) gebruikte kredieten.

Door bijvoorbeeld vertraging in voortgang van activiteiten kan het voorkomen dat de door de raad verstrekte kredieten niet altijd in het betreffende begrotingsjaar geheel of gedeeltelijk worden besteed. Uitvoering van de activiteiten is veelal wel gepland in een volgend begrotingsjaar. In die gevallen is het gewenst om kaders te stellen hoe met de niet bestede kredieten om te gaan, en deze beschikbaar te stellen in een volgend begrotingsjaar.

Conform indeling in de drie categorieën kredieten is de handelswijze als volgt

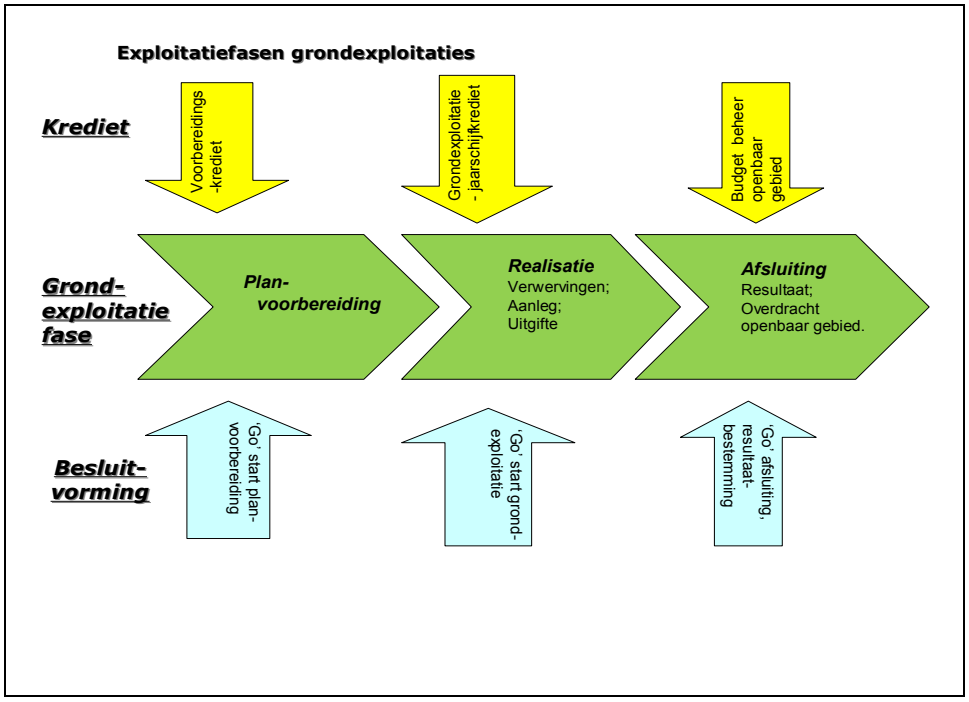
- Niet (volledig) bestede kredieten voor planvoorbereiding en strategische grondverwerving:
  Het niet bestede deel van een krediet van deze categorieën kan naar een volgend begrotingsjaar worden overgeheveld. De Raad hoeft hierbij niet voor het volgend begrotingsjaar het restant krediet vast te stellen. Dit is gelijk aan de systematiek die bij kredietverlening voor investeringen wordt gehanteerd. Voorwaarde voor overheveling is dat de uitvoering van de activiteiten in het volgend begrotingsjaar is gepland.
- Niet (volledig) bestede kredieten voor strategische grondverwerving:
  Het niet bestede deel van een krediet van deze categorieën kan naar een volgend begrotingsjaar worden overgeheveld. De Raad hoeft hierbij niet voor het volgend begrotingsjaar het restant krediet vast te stellen. Dit is gelijk aan de systematiek die bij kredietverlening voor investeringen wordt gehanteerd. Voorwaarde voor overheveling is dat de uitvoering van de activiteiten in het volgend begrotingsjaar is gepland.
- Niet (volledig) bestede kredieten in een begrotingsjaar uit de jaarschijf van de grondexploitaties worden automatisch overgeheveld naar een volgend begrotingsjaar. Deze overheveling heeft als doel te voorkomen dat noodzakelijke uitvoering in het volgend jaar zou stagneren Bijvoorbeeld: in het lopend begrotingsjaar zijn grondwerkzaamheden geraamd van € 1 miljoen, de raad heeft dit krediet via een jaarschijf beschikbaar gesteld. Indien in het lopend begrotingsjaar de werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden door bijvoorbeeld een vertragende bezwaarprocedure, en deze werkzaamheden wel begin van het volgend begrotingsjaar kunnen aanvangen, zou hiervoor in het nieuwe begrotingsjaar formeel geen krediet beschikbaar zijn. Bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties en de daaruit voortvloeiende jaarschijven wordt de overheveling meegenomen en wordt aangegeven in hoeverre er meer of minder krediet noodzakelijk is. Op deze wijze kan de raad haar budgetrecht uitoefenen. Feitelijk loopt de overheveling daarmee vooruit op deze actualisatie

Kader B4: (beïnvloedbaar) ***bestaande handelswijze***
Niet gebruikte kredieten voor planvoorbereiding- en strategische grondverwerving kunnen, onder voorwaarde van geplande uitvoering, worden overgeheveld naar het volgend begrotingsjaar.

Niet gebruikte kredieten vanuit een jaarschijf van een grondexploitatie in een lopend begrotingsjaar worden automatisch overgeheveld naar een volgend begrotingsjaar. Als voorwaarde geldt dat overheveling in de vereiste actualisatie van de betreffende grondexploitatie in het volgend begrotingsjaar wordt opgenomen.

6. Exploitatiefasen

Op hoofdlijnen kan de samenhang tussen de exploitatiefasen van de grondexploitaties met de kredietverstrekking en besluitvorming door de Raad, als volgt worden weergegeven:



6.1. Planvoorbereidingsfase

De planvoorbereidingsfase heeft als doel om na te gaan of het zinvol is om een bepaald gebied te ontwikkelen. Een startdocument markeert het begin van deze fase. In dit document wordt een globale uitwerking gegeven van het 'idee' en de aanleiding om dit idee nader te onderzoeken. Ook wordt aangegeven tot welk resultaat dit moet leiden en wanneer. Dit document wordt aan de Raad voorgelegd, met een onderbouwd verzoek tot het verstrekken van een voorbereidingkrediet. Gedurende de planvormingfase neemt gemeente Leusden de betreffende uitgaven direct als kosten. Dit op basis van het voorzichtigheidsbeginsel. Bij de aanvraag van een voorbereidingskrediet wordt de dekking aangegeven en door de raad vastgesteld.

Kader B5 *(beïnvloedbaar):**bestaande handelswijze***
Bij de aanvraag van een voorbereidingskrediet wordt de dekking aangegeven en door de raad vastgesteld.

De planvoorbereidingsfase wordt afgerond met een voorstel. Dit voorstel bevat onder andere een plan waarin de ruimtelijke kaders en ambities zijn weergegeven. Er wordt bijvoorbeeld ingegaan op zaken als de locaties voor woningbouw en bedrijventerrein in het gebied, het percentage sociale woningbouw en een gedetailleerde financiële uitwerking. Het voorstel bevat een 'go' of 'no-go' beslissing om over te gaan naar de realisatiefase.

De Raad besluit aan het einde van de voorbereidingsfase over:
- Eventuele aankoop van gronden, en een eventuele strategie t.o.v. overige grondeigenaren
- inrichting van het gebied (inhoud)
- de financiële kaders ofwel de grondexploitatieopzet
- een eventuele oprichting van of deelneming aan een privaatrechtelijke rechtspersoon;
- eventueel kostenverhaal via overeenkomst of via exploitatieplan (bij faciliterend grondbeleid)
- een 'go' of 'no-go' voor de volgende (realisatie)fase.

Exploitatieresultaat grondexploitatieopzet
Uitgangpunt bij een grondexploitatieopzet is dat deze minimaal kostendekkend is, en waar mogelijk een positieve bijdrage levert aan de financiële positie van de gemeente Leusden. Dit gegeven het bedrijfseconomische karakter van de grondexploitaties. Uiteraard kan de Raad besluiten een grondexploitatie met een negatief exploitatieresultaat vast te stellen, waarbij de dekking wordt aangegeven voor dit negatieve resultaat.

Kader B6 *(beïnvloedbaar):**bestaande handelswijze***
Uitgangspunt is dat grondexploitaties minimaal kostendekkend zijn. De raad kan besluiten een grondexploitatie met een negatief resultaat vast te stellen. Daarbij wordt de dekking aangegeven voor dit negatieve resultaat.

6.2. Realisatiefase en afsluiting

In deze fase vinden eventuele verdere grondverwervingen plaats, wordt het gebied bouwrijp gemaakt voor uit te geven gronden en vindt inrichting van het openbaar gebied plaats. De vastgestelde grondexploitatie is hiervoor het financiële kader. De Raad stelt, bij akkoordbevinding, de exploitatieopzet en de daarbij behorende jaarschijf, vast. Het aangaan van verplichtingen met derden resp. het doen van uitgaven en realiseren van inkomsten ten laste van de jaarschijf vindt pas plaats wanneer de Raad de jaarschijf heeft vastgesteld.
Wanneer de grondexploitatie èn jaarschijf door de Raad zijn vastgesteld, kunnen de reeds gemaakte planvormingskosten ten laste van de grondexploitatie worden gebracht, wanneer deze kosten eerder zijn gedekt uit een reserve..
De realisatiefase wordt beëindigd met een voorstel aan de Raad voor afsluiting van de grondexploitatie en een voorstel voor de resultaatbestemming.

Kader B7 *(beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
De Raad stelt de grondexploitatie vast op basis van een kwalitatief uitgewerkt inrichtingsplan.
De reeds gemaakte planvoorbereidingskosten kunnen geactiveerd worden ten laste van de grondexploitatie.

Kader B8 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
De Raad besluit tot afsluiting van de grondexploitatie, stelt het resultaat van de grondexploitatie vast en besluit tot resultaatbestemming.

