

Nota Grondbedrijf en Vastgoed 2019



Gemeente Venlo
Team Grondbedrijf en Vastgoed
Steller Senden/Vallen/vd Ligt/vanOs
Datum 12 september 2018

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	3
2. Externe ontwikkelingen	4
3. Visie	9
4. Relevante kaders	11
5. Instrumentarium	18
6. Actualiteiten grondbedrijf en vastgoed	20
7. Risicomanagement	25
8. Conclusie	33
Bijlage: Notitie procesbeschrijving grondexploitatie	34

1. Inleiding

De jaarlijkse Nota Grondbedrijf is een product uit de planning- en control-cyclus van de gemeente Venlo. Een volledige Nota Grondbedrijf en Vastgoed bestaat uit twee gedeeltes. Enerzijds het grond- en vastgoedbeleid en anderzijds de actualiteiten en risico's.

Het grond- en vastgoedbeleid van de Nota Grondbedrijf en Vastgoed wordt eenmaal per raadsperiode voor vier jaar vastgesteld, tenzij er majeure beleidswijzigingen of wetwijzigingen aan de orde zijn. Na iedere gemeenteraadsverkiezing wordt opnieuw grond- en vastgoedbeleid geformuleerd, dat aansluit op de afspraken in het nieuwe coalitieprogramma.

In de lijn van het coalitieakkoord "Samen Venlo Veranderen 2018-2022" wordt met prioriteit ingezet op het intensiveren van de verkoop van (landbouw-)gronden en overtollig vastgoed van het Grondbedrijf. Bij grondexploitaties wordt de inzet gericht op vooral passief (faciliterend) grondbeleid teneinde de financiële risico's voor de gemeente Venlo te minimaliseren.

In de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg is met het oog op de demografische ontwikkeling bestuurlijk afgesproken om in 2020 40% van de overcapaciteit aan woningbouwplannen te schrappen. De trend in Nederland is dat de woningmarkt aantrekt. Deze ontwikkelingen zullen voor Venlo nauwgezet worden gevolgd.

Actualiteiten en risico's van de Nota Grondbedrijf en Vastgoed wordt jaarlijks in november aan de Raad ter vaststelling voorgelegd. Hierin is beschreven hoe het grond- en vastgoedbeleid bijdraagt aan de realisering van maatschappelijke doelstellingen en de (in ontwikkeling zijnde) raadprogramma's.

Sinds 2016 kent de Nota Grondbedrijf, gebaseerd op de aanbeveling uit het rekenkameronderzoek Grondbeleid d.d.8 juni 2016, een nieuwe opzet. Met ingang van deze nota wordt op bescheiden schaal ook gerapporteerd over het vastgoed en vastgoedbeleid. Dit zal de komende jaren verder worden uitgebouwd. De aanbevelingen uit het Rekenkameronderzoek Grondbeleid 2016 zullen daarbij in acht worden genomen.

In deze Nota Grondbedrijf en Vastgoed zijn verder de grondprijzen 2019 en een nieuwe "Notitie procesbeschrijving grondexploitatie" opgenomen. Deze laatste notitie komt voort uit het intrekken van de verouderde Beheersverordening Ontwikkelbedrijf 2009 en heeft een link met het raadsvoorstel "Actualisering regels Grondbedrijf en exploitaties".

2. Externe ontwikkelingen

2.1 Coalitieakkoord Samen Venlo Veranderen 2018-2022

In het coalitieakkoord zijn de speerpunten en uitgangspunten voor de komende vier jaar weer gegeven. Onderstaand worden enkele belangrijke richtinggevend kaders uit het coalitieakkoord aangehaald die relevant zijn voor het nader inhoud geven aan een adequaat grond- en vastgoedbeleid.



In het coalitieakkoord is aangegeven dat de financiële positie van de stad “zorgelijk en complex” is. Het doel is een financieel gezonde gemeente met een structureel sluitende begroting. Inzet met als doel is om een breed scala aan banen naar Venlo te halen. Regels voor ondernemers waar mogelijk worden versimpeld. Voldoende (nieuwe) betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen in alle kernen voor alle doelgroepen. Duurzaamheid en leefbaarheid dragen bij aan een betere en schonere wereld.

Ten aanzien van de grote projecten zoals het Kazerneterrein en het stedelijk centrum wordt aangegeven dat deze hun eigen dynamiek kennen. Deze projecten lopen door binnen de afgesproken kaders maar de risico's en kosten worden kritisch gevolgd. Als partners in projecten afwijken van deze kaders wordt de mogelijkheid bezien om alternatieve plannen te ontwikkelen. Bij het vastgoedbeleid staan de maatschappelijke doelstellingen centraal, aldus het coalitieakkoord.

Inzet van het nieuwe college is om dicht bij de inwoners van Venlo te staan en hen beter bij de planvorming te betrekken. Bewonersinitiatieven zullen worden gestimuleerd en oplossingen zullen via een integrale benadering worden gerealiseerd. De komst van de nieuwe Omgevingswet vraagt de komende jaren flinke aandacht en zal de nodige uitdagingen met zich brengen. De cultuurverandering wordt met kracht voortgezet. Focus dient te liggen op een goede dienstverlening en flexibel inspelen op de wensen van de klant zoals het versoepelen van de vergunningverlening.

2.2 Nieuwe werkwijze: de Omgevingswet

De inhoud van het coalitieakkoord en het gedachtegoed van de Omgevingswet sluiten goed op elkaar aan. De Omgevingswet treedt volgens planning in werking per 1 januari 2021. De nieuwe Omgevingswet is de grootste wetgevingsoperatie ooit en wordt landelijk gezien als een grotere operatie dan de 3D's. De hiermee gepaard gaande transitie zal uiteindelijk in 2029 voltooid zijn.

Op weg naar minder regels en meer ruimte voor initiatief

De Omgevingswet is een van de grootste wetgevingsoperaties in onze geschiedenis. Terwijl de wet en haar uitvoeringsregelgeving gemaakt worden, bereiden gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk zich al volop voor op haar komst. Dat gebeurt in zo'n 150 Chw-experimenten en ruim 200 pilots.



In totaal gaan 26 wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving op in de Omgevingswet. De Omgevingswet heeft als doel een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in stand houden en bereiken. En doelmatig beheer en gebruik van die fysieke leefomgeving om maatschappelijke functies te realiseren. Minder regels en meer ruimte voor initiatief vormt de uitdaging. Om dat te bereiken kent de Omgevingswet vier verbeterdoelen:

- het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

In 2016 is een intern organisatie-breed projectteam implementatie Omgevingswet gestart met de eerste voorbereidingen. Inmiddels zijn een impactanalyse, een startnotitie en een plan van aanpak opgeleverd. Aan de hand van het plan van aanpak wordt de implementatie van de Omgevingswet voorbereid en ter hand genomen. Venlo is gestart met de ontwikkeling van een omgevingsplan met het oog op de nieuwe Omgevingswet.

2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk is aan de slag met het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (afgekort NOVI). Een integrale visie op de nieuwe opgaven binnen de fysieke leefomgeving zoals de klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zal in de NOVI nader worden uitgewerkt.



Eind 2018 zal het ontwerp NOVI naar de Tweede Kamer worden gestuurd en in 2019 zal de eerste Nationale Omgevingsvisies worden vastgesteld.

2.3.2 Provinciale Omgevingsvisie

De provincie Limburg zal het Provinciaal Omgevingsplan 2014 klaar maken voor de Omgevingswet en zal bij deze actualisatie ook inspelen op ontwikkelingen zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, hoogwaterbescherming en mobiliteit. Verder wordt er gewerkt aan regionale uitwerkingen van het Provinciale Omgevingsplan 2014 op het gebied van wonen, winkels, bedrijventerreinen, landbouw en vrijetijdseconomie. Hieruit komen gezamenlijke spelregels of regionale (structuur)visies uit voort. De Provinciale Omgevingsvisie zal naar verwachting in 2020 worden vastgesteld.