6.3. Beheerfase

Bij afsluiting van de exploitatie draagt de ontwikkelorganisatie het ontwikkeld openbaar gebied over aan de beheerorganisatie. Eventueel kan overdracht tussentijds plaatsvinden, bij oplevering van deelplannen. Bij de overdracht stellen de ontwikkelorganisatie en beheerorganisatie vast welke kosten eventueel nog ten laste van de grondexploitatie moeten komen (voorziening nagekomen kosten afgesloten grondexploitaties) en welke kosten de beheerafdeling zal dragen.
Start van het proces om te komen tot overdracht is uiterlijk één jaar voorafgaand aan de geplande oplevering van het over te dragen openbaar gebied.
Om de overdracht financieel en operationeel helder te maken wordt een beheerplan opgesteld
Het beheerplan beschrijft het onderhoud dat aan het plangebied moet worden verricht nadat de exploitatie van de gronden is afgerond
In het beheerplan is naast een inhoudelijke en kwalitatieve component ook een financiële paragraaf opgenomen, waarin de beheerkosten zijn geraamd.

Kader B9 *(beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Bij afsluiting van een grondexploitatie draagt het college zorg voor een beheerplan en een overdrachtsprotocol van het over te dragen ontwikkelde openbaar gebied.
Het beheerplan bevat in ieder geval de geraamde structurele baten en lasten die voortvloeien uit het over te dragen openbaar gebied.

7. Activering en waardering

Waardering van gronden en grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) gaat hier uitgebreid op in. De waardering en activering is in overwegende mate gebaseerd op wettelijk voorgeschreven grondslagen.
Gronden die Leusden in eigendom heeft, kunnen worden gespecificeerd naar de volgende balansposten:

- Vaste materiële activa
- Vlottende activa (voorraden), onderverdeeld in:
    - Niet in exploitatie genomen (bouw)grond (NIEGG) en ruilgronden
    - Bouwgrond in Exploitatie (BIE)

De gronden opgenomen onder 'vaste materiële activa' betreffen gronden die niet zijn toe te wijzen aan lopende, of toekomstige grondexploitaties en die ook niet binnen afzienbare tijd daarbij betrokken zullen worden (gronden met een vaste bestemming). Waardering van deze gronden vindt plaats tegen de oorspronkelijke verkrijgingprijs, met eventuele bijkomende (verkrijgings)kosten (notaris- en taxatiekosten e.d.). Daarnaast worden eventuele ruilgronden die nog (tijdelijk) een vaste bestemming hebben (zoals agrarisch of recreatief) tot de materiële vaste activa gerekend.

7.1. Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Wanneer gronden, eventueel met opstallen, zijn aangeschaft met het vooraf bepaalde doel de aanwending ten behoeve van (toekomstige) grondexploitaties, vindt registratie van deze gronden plaats onder de post 'vlottende activa – voorraad grond en hulpstoffen – niet in exploitatie genomen gronden'. Deze gronden zijn dus bedoeld om bebouwd te gaan worden of te worden ingezet om een grondexploitatie mogelijk te maken. Deze gronden zijn echter nog geen onderdeel van een reeds door de Raad vastgestelde grondexploitatie.

Waardering

De voorraden worden onderscheiden naar:

- Ruilgronden
  Dit zijn gronden die naar verwachting binnen afzienbare tijd zullen worden ingezet bij de ontwikkeling van een (toekomstige of lopende) grondexploitatie;
  Ruilgronden zijn niet aangekocht met een stellig voornemen tot toekomstige bouw, maar zijn bedoeld om te worden geruild tegen percelen grond waar wel bebouwing op is voorgenomen.
  Waardering van deze gronden vindt plaats tegen verkrijgingprijs en eventuele bijkomende kosten.

- Niet in exploitatie genomen bouwgronden (NIEGG)
  Bij deze gronden is sprake van een reëel en stellig voornemen dat deze gronden in de nabije toekomst zullen worden bebouwd. Dit reëel en stellig voornemen dient te blijken uit een Raadsbesluit waarin door invulling wordt gegeven aan ambitie en planperiode.
  Bij NIEGG vindt waardering plaats tegen de verkrijgingprijs (inkoopprijs of inbrengwaarde indien gemeentelijke eigendommen en bijkomende kosten) en de eventuele toe te rekenen beheer- en rentekosten. De toerekening van beheer en rentelasten vindt plaats om deze gronden tegen de reële bedrijfseconomische waarde bij het in exploitatie nemen te kunnen opvoeren. Indien sprake is van inbreng van gemeentelijke eigendommen wordt de boekwaarde gehanteerd, vermeerderd met eventuele bijkomende kosten en vergoedingen.

Toetsen van waardering aan de marktwaarde

Wanneer de verkrijgingprijs van gronden, bij NIEGG eventueel vermeerderd met toe te rekenen beheer- en rentekosten e.d., uitstijgt boven de marktwaarde van die gronden, dient een afwaardering plaats te vinden tot het niveau van de (duurzaam) lagere marktwaarde. Dit op basis van het voorzichtigheidsbeginsel.

Bij de NIEGG gronden is het uitgangspunt dat als marktwaarde de waarde wordt gehanteerd zoals deze voortvloeit uit de oorspronkelijke bestemming bij aankoop. Wanneer na een raadsbesluit meer duidelijkheid bestaat over de nader invulling van de toekomstige bouwlocatie en de daartoe nog te maken kosten, kan de voorzichtig geraamde verwachte marktwaarde in de toekomstige bestemming als toets worden gebruikt.

Indien deze marktwaarde in de nieuwe bestemming wordt gehanteerd, dient bij de bepaling van het verschil tussen de boekwaarde en de (nieuwe) marktwaarde rekening te worden gehouden met de geraamde exploitatielasten naar de verwachte nieuwe bestemming van die gronden. Wanneer de boekwaarde, vermeerderd met de nog geraamde kosten voor exploitatie van die gronden, uitstijgt boven die nieuwe marktwaarde, dient het verschil op de boekwaarde in mindering te worden gebracht.
De afwaardering komt ten laste van het resultaat van het Grondbedrijf. Als de afwaardering als een verliesvoorziening wordt getroffen, dan dient deze als een waardecorrectie te worden verantwoord. Deze verantwoordingswijze vloeit voort uit de stellige uitspraak van de commissie BBV, resp. de aanbevelingen van deze commissie.

Kader A2 *(niet beïnvloedbaar):*
Waardering van 'niet in exploitatie genomen gronden' tegen de marktwaarde in hun nieuwe bestemming kan uitsluitend wanneer er een 'reëel en stellig' voornemen bestaat over deze nieuwe bestemming, gebaseerd op een Raadsbesluit.
Zodra de boekwaarde van de gronden, met inbegrip van nog te maken kosten om tot nieuwe bestemming te komen, uitstijgt boven de gehanteerde marktwaarde, vindt afwaardering plaats, of wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de gronden.

7.2. Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Verantwoorden van kosten en opbrengsten onder de post 'onderhanden werk' kan uitsluitend als sprake is van een door de Raad vastgestelde grondexploitatieopzet.

Kader A3 *(niet beïnvloedbaar)*:
Het als onderhanden werk verantwoorden van kosten en opbrengsten in een grondexploitatie vindt uitsluitend plaats na vaststelling van de grondexploitatieopzet door de Raad.

De grondexploitatie wordt tegen vervaardigingprijs gewaardeerd.
De vervaardigingprijs, ofwel de boekwaarde of onderhanden werk, bestaat uit:

- Vermeerderingen:, waaronder:
  - Planvoorbereidingskosten en ontwikkelingskosten. Deze bestaan onder andere uit een redelijk deel van de indirecte kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie, waaronder de toegerekende uren van het ambtelijk apparaat;
  - Grondverwervingen, waarde van de ingebrachte gronden en opstallen (tegen boekwaarde, eventueel vermeerderd met bijkomende kosten en vergoedingen);
  - Kosten bouw- en woonrijpmaken;
  - De rente over het tijdvak dat aan de grondexploitatie kan worden toegerekend. In dat geval vermeldt de toelichting dat deze rente is geactiveerd;
  - Eventuele planschade, voor zover niet verhaalbaar.
- Verminderingen, waaronder
  - Verkoopopbrengsten en investeringsbijdragen;
  - Subsidies;
  - Mogelijke bijdragen van reserves wanneer hiertoe door de Raad besloten is.

Verliezen voor de in exploitatie genomen complexen worden genomen zodra dit bekend is en dit tevens onvermijdbaar is. Hiertoe wordt ten laste van het resultaat een voorziening getroffen, die in mindering op de boekwaarde van het betreffende complex gebracht wordt. Deze verantwoordingswijze vloeit voort uit de stellige uitspraak van de commissie BBV.

Kader A4 *(niet beïnvloedbaar)*
Beoordeling en eventuele aanpassing van de waardering van de activa vindt minimaal plaats bij de jaarrekeningwerkzaamheden, bij actualisering van de grondexploitaties en wanneer daar aanleiding toe is.

Kader A5 *(niet beïnvloedbaar):*

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 in een boekjaar met een grondexploitatie verband houdende baten en lasten worden in de exploitatierekening verantwoord, en via een tegenboeking op de balans verantwoord onder de post 'vlottende activa – voorraad grond en hulpstoffen – onderhanden werk'.

Kader A6 *(niet beïnvloedbaar)*:
Inkomsten en uitgaven verband houdende met de grondexploitatie worden in de exploitatierekening verantwoord, en via een tegenboeking in de balans verantwoord onder de activapost 'Voorraden, onderhanden werk'.

Het met de grondexploitatie ontwikkelde openbare gebied is een investering met een maatschappelijk nut. Het met de grondexploitatie ontwikkelde openbare gebied wordt niet geactiveerd, dit op grond van het algemene activeringsbeleid, zoals vastgelegd in de nota waarderings- en afschrijvingsbeleid 2008.

Kader A7 *(niet beïnvloedbaar)*:
Het ontwikkeld openbare gebied wordt na afsluiting van de grondexploitatie niet geactiveerd.

8. Reserves, voorzieningen en risico's

8.1. Algemeen

De grondexploitaties vormen een risicovolle ondernemersactiviteit. Tegenover deze risico's is behoefte aan een reservepositie. Deze reserves dienen als zekerheidsstelling, ofwel weerstandsvermogen, voor mogelijke toekomstige risico's die voortvloeien uit de grondexploitaties of de grondposities.
De reserves maken onderdeel uit van de totale reservepositie van de gemeente Leusden.

Het algemene beleid voor weerstandsvermogen is vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2010. In de nota wordt verwoord hoe risico's worden geïdentificeerd, geanalyseerd en beoordeeld. Om eventuele risico's op te vangen dient de gemeente, alsmede het grondbedrijf, te beschikken over een toereikend weerstandsvermogen. De wijze waarop het weerstandsvermogen wordt berekend is vastgelegd in voornoemde nota.

8.2. Reserves

Uitgangspunt is dat het instellen, beëindigen en beslissen over de aanwending van de reserves is voorbehouden aan de Raad.

Kader A8 *(niet beïnvloedbaar):*
Het instellen en opheffen van resp. beslissen over de aanwending van reserves van het Grondbedrijf is voorbehouden aan de Raad.

De volgende reserves worden onderscheiden:

Algemene reserve Grondbedrijf
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. Een deel van de algemene reserve Grondbedrijf is gelabeld als buffer voor financiële risico's die zijn geïnventariseerd in de risicomonitor grondbedrijf. Het gedeelte van de algemene reserve grondbedrijf dat niet als risicobuffer is gelabeld, maakt onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit. De omvang van de weerstandscapaciteit zal zodanig moeten zijn, dat het de potentie heeft om tegenvallers op te vangen zonder dat dit direct consequenties heeft voor de continuïteit van het huidige beleid c.q. de daaraan

verbonden activiteiten. Het gewenste weerstandsvermogen is vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2010. Additioneel vindt advisering plaats over de aanvullende omvang van de algemene reserve uit oogpunt van versterking van de financieringspositie.
Daarnaast worden vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf de kosten van bedrijfsvoering van het Grondbedrijf gedekt.

Kader B10 *(beïnvloedbaar):* ***bestaande handelswijze***
Het niet-gelabelde deel binnen de algemene reserve Grondbedrijf heeft als doel het beschikken over weerstandscapaciteit ter dekking van risico's, alsmede ter versterking van de financieringsfunctie en ter dekking van de bedrijfsvoeringkosten van het Grondbedrijf.

8.3. Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

Bestemmingsreserves dienen om toekomstige uitgaven te dekken voor vooraf bepaalde doelen. De bestemmingsreserve 'Bovenwijkse Voorzieningen' dient ter dekking van de kosten voor het realiseren van infrastructurele werken met een bestemmingsplan c.q. wijkoverstijgende betekenis.
De bestemmingsreserve is in beheer bij de Algemene Dienst, deze nota bevat dan ook uitsluitend kaders die betrekking hebben op de dotaties vanuit de grondexploitaties. Het beheer resp. de uitstroom uit deze bestemmingsreserve valt buiten het bestek van deze nota.
.Vanuit de gemeentelijke grondexploitaties kan worden bijgedragen aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dergelijke dotatiesvallen onder de (tussentijdse) winstneming. Allocatie van winsten vanuit grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad. Onder de Grondexploitatiewet is het afdwingen bij derden van een dergelijke bijdrage niet (meer) mogelijk.

Kader B11 *(beïnvloedbaar):* ***bestaande handelswijze***
Vanuit de gemeentelijke grondexploitaties kan worden bijgedragen aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dergelijke dotatiesvallen onder de (tussentijdse) winstneming. Allocatie van winsten vanuit grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad.

8.4. Voorzieningen

De volgende voorzieningen (in de zin van het BBV) worden onderscheiden
- Voorziening verwachte verliezen op grondexploitaties
- Voorziening en of bestemmingsreserve 'nog te verwachten kosten' bij afsluiting complexen
- Eventuele specifiek te vormen voorzieningen

Zodra bij een grondexploitatie een verlies voorzienbaar en onvermijdelijk is, dient een voorziening te worden getroffen. De voorzieningsvorming wordt direct ten laste van het resultaat gebracht en in mindering gebracht op de boekwaarde van de grondexploitatie.

Als een grondexploitatie wordt afgesloten, is het mogelijk dat er nog kosten gemaakt worden die betrekking hebben op de afgesloten grondexploitatie. Indien deze kosten onvermijdbaar zijn, dient een voorziening 'nog te verwachten kosten' te worden gevormd. Indien de geraamde kosten wel vermijdbaar zijn, is sprake van een bestemmingsreserve 'nog te verwachten kosten'

Daarnaast zijn exploitatiespecifieke voorzieningen mogelijk.

Voorzieningen zijn in principe tegen contante waarde opgenomen. Jaarlijks vindt bij de actualisatie van de betreffende grondexploitatie tevens een herziening plaats van de opgenomen voorzieningen. Ook bij de jaarrekeningwerkzaamheden worden de voorzieningen beoordeeld op actualiteit.

Kader A9 *(niet beïnvloedbaar):*

Voor grondexploitaties met een verwacht negatief exploitatieresultaat dient direct een voorziening getroffen te worden. Bij de actualisatie van de grondexploitatieberekeningen en bij de jaarrekeningwerkzaamheden vindt een herziening plaats van de getroffen voorzieningen.

8.5. Risicomanagement

8.6. Risico's

Bij grondexploitatie kan sprake zijn van mogelijke onvoorziene ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op het resultaat van (een specifieke) exploitatie(s) resp. de algemene bedrijfsvoering. Het gaat hier dus om ontwikkelingen die mogelijk kunnen optreden. Ontwikkelingen die zijn voorzien, worden opgenomen in de exploitatieopzet resp. –herziening (actualisatie).

Voor verkrijgen van inzicht in en beheersing van de mogelijke risico's wordt risicomanagement gevoerd. Dit komt tot uiting bij:

- de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties
- de begroting en de jaarrekening, vooral in de paragraaf grondbeleid

De risico's in de jaarlijkse risicomonitor grondbedrijf kennen de volgende categorisering:

- *Politieke en beleidsmatige risico's*
- *Economische risico's*
- *Samenwerkingsrisico's*
- *Juridische risico's*
- V*erhaalsrisico's*
- *Fiscale risico's*

Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen risico's waarvan verwacht wordt dat deze zich met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in nagenoeg hun gehele omvang voor zullen doen, de zogenaamde "harde risico's" en risico's die zich met een minder grote waarschijnlijkheid en/of niet in hun volledige omvang voor zullen doen, de zogenaamde "zachte risico's".

Indien sprake is van bijzondere ontwikkelingen in het risicoprofiel, zullen tussentijdse risicoanalyses uitgevoerd worden.

8.7. Risicovoorziening grondbedrijf

De risicovoorziening grondbedrijf dient ter afdekking van financiële risico's die zijn geïnventariseerd in de risicomonitor grondbedrijf. Het betreft hier een gelabeld bedrag binnen de algemene reserve grondbedrijf. Voor de hoogte van de voorziening wordt uitgegaan van een scenario-analyse waarin alle zogenoemde "harde risico's" zich voordoen en daarnaast ook de helft van de benoemde "zachte risico's" zich voordoen. De risicovoorziening wordt zodanig vastgesteld dat alle risico's binnen dit scenario 1-op-1 financieel afgedekt kunnen worden.

Kader B12 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***

- De risico's worden jaarlijks in kaart gebracht en gekwantificeerd bij de actualisatie van de grondexploitaties, in de paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarrekening en in de risicomonitor grondbedrijf.
- De hoogte van de risicovoorziening grondbedrijf wordt bepaald op basis van een scenario-analyse waarin als uitgangspunt wordt genomen dat alle benoemde "harde risico's" zich voordoen en daarnaast de helft van alle benoemde "zachte risico's" zich voordoen.
- De risicovoorziening wordt zodanig vastgesteld dat alle risico's binnen dit scenario 1-op-1 financieel afgedekt kunnen worden.

9. Financiering grondexploitaties

Financiering van de activiteiten van het Grondbedrijf en de grondexploitaties vindt plaats vanuit de Algemene Dienst. Het treasurystatuut en de rapportage rentebeleid zijn 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 grondexploitatieopzetten.

Ter bepaling van de financieringspositie van het Grondbedrijf wordt uitgegaan van de volgende componenten:

- Boekwaarden van de grondexploitaties, de voorraden gronden niet in exploitatie, inclusief de daarvoor getroffen voorzieningen.
- De Algemene Reserve Grondbedrijf. Geraamde mutaties in deze grootheden op basis van de cash flow overzichten.

Eventueel vinden specifieke bijstellingen op de boekwaarde plaats op grond van omvangrijke openstaande vorderingen of schulden per balansdatum.

Voor de financiering wordt vanuit de Algemene Dienst rente in rekening gebracht resp. vergoed. Rente wordt in rekening gebracht wanneer de financieringspositie van het Grondbedrijf beslag legt op de middelen van de Algemene Dienst. Van rentevergoeding is sprake, als de financieringspositie een bijdrage levert aan de financieringspositie van de Algemene Dienst.
De rente valt uiteen in twee componenten:

- Kapitaalrente. Deze rentecomponent betreft de in rekening te brengen of te vergoeden rente over de posities per 1 januari. Voor de bepaling van het rentepercentage van aan de financieringspositie toe te rekenen rente wordt uitgegaan van het rentepercentage dat wordt toegerekend aan de materiële vaste activa van de Algemene Dienst.
- Rekening courantrente. Deze rentecomponent betreft de in rekening te brengen rente over de mutaties in de financieringspositie gedurende het boekjaar. Voor de bepaling van het percentage wordt uitgegaan van de rente bij kortlopend krediet (< 1 jaar)

Kader B13 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Financiering van grondexploitaties vindt plaats vanuit de Algemene Dienst.
Rentetoerekening aan de grondexploitatie vindt plaats op basis van de gezamenlijke financieringspositie van de grondexploitaties, reserves en voorzieningen.
Voor de financiering en de te hanteren rente geldt een bedrijfseconomische, marktconforme benadering.