2.3.3 Strategische visie/Ruimtelijke Structuurvisie

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke structuurvisie Venlo vastgesteld. Hierin zijn de ambities en opgaven uit de Strategische Visie 2030 vastgelegd. Gekozen is voor een compacte stad, verdichten waar mogelijk en verdunnen waar noodzakelijk. Met nieuwe initiatieven ruimtelijke knelpunten in bestaand stedelijk gebied oplossen. Zoveel als mogelijk gebruik maken van hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed. Geen nieuwe uitbreiding in de wei, maar kwaliteitsverbetering van de bestaande stad. De Ruimtelijke structuurvisie vormt mede het richting gevende kader voor de inzet van het Venlose grondbeleid en grondbeleidsinstrumentarium van de gemeente.

2.3.4 Visie Stedelijk Centrum

Op 23 mei 2012 is de Visie Stedelijk Centrum door de gemeenteraad vastgesteld. De essentie van de visie is om grootstedelijke functies zoveel mogelijk in het stedelijk centrum te laten landen. Daarbinnen krijgt de (historische) binnenstad extra prioriteit.

2.4 Economische en demografische ontwikkelingen

Het economisch herstel heeft de afgelopen periode verder doorgezet. De economie draait op volle toeren. Het bedrijfsleven vraagt meer personeel en het aantal werkzoekenden daalt fors. Er is vanuit de markt en overheden veel geld beschikbaar voor vastgoedinvesteringen, productontwikkeling en innovatie. Vooral in de regio Amsterdam-Utrecht, maar ook in Venlo is daarnaast een aanzienlijk herstel van de huizen- en kantorenmarkt. De uitgifte van grote bedrijfskavels in Greenport Venlo (Noordwesthoek) spreekt voor zich. Ook voor overtollig gemeentelijk vastgoed is meer belangstelling en er zijn diverse panden verkocht. Naast de nieuwe economische werkelijkheid dient ook rekening te worden gehouden met de demografische ontwikkeling van de regio en Venlo in het bijzonder. De omvang en

samenstelling van de bevolking gaat veranderen. De bevolkingsomvang stabiliseert en gaat in de toekomst mogelijk (licht) dalen, de gemiddelde leeftijd neemt toe. De groei van het aantal ouderen zorgt voor andere wensen en vragen ten aanzien van wonen, zorg en winkelen en leidt tot vraaguitval op diverse terreinen.

Een stad met een regionale functie en stevige ambities, zoals Venlo, is voor haar verdere ontwikkeling afhankelijk van het kunnen bieden van een kwalitatief hoogwaardig en divers aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Nu gemaakte ruimtelijke keuzes zullen nog vele decennia een positief effect hebben op de aantrekkelijkheid van de stad Venlo.

2.5. Sectorale ontwikkelingen

2.5.1 Wonen

Met het oog op de demografische ontwikkeling zal de aandacht verschuiven naar het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Zaak is nu om ervoor te zorgen dat de woningmarkt in balans komt en blijft. Dat wil zeggen dat de overcapaciteit aan woningbouwplannen verder aangepakt moet worden. Enerzijds doen we dit om overaanbod te voorkomen (overaanbod aan nieuwbouw zal vooral zijn weerslag krijgen op de bestaande voorraad). Dit betekent dat er ook meer grip dient te komen op de zogenaamde “verborgen voorraad”, zoals (grote) commerciële panden waar het gebruik voor wonen reeds is toegestaan. Hiertoe wordt gewerkt aan de totstandkoming van een Parapluplan Wonen. Anderzijds sluit de huidige plancapaciteit onvoldoende aan op de huidige (en verwachte toekomstige) kwalitatieve woningbehoefte. Er zal dus ook een kwalitatieve slag gemaakt moeten worden. Nieuwe grootschalige woningbouwplannen in uitleggebieden (groene weide) zijn niet meer aan de orde.