10. Grondprijsbeleid

10.1. Uitgangspunten grondprijsbeleid: kaderbrief grondprijzenbeleid

Het gemeentelijk grondprijsbeleid is uitgewerkt in de Kaderbrief Grondprijsbeleid. De Kaderbrief Grondprijsbeleid stelt kaders voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en voor de hoogte van de grondprijzen.

Kader B14 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Het gemeentelijk grondprijsbeleid is uitgewerkt in de Kaderbrief Grondprijsbeleid. De Kaderbrief Grondprijsbeleid stelt kaders voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en voor de hoogte van de grondprijzen.

10.2. Grondprijzenbrief

Naast de 4-jaarlijkse actualisatie van de kaderbrief vindt jaarlijks een actualisatie van de ‘grondprijzenbrief’ plaats, waarin het college uitvoering geeft 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 de te ramen inkomsten bij de grondexploitaties en overige grondverkopen.

Kader B15 *(beïnvloedbaar)* ***bestaande handelswijze***
De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd.
Het college stelt de grondprijzen vast, binnen de gestelde kaders in de kaderbrief.

11. Exploitatieovereenkomsten en kostenverhaal

11.1. Kostenverhaal bij actieve grondexploitaties

Onderscheid kan worden gemaakt in zogenaamde 'actieve' grondexploitaties en 'passieve' grondexploitaties. In het eerste geval voert de gemeente de grondexploitatie volledig zelfstandig uit. In het andere geval is sprake van gehele of gedeeltelijke uitvoering van de grondexploitatie door een of meer private of publieke partijen, geregeld via een exploitatieovereenkomst.

Bij actieve grondexploitaties zal Leusden de kosten, voortvloeiend uit de planvorming en aanleg van het openbaar gebied, zoveel als mogelijk verrekenen met de te verwachten baten uit de grondexploitatie. De mogelijkheden hiertoe hangen samen met de doelstelling van de exploitatie. Bij sociale woningbouw resp. het aanleggen van parken, sportvelden en dergelijke kan de Raad bewust kiezen voor een niet sluitende exploitatie, waarbij het tekort wordt gedekt vanuit de reserves van het Grondbedrijf of de algemene reserve.

Kader B16 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Kosten van aanleg van het openbaar gebied worden zoveel mogelijk verrekend met de baten uit de betreffende grondexploitatie.

11.2. Kostenverhaal bij samenwerking met derden

Ten behoeve van een door derden gewenste en / of met derden afgesproken ontwikkeling van een gebied kan door of in samenwerking met de gemeente Leusden worden overgaan tot uitvoering van een grondexploitatie en aan de aanleg van het openbaar gebied. Leusden gaat hierbij uit van exploitatieovereenkomsten op basis van vrijwilligheid (minnelijk) van betrokken partijen. Daarbij streeft Leusden naar een maximalisatie van de inkomsten bij samenwerkingsvormen binnen inhoudelijke en wettelijke kaders, evenals bij actieve grondexploitaties.
Gegeven het brede kader waarbinnen deze overeenkomsten tot stand komen, bestaat een multidisciplinaire verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van een exploitatieovereenkomst.
Bij het aangaan van overeenkomsten vindt een expliciete toetsing plaats met de voorwaarden voor het (Europese) aanbestedingsbeleid en de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde Staatssteun.

Kader B17 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Leusden gaat ook bij samenwerking met derden uit van maximalisatie van inkomsten.
Leusden zal zoveel als mogelijk uitgaan van minnelijke overeenkomsten.

11.3. Kostenverhaal op basis van de grondexploitatiewet

Wanneer niet kan worden gekomen tot een minnelijke overeenkomst, kan de gemeente Leusden overgaan tot inzet van de publiekrechtelijke wijze van kostenverhaal. Dit op basis van de grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Deze wet is een 'stok achter de deur'; ook bij de wetgever is het uitgangspunt het sluiten van een minnelijke overeenkomst.

Aan de inzet van het wettelijk kostenverhaal zijn specifieke eisen verbonden. Deze eisen hebben onder meer betrekking op de wijze waarop de kosten en de toerekening aan de grondeigenaren moet worden opgesteld, tussentijdse bijstellingen van de ramingen, een verplichte afrekening aan het einde van de exploitatie en de mogelijke terugbetalingsverplichting van te hoge bijdragen die aan de grondeigenaren in rekening is gebracht. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven, is het uitgangspunt het sluiten van minnelijke overeenkomsten. Wanneer inzet van de grondexploitatiewet noodzakelijk blijkt, is sprake van een bijzondere situatie. Inzet van de grondexploitatiewet draagt al

veel kaders en regelgeving met zich. In geval van inzet van de grondexploitatiewet zullen aan de Raad nog noodzakelijke aanvullende (beleids)kaders voor die betreffende exploitatie ter vaststelling worden aangeboden.

Kader B18 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Leusden maakt alleen gebruik van de grondexploitatiewet als publiekrechtelijk middel tot kostenverhaal wanneer andere minnelijk te treffen verhaalsmogelijkheden uitgesloten zijn.
In dat geval zullen aan de raad voor die betreffende exploitatie aanvullende specifieke beleidskaders ter vaststelling worden aangeboden.

12. Exploitatieopzet en actualisatie, afsluiten en resultaat nemen

12.1. Exploitatieopzet en actualisatie

Exploitatieopzet
De exploitatieopzet 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 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.

Actualisatie grondexploitaties
Gezien onder andere de wisselende marktomstandigheden, inhoudelijke wijzigingen en wijzigingen in de doorlooptijd van de exploitatie, wordt de grondexploitatie minimaal jaarlijks geactualiseerd. Frequentere actualisatie vindt plaats wanneer omstandigheden daartoe aanleiding geven.Dit wordt onder andere afgewogen bij het opstellen van de risicomonitor grondbedrijf.

Doelstellingen van de actualisatie van de grondexploitatieopzet is vooral het verkrijgen van een:
1) actueel zicht in nog te verwachten kosten en opbrengsten en het uiteindelijke exploitatieresultaat
2) basis voor het verzoek tot beschikbaar stellen of aanpassen van de benodigde uitvoeringskredieten voor het lopende of komende begrotingsjaar
3) basis voor het verstrekken van actuele informatie over
   a) wijze uitvoering en de stand van zaken van de grondexploitaties
   b) ramingen van nog te verwachten kosten, opbrengsten en resultaten
4) basis voor de inventarisatie van risico's en het berekenen van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.
5) basis voor voorstellen voor resultaatneming / winstbestemming.

Attentiepunt bij de informatieverstrekking is de gevoeligheid van de informatie van vooral de grondverwervingen en de grondprijzen. Deze informatie heeft vaak een vertrouwelijk karakter.

Bij de actualisatie wordt een verschillenanalyse opgesteld. De verschillenanalyse betreft een inhoudelijke verklaring van de wijzigingen t.o.v. de voorgaande raming.

Kader A10 *(niet beïnvloedbaar)*:
De exploitatieopzet en de actualisatie geeft inzicht in:
- gerealiseerde en geraamde kosten, opbrengsten en eindresultaat,
- gerealiseerde en geraamde grondverwervingen en verkopen
- verwacht jaar van afsluiting,

Eén maal per jaar worden de exploitatieberekeningen geactualiseerd.

12.2. Winst- en verliesneming bij grondexploitaties

Algemeen

Het moment waarop de winst genomen kan worden, is van belang. Immers: met die winsten kunnen de projecten die vanuit deze winst gefinancierd worden, starten.
In overeenstemming met het voorzichtigheidsbeginsel vindt het bepalen van de resultaten niet plaats voor alle complexen gezamenlijk. Dit is niet mogelijk om de volgende redenen:

- De grondexploitaties zijn zelfstandige gehelen, die voor hun uitkomsten niet rechtstreeks met elkaar verbonden zijn.
- de beheersing is opgezet per grondexploitatie
- grondexploitaties ruimtelijk niet met elkaar verbonden hoeven te zijn
- de grondexploitaties qua aard kunnen verschillen: bedrijfsterreinen, woningbouwlocaties, saneringslocaties.

Per grondexploitatie afzonderlijk wordt beoordeeld of en zo ja wanneer een winst kan en een verlies moet worden genomen.

Kader A11 *(niet beïnvloedbaar)*:

- Resultaatbepaling vindt plaats per grondexploitatie afzonderlijk
- Het voorzichtigheidsbeginsel is bepalend bij het nemen van resultaten: Winst wordt genomen als deze gerealiseerd is, verlies zodra dit bekend is

Wanneer verlies nemen?

Uitgangspunt bij het nemen van resultaten is het voorzichtigheidsbeginsel. Verliezen worden genomen zodra deze voorzienbaar en onvermijdelijk zijn. De wijze waarop dit verlies wordt genomen is door een voorziening te vormen. De voorziening komt via de exploitatie ten laste van de reserves van het Grondbedrijf.

Wanneer winst nemen?

Winst kan worden genomen op het moment dat deze gerealiseerd is. Winsten uit grondexploitatie worden slechts genomen indien en voor zover die met voldoende mate van betrouwbaarheid als gerealiseerd aangemerkt kunnen worden. Zolang daarvan geen sprake is, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle in mindering gebracht op de vervaardigingkosten van de grondexploitatie. Winsten zijn gerealiseerd wanneer de opbrengsten voldoende zeker zijn (bv. doordat alle percelen verkocht zijn) en de nog te maken kosten goed zijn in te schatten.

Tussentijds winst nemen:

De commissie BBV doet de aanbeveling om met betrekking tot het tussentijds winst nemen kaders te stellen. Daarbij is het voorzichtigheidsbeginsel leidend. In deze paragraaf vindt die aanbevolen kaderstelling plaats. Doelstelling van tussentijdse winstneming is vooral het tussentijds kunnen realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de resultaten van de grondexploitaties, het tussentijds bevorderen van transparantie over de resultaten van de exploitaties en het vermijden van jarenlange stille reserves in het onderhanden werk.
Uitsluitend onder de hierna genoemde voorwaarden kan worden overgegaan tot tussentijdse winstneming. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden in ‘ongedeelde’ en ‘gedeelde’ grondexploitaties. Een omvangrijke, langjarige grondexploitatie kan om beheertechnische redenen worden ‘opgeknipt’ in deelexploitaties. Te denken valt aan een opdeling op basis van fasering in de tijd.

De ‘gedeelde’ exploitatie moet financieel en operationeel zijn opgesplitst in duidelijk herkenbare delen. Daarbij moeten kosten en opbrengsten op duidelijke wijze aan de delen zijn toe te rekenen. Er is dan sprake van deel-exploitatieberekeningen. De financiële administratie zal dan ook als zodanig worden ingericht.

Tussentijdse winstneming is bij ongedeelde en gedeelde exploitaties mogelijk indien:

- Alle kosten van de (deel) exploitatie geheel zijn gedekt door gerealiseerde boekwaarden en elke verdere verkoop dus (verdere) winst betekent. De dan reeds gerealiseerde winst kan als tussentijdse winstneming worden uitgenomen.

- Alle verkopen gerealiseerd zijn en deze de reeds gemaakte kosten en de nauwkeurig in te schatten nog te maken restant kosten overtreffen. De te verwachten winst kan dan tussentijds genomen worden.
- Er geen andere overwegende onzekerheden bestaan over de totale omvang van het project of delen daarvan.

Bij gedeelde exploitaties komt daar nog aan voorwaarden bij dat:
- Er geen verlies verwacht wordt op de andere deelprojecten binnen de totale exploitatie, waarvoor (nog) geen voldoende voorzieningen zijn getroffen binnen het plan.
- De nog te maken kosten en de mate van de voortgang van het totale project op verantwoorde wijze kunnen worden bepaald
- De vergelijking van de werkelijke kosten met de voorcalculatie per deelgebeid van het project kan worden gerealiseerd.

Als de exploitatie niet aan bovenstaande voorwaarden voldoet, wordt de winst volledig in het boekjaar verantwoord waarin het project administratief afgesloten wordt. In bijlage 1 bij deze notitie zijn voorbeelden gegeven van resultaatneming.

Kader B19 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
- Tussentijdse winstneming is mogelijk als :
  - de winstneming als gerealiseerd aangemerkt kan worden, met inachtneming van het voorzichtigheidsbeginsel, en
  - er geen onzekerheden bestaan over de realisatie van het resultaat van die overige delen
- De Raad stelt de bestemming van het gerealiseerde resultaat vast.

Momenten resultaatbepaling
De momenten waarop beoordeeld wordt of winst kan of verlies genomen moet worden, zijn de volgende:
1. bij de jaarlijkse rapportage over actualisatie en afsluiting van de grondexploitaties. De rapportage bevat de actualisatie van de lopende grondexploitaties, waarin een actueel beeld van de raming van nog te maken kosten, te realiseren opbrengsten en het geraamde eindresultaat. Daarnaast bevat de rapportage een voorstel voor af te sluiten exploitaties en de resultaatbestemming.
2. bij de jaarrekening. Op dat moment zijn alle inkomsten en uitgaven, inclusief eventuele voorzieningsvorming, definitief bekend.

Resultaatbestemming
De Raad besluit over de resultaatbestemming van de af te sluiten grondexploitaties. Daarbij wordt een relatie gelegd met de nagestreefde reservepositie, de eventueel gevormde / te vormen voorzieningen, het risicoprofiel en risicoanalyse.

Kader B20 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
De Raad wordt op de volgende momenten geïnformeerd over de te verwachten en gerealiseerde resultaten, resp. stelt de resultaatbestemming vast:
- bij de jaarlijkse rapportage over actualisatie en afsluiting van grondexploitaties,
- bij de jaarafsluiting.

12.3. Afsluiten van exploitaties

Nadat de grondexploitatie is gerealiseerd, wordt deze operationeel / organisatorisch en financieel afgesloten. Afsluiting vindt plaats uiterlijk in het boekjaar waarin de laatste bewerking aan de gronden plaatsvindt, doch uiterlijk één jaar nadat alle gronden verkocht of opgeleverd zijn. Met de afsluiting wordt ook het definitieve resultaat vastgesteld. 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.

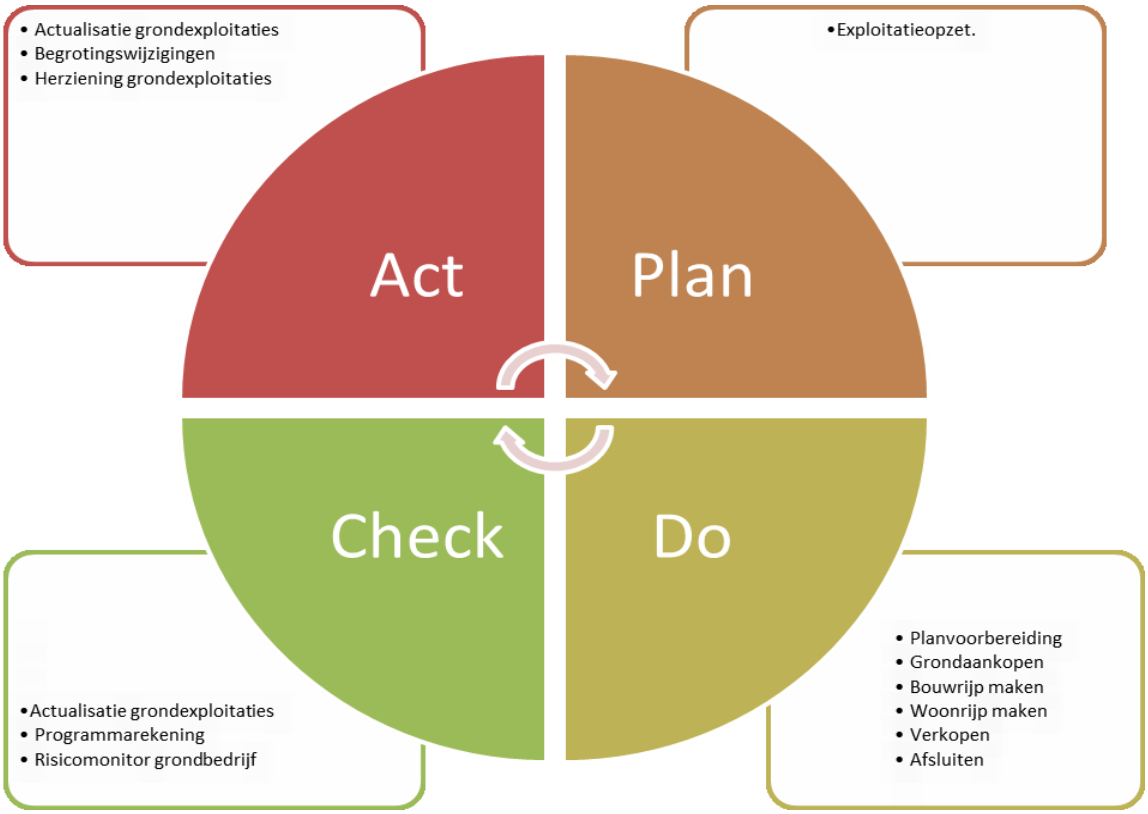
Kader B21 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***

De grondexploitatie wordt afgesloten en het resultaat wordt vastgesteld uiterlijk één jaar nadat alle gronden zijn uitgegeven.

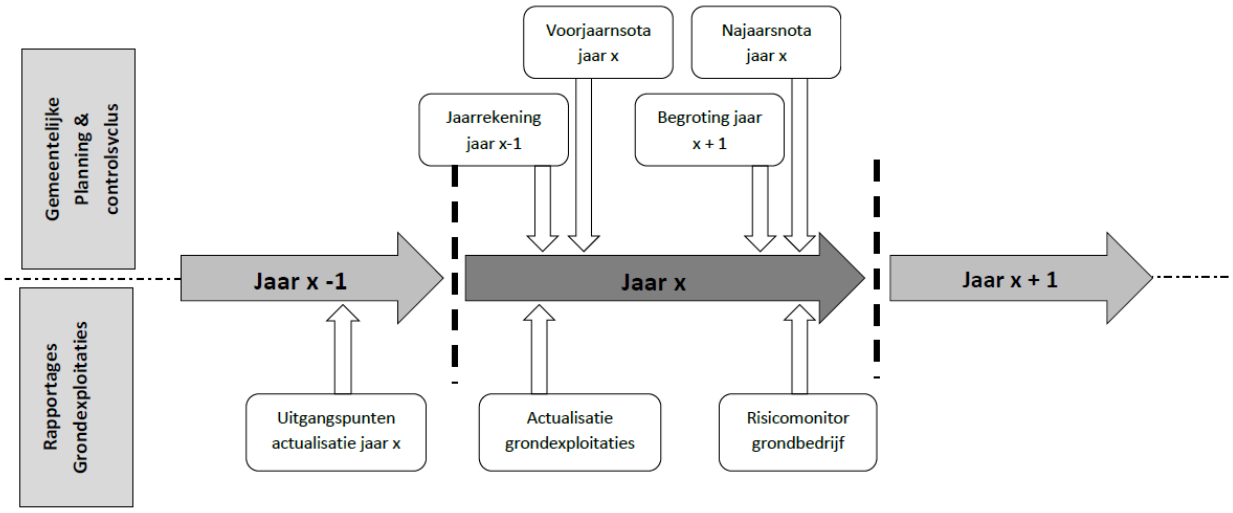
13. Planning en control

13.1. Begroting en verantwoordingscyclus

De planning en controlcyclus bij grondexploitaties kan op hoofdlijnen als volgt worden weergegeven:



De grondexploitaties en het Grondbedrijf vormen een onderdeel van de gemeentelijke financiële administratie. Als zodanig vormen ze dan ook een onderdeel van de gemeentelijke P&C cyclus. De cyclus van het grondbedrijf is als volgt in de gemeentelijke planning- en controlcyclus geïncorporeerd:



Kader B22 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Informatievoorziening bij grondexploitaties sluit aan bij de totale gemeentelijke planning & control cyclus van de Algemene Dienst ten behoeve van een samenhangend beeld.