In de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg is afgesproken om in 2020 40% van de overcapaciteit aan woningbouwplannen te schrappen. Deze afspraak is verankerd in de bestuurlijke afspraken die de regio in het kader van het Provinciaal Omgevingsplan met Provincie Limburg heeft gemaakt. Op basis van een regionaal afwegingskader werkt Venlo aan een herprogrammeringsvoorstel. De mogelijke financiële en juridische gevolgen worden bij de integrale afweging en bestuurlijke besluitvorming betrokken. Eventueel te schrappen woningbouwlocaties hebben naast mogelijke financiële gevolgen in de contractsfeer, zowel lagere inkomsten (uit grondverkoop) als lagere uitgaven (bouwrijp maken, plankosten e.d.) tot gevolg. De nieuwe trend is dat de woningmarkt in Nederland aantrekt.

2.5.2 Detailhandel

Naar verwachting zal als gevolg van de demografische ontwikkelingen en verdere digitalisering het winkellandschap de komende jaren verder veranderen. Het aantal oudere consumenten neemt sterk toe en heeft behoefte aan andere producten en diensten. Bovendien verandert het koopgedrag. De consument koopt meer online en in binnensteden is meer behoefte aan beleving. Deze behoefte vraagt om vernieuwende concepten waarbij onder andere sprake is van het combineren van verschillende consumentgerichte functies. De gaande ontwikkeling van stadsdeelcentra naar boodschappencentra zet door. Bepaalde winkelformules verschuiven naar perifere gebieden. Door de grote wijzigingen die gaan optreden kan dit om een actieve houding van de gemeente vragen in het zoeken naar mogelijkheden van herbestemming van vrijkomende panden. Dit om langdurige leegstand en een neerwaartse spiraal van een centrum te doorbreken. Toevoeging van nieuwe winkel vierkante meters is mogelijk op perspectiefrijke locaties indien dit gepaard gaat met het uit de markt nemen van perspectiefarme vierkante meters. Dit maakt nieuwe ontwikkelingen complexer, wat hogere kosten en een langere tijdsduur tot gevolg heeft voor initiatiefnemers en gemeente.

2.5.3 Kantoren

Venlo kent geen grote kantorenmarkt. Meer bedrijven maken gebruik van thuiswerken en flexibele werkplekken. Daardoor neemt de vraag naar kantoorroimte al enkele jaren af. De kantorenmarkt in Venlo moet het vooral van een vervangingsvraag hebben. Er zijn nog enkele ontwikkellocaties in het stedelijk centrum (Maaswaard en Kazernekwartier) voorhanden. Nieuwe locaties zijn niet aan de orde. Bij gelijkblijvende vraag en dito leegstandspercentages zal de kantorenvorraad met in ieder geval 5% gereduceerd dienen te worden. Realisatie van nieuwe kantoren zal gepaard moeten gaan met het wegnemen van m2 vloeroppervlak onrendabele locaties.

2.5.4 Bedrijventerreinen

De vraag naar grootschalige logistiek kon in Nederland maar op enkele plekken worden gefaciliteerd waaronder Trade Port Noord. De afgelopen jaren was er een stijgende lijn in de grondverkoop vooral gericht op logistiek. Met de huidige voorraad in werklandschap Greenport Venlo en nog een beperkt aantal restkavels in met name Trade Port West kan Venlo nog een aantal jaren vooruit. Er is op dit moment geen behoefte aan een nieuwe uitrol van bedrijventerreinen, mede gelet op het regionale aanbod. Als gevolg van demografische ontwikkelingen (en afname van de beroepsbevolking) en een robuuste economische groei is er sprake van knelpunten op de lokale en regionale arbeidsmarkt, zowel kwantitatief als (met name) kwalitatief. Het aantal arbeidskrachten zal als gevolg van de demografische ontwikkelingen (vergrijzing en krimp) verder afnemen. Het is daarom goed te beoordelen welke ontwikkelingen passend zijn op de beschikbare kavels.