13.2. Instrumenten planning & control

Voor een goede beheersing van de financiën rondom de grondexploitaties, bevat het planning & control instrumentarium minimaal de volgende onderdelen:

Kader B23 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Het planning en control instrumentarium bevat minimaal de volgende onderdelen:

- Actuele grondexploitatieopzet en actualisatie van de exploitatieopzet en verschillenanalyses bij exploitatieherzieningen
- Actuele, vastgelegde, administratieve organisatie en maatregelen van intern beheer (AO/IB) die een betrouwbare, actuele informatievoorziening waarborgen
- Betrouwbare informatievoorziening waaronder begrepen de confrontatie tussen norm (exploitatiebegroting, jaarschijf, resp. kredieten) en uitvoering (realisatie):
- Actueel inzicht in de risico's, de eventuele gevolgen en de te nemen maatregelen
- Betrouwbare, correcte voorraadadministratie.
- Betrouwbare dossiervorming

14. Samenvatting beleidskaders

Onderstaand zijn de in deze nota opgesomde kaders samengevat opgenomen, onderverdeeld naar '*beïnvloedbaar*' en '*niet beïnvloedbaar*'

14.1. Beïnvloedbare kaders (autonoom)

Kader B1 (*beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Voorstellen aan de Raad voor kredietverstrekking voor planvoorbereiding, strategische grondverwerving en gebiedsontwikkeling bestaan altijd uit zowel de inhoudelijke aspecten, de financiële uitwerking daarvan en de voorgestelde dekking voor die kredieten.

Kader B2 (*beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Bij grondexploitaties vindt de kredietverstrekking voor uitvoering plaats op basis van een afgeleide van de totale grondexploitatieopzet: de jaarschijf.

Kader B3 (*beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Aanvragen voor krediet worden zoveel mogelijk gebundeld aan de raad voorgelegd bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties. Bij de aanvraag van kredieten buiten de actualisatie om, wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de planning- en control cyclus van de algemene dienst.

Kader B4 *(beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Niet gebruikte kredieten voor planvoorbereiding- en strategische grondverwerking kunnen, onder voorwaarde van geplande uitvoering, worden overgeheveld naar het volgend begrotingsjaar.

Niet gebruikte kredieten vanuit een jaarschijf van een grondexploitatie in een lopend begrotingsjaar worden automatisch overgeheveld naar een volgend begrotingsjaar. Als voorwaarde geldt dat overheveling in de vereist actualisatie van de betreffende grondexploitatie in het volgend begrotingsjaar wordt opgenomen.

*Kader B5: (beïnvloedbaar: **bestaande handelswijze***
Bij de aanvraag van een voorbereidingskrediet wordt de dekking aangegeven en door de raad vastgesteld.

Kader B6 *(beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Uitgangspunt is dat grondexploitaties minimaal kostendekkend zijn. De raad kan besluiten een grondexploitatie met een negatief resultaat vast te stellen. Daarbij wordt de dekking aangegeven voor dit negatieve resultaat.

Kader B7 *(beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
De Raad stelt de grondexploitatie vast op basis van een kwalitatief uitgewerkt inrichtingsplan.
De reeds gemaakte planvoorbereidingskosten kunnen geactiveerd worden ten laste van de grondexploitatie.

Kader B8 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
De Raad besluit tot afsluiting van de grondexploitatie, stelt het resultaat van de grondexploitatie vast en besluit tot resultaatbestemming.

Kader B9 *(beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Bij afsluiting van een grondexploitatie draagt het college zorg voor een beheerplan en een overdrachtsprotocol van het over te dragen ontwikkelde openbaar gebied.
Het beheerplan bevat in ieder geval de geraamde structurele baten en lasten die voortvloeien uit het over te dragen openbaar gebied.

Kader B10 *(beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Het niet-gelabelde deel binnen de algemene reserve Grondbedrijf heeft als doel het beschikken over weerstandscapaciteit ter dekking van risico's, alsmede ter versterking van de financieringsfunctie en ter dekking van de bedrijfsvoeringkosten van het Grondbedrijf.

Kader B11 *(beïnvloedbaar): **bestaande handelswijze***
Vanuit de gemeentelijke grondexploitaties kan worden bijgedragen aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dergelijke dotaties vallen onder de (tussentijdse) winstneming. Allocatie van winst vanuit grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad.

Kader B12 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***

- De risico's worden jaarlijks in kaart gebracht en gekwantificeerd bij de actualisatie van de grondexploitaties, in de paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarrekening, en in de risicomonitor grondbedrijf.
- De hoogte van de risicovoorziening grondbedrijf wordt bepaald op basis van een scenario-analyse waarin als uitgangspunt wordt genomen dat alle benoemde "harde risico's" zich voordoen en daarnaast de helft van alle benoemde "zachte risico's" zich voordoen.
- De risicovoorziening wordt zodanig vastgesteld dat alle risico's binnen dit scenario 1-op-1 financieel afgedekt kunnen worden.

Kader B13 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Financiering van grondexploitaties vindt plaats vanuit de Algemene Dienst.
Rentetoerekening aan de grondexploitatie vindt plaats op basis van de gezamenlijke financieringspositie van de grondexploitaties, reserves en voorzieningen.
Voor de financiering en de te hanteren rente geldt een bedrijfseconomische, marktconforme benadering.

Kader B14 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Het gemeentelijk grondprijsbeleid is uitgewerkt in de Kaderbrief Grondprijsbeleid. De Kaderbrief Grondprijsbeleid stelt kaders voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en voor de hoogte van de grondprijzen.

Kader B15 *(beïnvloedbaar):* ***bestaande handelswijze***
De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd. Het college stelt de grondprijzen vast, binnen de gestelde kaders in de kaderbrief.

Kader B16 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Kosten van aanleg van het openbaar gebied worden zoveel mogelijk verrekend met de baten uit de betreffende grondexploitatie.

Kader B17 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Leusden gaat ook bij samenwerking met derden uit van maximalisatie van inkomsten.
Leusden zal zoveel als mogelijk uitgaan van minnelijke overeenkomsten.

Kader B18 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Leusden maakt alleen gebruik van de grondexploitatiewet als publiekrechtelijk middel tot kostenverhaal wanneer andere minnelijk te treffen verhaalsmogelijkheden uitgesloten zijn.
In dat geval zullen aan de raad voor die betreffende exploitatie aanvullende specifieke beleidskaders ter vaststelling worden aangeboden.

Kader B19 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***

- Tussentijdse winstneming is mogelijk als :
  - de winstneming als gerealiseerd aangemerkt kan worden,
    met inachtneming van het voorzichtigheidsbeginsel, en
  - er geen onzekerheden bestaan over de realisatie van het resultaat van die overige delen
- De Raad stelt de bestemming van het gerealiseerde resultaat vast.

Kader B20 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
De Raad wordt op de volgende momenten geïnformeerd over de te verwachten en gerealiseerde resultaten, resp. stelt de resultaatbestemming vast:

- bij de jaarlijkse rapportage over actualisatie en afsluiting van grondexploitaties,
- bij de jaarafsluiting.

Kader B21 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
De grondexploitatie wordt afgesloten en het resultaat wordt vastgesteld uiterlijk één jaar nadat alle gronden zijn uitgegeven.

Kader B22 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Informatievoorziening bij grondexploitaties sluit aan bij de totale gemeentelijke planning & control cyclus van de Algemene Dienst ten behoeve van een samenhangend beeld.

Kader B23 *(beïnvloedbaar)*: ***bestaande handelswijze***
Het planning en control instrumentarium bevat minimaal de volgende onderdelen:

- Actuele grondexploitatieopzet en actualisatie van de exploitatieopzet en verschillenanalyses bij exploitatieherzieningen
- Actuele,vastgelegde, administratieve organisatie en maatregelen van intern beheer (AO/IB) die een betrouwbare, actuele informatievoorziening waarborgen
- Betrouwbare informatievoorziening waaronder begrepen de confrontatie tussen norm (exploitatiebegroting, jaarschijf, resp. kredieten) en uitvoering (realisatie):
- Actueel inzicht in de risico's, de eventuele gevolgen en de te nemen maatregelen
- Betrouwbare, correcte voorraadadministratie.
- Betrouwbare dossiervorming

14.2. Niet beïnvloedbare kaders (wettelijke grondslagen):

Kader A1 (*niet beïnvloedbaar*):
De paragraaf grondbeleid bevat in ieder geval de navolgende onderwerpen

1. De visie op het grondbeleid van Leusden. Daarbij wordt een duidelijke relatie gelegd met de doelstellingen van Leusden zoals opgenomen in het collegeprogramma, de programmabegroting, alsmede met de nota grondbeleid;
2. De wijze waarop Leusden het grondbeleid uitvoert. Daarbij aandacht voor de keuze voor actief of faciliterend grondbeleid;
3. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten (en eventuele getroffen verliesvoorzieningen) van de grondexploitaties. Daarbij aandacht voor de bijdragen van de grondexploitaties aan de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen;
4. De onderbouwing van de winstneming;
5. De beleidsuitgangspunten voor de reserves en eventuele voorzieningen voor grondzaken. Dit in relatie tot de risico's die aan grondexploitaties zijn verbonden.
6. Actuele ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het grondbeleid resp. de grondexploitaties

Kader A2 *(niet beïnvloedbaar):*
Waardering van 'niet in exploitatie genomen gronden' tegen de marktwaarde in hun nieuwe bestemming kan uitsluitend wanneer er een 'reëel en stellig' voornemen bestaat over deze nieuwe bestemming en dit is gebaseerd op een raadsbesluit. Zodra de boekwaarde van de gronden, met inbegrip van nog te maken kosten om tot nieuwe bestemming te komen, uitstijgt boven de gehanteerde marktwaarde, vindt afwaardering plaats, of wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de gronden

Kader A3 *(niet beïnvloedbaar)*:
Het als onderhanden werk verantwoorden van kosten en opbrengsten in een grondexploitatie vindt uitsluitend plaats na vaststelling van de grondexploitatieopzet door de Raad.