Om tot een slagvaardige uitvoeringsorganisatie voor de grootschalige economische ontwikkeling in Greenport Venlo te komen zijn de verschillende entiteiten per 1-1-2017 vervlochten. Met de vervlechting is Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo ontstaan dat belast is met de exploitaties van het Werklandschap Greenport Venlo en het Brightlands Campus Greenport Venlo. Deze exploitaties maken deel uit van een gemeenschappelijke deelneming en worden niet in deze Nota Grondbedrijf, maar via de paragraaf samenwerkingspartners van de programmabegroting verantwoord.

3. Visie

3.1 Grond- en vastgoedbeleid

Via het grond- en vastgoedbeleid kan de overheid doelgericht interveniëren op de grondmarkt. Grond wordt gekocht, geëxploiteerd, ontwikkeld en verkocht. Het omvat zaken zoals grond- en/of vastgoedaankoop op vrijwillige basis, dan wel via onteigening, vestigen van een voorkeursrecht tot koop, tijdelijk beheer, opstellen van de grondexploitatie, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte en kostenverhaal.

Het grond- en vastgoedbeleid draagt bij aan:

- de realisering van maatschappelijk gewenste doelstellingen van de gemeente Venlo door het ontwikkelen van ruimtelijke fysieke initiatieven;
- de verbetering van de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting;
- een rechtvaardigere verdeling van kosten en baten als gevolg van interventies door de gemeente, en/of particulieren op het terrein van de ruimtelijke inrichting.

De gemeente Venlo kan kiezen uit actief en faciliterend (of passief) grondbeleid en diverse tussenvormen daarvan. Sedert de economische crisis is vanaf 2009 in Venlo met name sprake van faciliterend grondbeleid. Gebouwd wordt vooral in het stedelijk centrum waarmee bij voorkeur ruimtelijke knelpunten worden opgelost. Bij de ruimtelijke ontwikkelingen maakt de gemeente zoveel mogelijk gebruik van bestaand (leegstaand) vastgoed en van gronden die hun functie hebben verloren. Herstructureringsprojecten in het stedelijk centrum zullen in het algemeen een beduidend hoger krediet vragen dan ontwikkelingen “in de groene wei”. Hierdoor is het moeilijker om een grondexploitatie kostendekkend te maken.

Ook bij faciliterend grondbeleid heeft Venlo op grond van grondexploitatieregels, via het bestemmingsplan en bij de contractvorming beïnvloedingsmogelijkheden. Dit sluit niet uit dat de gemeente Venlo, in specifieke gevallen, zal kiezen voor actief grondbeleid.

De gemeente streeft er naar om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan (“anterieur”) met partijen tot overeenstemming te komen over de ruimtelijke invulling, verdere locatie eisen, fasering en het verhaal van de kosten. Als de verwachting is dat dit niet lukt, bereidt de gemeente een exploitatieplan voor. Daarin zijn onder andere de op marktpartijen te verhalen kosten opgenomen.

3.2 Werkwijze

Het grond- en vastgoedbeleid van het team Grondbedrijf en Vastgoed is vooral operationeel en doelgericht van aard waarmee bijgedragen wordt aan de totstandkoming van de doelstellingen opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie, de in ontwikkeling zijnde raadsprogramma's en het coalitieprogramma Venlo 2018-2022 “Samen Venlo Veranderen”. Het gaat hierbij om de wijze waarop de producten van het Grondbedrijf, de grondexploitaties, tot stand komen, welke beleidsuitgangspunten en beleidsinstrumenten het Grondbedrijf daarbij hanteert, welk beleid ten aanzien van (overtollig) vastgoed wordt gehanteerd, hoe panden en gronden worden beheerd en hoe wordt afgestemd met interne en externe relaties.