Kader A4 *(niet beïnvloedbaar)*
Beoordeling en eventuele aanpassing van de waardering van de activa vindt minimaal plaats bij de jaarrekeningwerkzaamheden, bij actualisering van de grondexploitaties en wanneer daar aanleiding toe is.

Kader A5 *(niet beïnvloedbaar):*
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.

Kader A6 *(niet beïnvloedbaar)*:
Inkomsten en uitgaven verband houdende met de grondexploitatie worden in de exploitatierekening verantwoord, en via een tegenboeking in de balans verantwoord.

Kader A7 *(niet beïnvloedbaar)*:
Het ontwikkeld openbare gebied wordt na afsluiting van de grondexploitatie niet geactiveerd.

Kader A8 *(niet beïnvloedbaar):*
Het instellen en opheffen van resp. beslissen over de aanwending van reserves van het Grondbedrijf is voorbehouden aan de Raad.

Kader A9 *(niet beïnvloedbaar):*

Voor grondexploitaties met een verwachte negatieve exploitatie uitkomst dient direct een voorziening getroffen te worden. Bij de actualisatie van de grondexploitatieberekeningen en bij de jaarrekeningwerkzaamheden vindt een herziening plaats van de getroffen voorzieningen.

Kader A10 *(niet beïnvloedbaar)*:
De exploitatieopzet en de actualisatie geeft inzicht in:
- gerealiseerde en geraamde kosten, opbrengsten en eindresultaat,
- gerealiseerde en geraamde grondverwervingen en verkopen
- verwacht jaar van afsluiting,

Eén maal per jaar worden de exploitatieberekeningen geactualiseerd.

Kader A11 *(niet beïnvloedbaar)*:
- Resultaatbepaling vindt plaats per grondexploitatie afzonderlijk
- Het voorzichtigheidsbeginsel is bepalend bij het nemen van resultaten: Winst wordt genomen als deze gerealiseerd is, verlies zodra dit bekend is

Bijlage 1 Voorbeelden tussentijdse winstneming grondexploitaties.

Indien sprake is van een ongedeeld complex (dus geen opsplitsing in deelgebieden):

	praktijk 1	praktijk 2	praktijk 3	praktijk 4	praktijk 5
Boekwaarde *1)	- 500	-500	- 500	- 500	- 500
raming rest kstn	200	0	700	500	700
raming rest btn	0	300	1.000	400	200
raming eindresult	300	800	800	400	0

*1) een negatieve boekwaarde houdt in, dat de gerealiseerde baten hoger zijn dan de gemaakte kosten.

In dit voorbeeld kan als volgt overgaan worden tot het nemen van winst:
Onder voorwaarde dat de restant kosten nauwkeurig en betrouwbaar zijn in te schatten kan uitsluitend in praktijk 1 winst genomen worden van 300. Immers: alle gronden zijn verkocht en de kosten zijn nauwkeurig in te schatten. Het betreffend complex kan worden afgesloten onder vorming van een voorziening voor nog te verwachten kosten bij afgesloten complexen.
Ook in praktijk 2 kan winst worden genomen, maar dan tot een bedrag van 500. De geraamde baten van 300 zijn immers nog niet gerealiseerd.

In de overige praktijken kan nog geen resultaat genomen. In alle gevallen zijn nog niet alle baten gerealiseerd. Indien deze niet gerealiseerd worden, en de kosten worden conform realisatie gemaakt, resteert een verlies (praktijk 3 en 5, resp. een resultaat van 0 (praktijk 4)

Indien sprake is van een opgedeeld complex:

	totale expl	fase 1	fase 2
BW	- 500	- 500	0
raming rest kstn	700	50	650
raming rest btn	1.000	0	1.000
raming eindresult	-800	-450	-350

In dit geval kan winstneming plaatsvinden bij fase 1, waarbij aan de voorwaarden zoals genoemd bij paragraaf 12.3 voldaan moet zijn.
Het bedrag dat tussentijds aan winst genomen kan worden, bedraagt hier 450 (1ste fase = gerealiseerd): De 2de fase is nog niet gerealiseerd, en hier kan dus geen tussentijdse winst genomen worden.

Bijlage 2 Bijgestelde Notitie Grondexploitatie Commissie BBV (februari 2012)

nr	Stellige uitspraak / aanbevelingen	Standpunt Leusden / Behandeld in:
Stellige uitspraak:		
1.	*De lasten en baten verband houdende met grondexploitaties worden in de exploitatie verantwoord en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans gemuteerd.*	Overgenomen / Par 7.2
2.	*Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.*	Overgenomen / Par 7.1
3.	*Het activeren van vervaardigingskosten op NIEGG is aanvaardbaar, maar dient beperkt te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde van de grond. Wanneer na een raadsbesluit meer duidelijkheid bestaat over de nadere invulling van de toekomstige bouwlocatie en de daartoe nog te maken kosten, kan de verwachte marktwaarde in de toekomstige bestemming als toets worden gebruikt. Dit ligt in lijn met artikel 65, 2e lid. Dat betekent concreet het volgende:* *a. de boekwaarde kan nooit hoger zijn dan de verwachte marktwaarde;* *b. de ruimte voor activering wordt in eerste instantie bepaald door het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde in de huidige bestemming;* *c. bij de bepaling van het verschil tussen boekwaarde en verwachte marktwaarde moet rekening gehouden worden met de overige nog te maken kosten (bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen) in het verdere verloop van het 4 transformatieproces naar de verwachte toekomstige bestemming. Deze bepaling dient jaarlijks gemaakt te worden;* *d. als de waardering het niveau van de marktwaarde al heeft bereikt en de marktwaarde daalt, dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd;* *e. als duidelijk wordt dat de door de raad voorgenomen bestemming in het geheel niet of slechts gedeeltelijk zal worden gerealiseerd en daardoor een lagere verwachte marktwaarde ontstaat, dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd.*	Overgenomen /Par 7.1
4.	*Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. Als sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, dan moet die worden gepresenteerd als een waardecorrectie op de post Bouwgrond in exploitatie. Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren.*	Overgenomen / Par 7.2
Aanbevelingen:		
1.	*De Commissie BBV beveelt aan om de wijze van autorisatie van kredieten voor grondexploitatie en de jaarlijkse actualisatie daarvan via een raadsbesluit vast te leggen als de autorisatieprocessen van de gemeenteraad met betrekking tot grondexploitaties geen onderdeel uitmaken van de normale begrotingscyclus*	Opgenomen in nota Financiële kaders grondbedrijf Par. 5.1 en 5.2

2.	*De commissie BBV beveelt aan in het kader van efficiënte bedrijfsvoering en een juiste waardering en resultaatbepaling goed te bezien of looptijd en grootte van de grondexploitatie in verhouding staan tot een adequate beheersing van alle aspecten van dat bestemmingsplan -waar onder (bouw)vergunningverlening en handhaving - en hierover verantwoording af te leggen in de begroting en jaarrekening.*	Overgenomen Par. 12.1
3.	*Om de consistentie van de jaarverslaglegging van een gemeente met betrekking tot grondexploitaties te bevorderen doet de commissie BBV op basis van deze notitie de aanbeveling aan de gemeenten om in of bij de verordening 212 gedragsregels op te nemen, tenminste over de vervaardigingskosten van niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) en de hoogte van de in acht te nemen marktwaarde.* *- vervaardigingskosten van niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG);* *- hoogte van de in acht te nemen marktwaarde.*	Opgenomen in nota Financiële kaders grondbedrijf Par 7.1 Par 7.1
5	*De Commissie BBV beveelt voor het tussentijds winst nemen aan dat de lokale afweging tussen het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel nader wordt uitgewerkt. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt er immers toe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties denkbaar waarbij reeds eerder voldoende zekerheid is voor winst nemen. Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst dan ook te worden genomen.*	Overgenomen Par. 12.2
6	*De commissie BBV beveelt aan de projectfasering en de daaraan verbonden tussentijdse resultaatbepaling te actualiseren wanneer de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven zoals bijvoorbeeld vanwege stagnerende grondverkopen.*	Overgenomen Par 12.1

Bijlage 3 Begrippenlijst

Om tot een goede kaderstelling te komen is het van belang om duidelijkheid te hebben over de gebruikte terminologie. De belangrijkste begrippen lichten wij hieronder toe.

begrip	**Betekenis**
Actieve grondexploitatie	Grondexploitatie waarbij de gemeente zelf de gronden in bezit heeft of verwerft, bewerkt en daarna als bouwrijpe kavels uitgeeft
Activeren	Het als activa op de gemeentebalans opnemen van aangekochte gronden resp. vervaardigingskosten en gerealiseerde opbrengsten (onderhanden werk). Op de balans wordt de financiële waarde van het aangeschafte of vervaardigde goed gepresenteerd.
Actualisatie	Opnieuw ramen van nog te verwachten kosten en opbrengsten van grondexploitaties.
Algemene Reserve Grondbedrijf	Door de Raad uit grondexploitatieresultaten gereserveerde, in principe vrij besteedbare middelen.
Bestemmingsreserve	Door de Raad gereserveerde middelen, bestemd voor een specifiek doel.
Boekwaarde	De verkrijgings- of vervaardigingsprijs, eventueel verminderd met afschrijvingen.
Financiering	De wijze waarop (geld) middelen worden ingezet om grondexploitaties mogelijk te maken. Financiering kan met eigen financieringsmiddelen (*reserves*) geschieden dan wel met externe financieringsmiddelen (opgenomen geldleningen)
Financieringsbehoefte	Behoefte aan (geld) middelen om grondexploitaties of grondaankopen uit te kunnen voeren.
Financieringspositie	Totaal geïnvesteerd vermogen in gronden en grondexploitaties, verminderd met de totaal beschikbare geldmiddelen.
Grondexploitatieopzet	Begroting waarin opgenomen de geraamde kosten, opbrengsten en het verwachte resultaat van een te ontwikkelen gebied.