Het grond- en vastgoedbeleid wordt uitgevoerd door de teams Grondbedrijf en Vastgoed en Project- en Procesmanagement van de gemeente Venlo. Alle ruimtelijk fysieke initiatieven, die vanuit de beleidsafdelingen van de gemeente worden aangedragen, worden zorgvuldig beoordeeld in het Wegingsoverleg. In het ambtelijk Wegingsoverleg zijn de relevante beleidsdisciplines vertegenwoordigd. Na een positief advies uit de weging legt de beleidsafdeling het initiatief ter besluitvorming voor aan het College of de Raad. Na

instemming en het beschikbaar stellen van een krediet worden deze grondexploitaties/projecten via de methode van projectmatig werken verder ontwikkeld.

Voor kleinere plannen (niet projecten) wordt een lichtere procedure geïntroduceerd die recht doet aan de klantgerichte en snelle gemandateerde afhandeling van procedures en grondexploitaties t.b.v. omgevingsvergunningen.

Het grondbedrijf monitort de voortgang van de onderhanden zijnde grondexploitaties. Dit gebeurt via periodieke rapportages, die inzicht geven in de stand van zaken van exploitaties en die het management in staat stelt om bij te sturen. De raad wordt halfjaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de (majeure) projecten.

4. Relevante kaders

4.1 Uitgangspunten grondexploitatie

- Een exploitatieplan voor een grondexploitatie, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Raad, is altijd sluitend. De opbrengsten moeten altijd groter of gelijk zijn aan de kosten.
- Gedurende de looptijd van een grondexploitatie kunnen er financiële afwijkingen optreden. Deze komen ten laste c.q. ten gunste van het Grondbedrijf (Algemene Grondreserve); uitzondering hierop zijn inhoudelijke planwijzigingen.
- Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt een voorziening getroffen voor een verwacht tekort van een lopende grondexploitatie.
- Van een grondexploitatie wordt (tussentijds) winst genomen volgens de voorgeschreven POC (percentage of completion = voltooiing) methode.
- Een grondexploitatie wordt afgesloten wanneer nagenoeg (90%) alle werkzaamheden zijn verricht, er geen risico's meer zijn en alle verkopen zijn gerealiseerd.
- Een winst of verlies op een grondexploitatie wordt, na afsluiten van de exploitatie, toegevoegd of onttrokken aan de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf.

Een uitgebreide procesbeschrijving grondexploitatie vindt u in de bijlage Notitie procesbeschrijving grondexploitatie 2018.

4.2 (Voorbereidings-)kredieten grondbedrijf

Bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijk-economische initiatieven heeft het Grondbedrijf de beschikking over de volgende verzamelkredieten - dit zijn dezelfde bedragen als die in de voorgaande jaren - die in de reguliere gemeentebegroting zijn opgenomen:

Verzamelkredieten grondbedrijf	jaarlijks in €	College gemachtigd tot
* Voorbereidingskrediet	1.000.000	250.000
* Krediet tbv gemeentelijke exploitaties	1.000.000	250.000
* Krediet tbv faciliterende exploitaties	1.000.000	250.000
* Strategische aankopen	2.500.000	500.000

- Ten behoeve van de kosten die gemaakt worden in de projectfasen vóór de uitvoeringsfase van een project wordt jaarlijks in de gemeentebegroting een post voorbereidingskosten (voorbereidingskrediet) opgenomen ad € 1,0 miljoen binnen het Grondbedrijf. Deze post wordt als krediet verleend door de Raad. Het college is gemachtigd tot uitgaven tot het plafondbedrag van € 0,25 miljoen. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.
- Voor het aangaan van sluitende (rendabele) grondexploitaties op eigen grond (gemeentelijke of actieve exploitaties) wordt jaarlijks door de Raad een krediet ter beschikking gesteld van € 1,0 miljoen. Het College is gemachtigd exploitaties te starten waarvan de geraamde investeringen het plafondbedrag van € 0,25 miljoen niet te boven gaat. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.
- Voor het aangaan van (rendabele) overeenkomsten met derden (faciliterende grondexploitaties) wordt jaarlijks door de Raad een krediet ter beschikking gesteld van € 1,0 miljoen. Het college is bevoegd contracten af te sluiten waarvan de geraamde

investeringen het plafondbedrag van € 0,25 miljoen niet te boven gaat. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.