Jaarschijf	Door de Raad verstrekte middelen om de geraamde kosten van een begrotingsjaar te kunnen dekken, resp. om de geraamde opbrengsten te kunnen realiseren.
Kostenverhaal	In rekening brengen van door de gemeente gemaakte kosten op de veroorzaker van die kosten.
Krediet	Een door de raad beschikbaar gesteld bedrag ter dekking van te maken kosten en investeringen.
Marktwaarde	Waarde van een materieel *actief* (bouwgrond, gebouwen e.d.) in het economisch verkeer
Masterplan	Beschrijving van de inhoudelijke, kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van een te ontwikkelen gebied, en de financiële uitwerking daarvan in kosten, opbrengsten en geraamd eindresultaat.
Onderhanden werk	Totale gemaakte kosten, verminderd met de gerealiseerde opbrengsten van een grondexploitatie in uitvoering.
Passieve grondexploitatie	Grondexploitatie waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft en een of meerdere ontwikkelaars de feitelijke grondexploitatie uitvoeren.
Realisatiebeginsel	Het verantwoorden van opbrengsten en inkomsten wanneer deze daadwerkelijk zijn ontvangen.
Rente	De kredietvergoeding die aan de financieringspositie wordt toegerekend
Residuele grondwaarde	Waarde die overblijft wanneer de ‘vrij op naam prijs’ van een woning, kantoor of ander object wordt verminderd met de btw, bouwkosten en eventuele andere bijkomende kosten.
Transparantiebeginsel	Het geven van inzicht in besluitvorming, voorbereidings- en uitvoeringswerkzaamheden.
Verkrijgingsprijs	Oorspronkelijke aankoopkosten plus bijkomende kosten. Bijkomende kosten zijn de kosten die rechtstreeks in verband staan met de verkrijging van het betrokken actief.
Voorbereidingskrediet	Door de Raad verstrekte middelen om de kosten van voorbereiding van een project te kunnen dekken.

Voorzichtigheidsbeginsel	Voorziene verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar moeten in acht worden genomen als zij voor het opmaken van de rekening bekend zijn. Ook verliezen al nemen wanneer zij voorzien zijn, winsten pas nemen als zij gerealiseerd zijn.
Voorziening (in het kader van grondexploitaties)	Afgezonderde vermogensbestanddelen (vreemd vermogen) die gevormd worden wegens a) verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is doch redelijkerwijs te schatten; b) risico's waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is doch redelijkerwijs te schatten
Waarderen	Het toekennen van een waarde aan activa, opdat duidelijk is van welke prijs wordt uitgegaan. Het BBV geeft als hoofdregel aan dat activa moeten worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
Weerstandsvermogen	Het vermogen om onverwachte tegenvallers in financiële zin op te vangen, zonder dat dit ten koste gaat van de uitvoering van de bestaande taken enerzijds in relatie tot de geïnventariseerde risico's anderzijds.

Bijlage 4 Overzicht van wijzigingen

Overzicht van belangrijkste wijzigingen* in Nota financiële beleidskaders Grondbedrijf 2015 t.o.v. Nota financiële beleidskaders Grondbedrijf 2009.

Nota financiële beleidskaders Grondbedrijf 2009	**Nota financiële beleidskaders Grondbedrijf 2015**	**Wijzigingen op hoofdlijnen**
P. 5. Transparantiebeginsel	P. 5. Transparantiebeginsel	Toegevoegd is dat daar waar mogelijk openheid wordt betracht.
P. 5. Wettelijk kader	P. 5. Wettelijk kader	Toevoeging wettelijk kader: Europese Staatssteunregels, bijgestelde BBV notitie grondexploitatie 2012, BBV Notitie toerekening kosten van bestedingen in de openbare ruimte aan grondexploitaties (april 2013).
P. 6. kader A1 (paragraaf grondbeleid)	P. 6. kader A1 (paragraaf grondbeleid)	Dit kader is in overeenstemming gebracht met artikel 16 van het BBV. Verwijderd is voorm. lid 3; 'de financiële en budgettaire uitgangspunten die Leusden hanteert'. Onder voorm. lid 4 is verwijderd: 'daarbij aandacht voor de bijdragen van de grondexploitaties aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen'. Rechtstreeks bijdragen aan een reserve bovenwijkse voorzieningen vanuit de grondexploitatie is op grond van het BBV niet meer toegestaan.
P. 7. artikel 5.2. Autoriseren	P. 7. artikel 5.2. Autoriseren	Aanpassing aan bestaande praktijk. Autorisatie van kredieten vindt niet in de regels plaats in dezelfde cyclus als bij de algemene dienst (oude tekst). De autorisatie van kredieten vindt zoveel mogelijk gebundeld plaats bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie. Voorts wordt waar mogelijk aansluiting gezocht bij de P&C cyclus van de algemene dienst.
P. 8. Overheveling niet (volledig) bestede kredieten uit de jaarschijf van de grondexploitaties	P. 8. Overheveling niet (volledig) bestede kredieten uit de jaarschijf van de grondexploitaties	Aanpassing aan bestaande praktijk. Het uitgangspunt dat kredieten uit de jaarschijf van de grondexploitatie *kunnen* worden overgeheveld, is vervangen door de het uitgangspunt dat kredieten uit de jaarschijf van de grondexploitatie *automatisch* worden overgeheveld naar het volgende jaar, op voorwaarde dat deze geraamd worden bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties in het nieuwe jaar.
P. 10. kader B5 (dekking planvoorbereidingskosten)	P. 9. kader B5 (dekking planvoorbereidingskosten)	Er wordt niet meer verwezen naar een specifieke dekkingsbron van planvoorbereidingskosten (algemene reserve grondbedrijf of de surplusreserve grondbedrijf). In plaats daarvan is als algemeen uitgangspunt opgenomen dat de raad bij de aanvraag van een voorbereidingskrediet de dekking vaststelt.
P. 10. kader B6 (negatieve grondexploitaties)	P. 10. kader B6 (negatieve grondexploitaties)	Aan het uitgangspunt dat grondexploitaties minimaal kostendekkend moeten zijn is de mogelijkheid toegevoegd dat de raad kan besluiten om een grondexploitatie met een negatief resultaat vast te stellen.
P. 11. Activering en waardering	P. 11. Activering en waardering	Tekst en terminologie zijn aangepast aan bijgestelde notitie grondexploitatie (februari 2012). Geen inhoudelijke wijziging.

P. 11. Onderdeel 7.1 Voorraden, en kader A2.	P. 11. Onderdeel 7.1 Niet in exploitatie genomen Gronden (NIEGG) en kader A2.	Tekst en terminologie zijn aangepast aan bijgestelde notitie grondexploitatie (februari 2012). Toegevoegd is daarbij, op grond van de bijgestelde BBV notitie, dat een reëel en stellig voornemen in het kader van de NIEGG's, dient te blijken uit een raadsbesluit waarin invulling wordt gegeven aan ambitie en planperiode.
P. 14. Onderdeel 8.2. Reserves - Algemene reserve Grondbedrijf	P. 13. Onderdeel 8.2. Reserves	Aanpassing aan bestaande praktijk i.h.k.v. risicomanagement en weerstandsvermogen. Opgenomen is dat een deel van de algemene reserve grondbedrijf wordt gelabeld als buffer voor risico's en dat het (resterende) vrij aanwendbare deel van de algemene reserve grondbedrijf onderdeel uitmaakt van het beschikbare weerstandsvermogen. Er is een verwijzing opgenomen naar de Nota risicomanagement en Weerstandsvermogen 2010.
P. 14. Onderdeel 8.2. Reserves- surplusreserve	P. 13. Onderdeel 8.2. Reserves	Aanpassing aan bestaande praktijk. De surplusreserve Grondbedrijf is opgeheven en is verwijderd uit de nota.
P. 15. Onderdeel 8.3. Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	P. 14. Onderdeel 8.3. Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	Op grond van het BBV is het vanuit een grondexploitatie rechtstreeks bijdragen aan een bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen, niet meer toegestaan. Bijdragen aan een reserve bovenwijkse voorzieningen ten behoeve van de realisatie van wenselijke – maar voor de ontwikkeling van het plangebied niet causaal noodzakelijke - voorzieningen kan alleen plaatsvinden via (tussentijdse) winstneming en de bestemming hiervan. Dit is een bevoegdheid van de raad. De tekst is hierop aangepast.
P. 16. Onderdeel 8.5 Risico's	P. 15. Onderdeel 8.5. Risicomanagement	Aanpassing aan bestaande praktijk. De monitor kredietcrisis grondbedrijf is omgevormd tot een jaarlijkse risicomonitor Grondbedrijf. Het beleid omtrent risicomanagement en weerstandsvermogen is vastgelegd in de Nota risicomanagement en Weerstandsvermogen 2010. In de nota financiële beleidskaders wordt derhalve geen norm voor het weerstandsvermogen meer opgenomen.
P. 17. Onderdeel 8.6. Risicovoorziening grondbedrijf	P. 15. Onderdeel 8.7. Risicovoorziening grondbedrijf	Aanpassing aan bestaande praktijk. De risicovoorziening grondbedrijf is omschreven in de nota. De norm voor de hoogte van deze voorziening, alsmede het in de praktijk gehanteerde onderscheid in 'harde' en 'zachte' risico's is cf. bestaande praktijk opgenomen. De voormalige (statische) norm van € 3,5 mln voor de reserve van het grondbedrijf is uit de nota verwijderd.
P. 18. Onderdeel 10. Grondprijsbeleid	P. 16. Onderdeel 10. Grondprijsbeleid	In plaats van een uiteenzetting van het Grondprijsbeleid, is in de geactualiseerde nota een verwijzing naar de kaderbrief grondprijsbeleid opgenomen, waarin het te hanteren grondprijsbeleid reeds omschreven staat.

* In dit overzicht zijn alleen de wijzigingen opgenomen met een beleidsinhoudelijke component. De overige wijzigingen zijn tekstueel van aard en betreffen bijvoorbeeld verwijzingen naar geactualiseerde nota's, aanpassing van terminologie, verduidelijkingen en grammaticale verbeteringen.