- Ten behoeve van strategische aankopen is jaarlijks € 2,5 miljoen beschikbaar. Het College is gemachtigd tot aankopen tot maximaal het plafondbedrag van € 0,5 miljoen. Ook dit wordt via de jaarrekening verantwoord.

Bovenstaande bedragen kunnen jaarlijks worden bijgesteld. Dit is nu niet gebeurd, omdat afgelopen jaren de 3 x 1 miljoen benut zijn (en de economie verder aantrekt). Het krediet voor strategische aankopen is al jaren niet of nauwelijks gebruikt. Toch wordt dit gehandhaafd, om zo de mogelijkheid te behouden aan te kopen als er zich een buitenkans voordoet.

Voorwaarden

Hierbij gelden volgende de voorwaarden:

- Opname van deze kredieten, en starten van de grondexploitatie, is slechts toegestaan voor grondexploitaties met een financieel sluitend saldo (het project moet zelf voor dekking van het uit te geven bedrag zorgen!).
- Jaarlijks vindt een actualisatie (herziening) van alle grondexploitaties plaats. Dit betekent minimaal dat er een aanpassing van het prijspeil plaatsvindt, boekwaarden worden verwerkt en restantbedragen opnieuw worden geraamd en gefaseerd. De grondexploitatie wordt voorzien van een verschillenanalyse.
- Bij forse inhoudelijke en/of financiële afwijkingen vindt een separate herziening plaats.

4.3 Parameters grondexploitatie

4.3.1 Rente

Het grondbedrijf betaalt aan de Algemene Dienst rente over de boekwaarden van de grondexploitaties en ontvangt rente over haar reserves. Beide worden berekend over de balansstanden per 1 januari.

Voor 2019 gaat het om:

- Het rentepercentage dat is opgenomen in de begroting wordt berekend over de boekwaarde van grondexploitaties op 1 januari en bedraagt 3,25%. Conform BBV voorschriften vindt bij de jaarrekening nacalculatie plaats en wordt de rente op basis van het nagecalculeerde percentage definitief toegerekend. Rentebijdrage aan de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten is overigens gemaximeerd tot de hoogte van de discontovoet, zijnde 2%. Onderstaand vindt u een overzicht van het verloop van het rentepercentage over de afgelopen jaren.

Rentepercentage grondexploitaties	%
2015	4,50
2016	3,07
2017	3,10
2018	3,25
2019	3,25

- Het rentepercentage voor uitgifte van gemeentelijke onroerende zaken, kapitaalverstreking en reserverings- en erfpachtrente in 2019.
N.B. De berekeningswijze van dit percentage sluit aan bij de voorschriften van de Europese Commissie inzake staatssteun. Het percentage wordt per kwartaal vastgesteld op basis van de meest actuele gegevens. Op basis van het derde kwartaal 2018 is het percentage 2,75%. Navolgende tabel geeft een overzicht van de afgelopen jaren.

Rentepercentage uitgifte onroerende zaken per 1/1	%
2015	3,25
2016	3,00
2017	2,75
2018	2,75
2019	nrb

4.3.2. Prijsstijgingen kosten en opbrengsten

In de grondexploitatieberekening wordt rekening gehouden met een prijsstijging van 5% voor kosten voor 2019, 3% voor 2020 en 2% voor de jaren na 2020 (op basis van langjarig gemiddelde). Dit is gebaseerd op de publicatie Indexcijfers GWW (Grond Weg Waterbouw) 2^e kwartaal 2018 van de Bouwkostenindex.

Afhankelijk van de locatie en soort van bouwgrond wordt een prijsstijging van maximaal 2,5 % per jaar opgenomen voor de grondopbrengsten. Zie hiervoor ook verder onder 4.4 Grondprijzen 2019.

4.4 Grondprijzen 2019

Jaarlijks stelt het College de grondprijzen en grondprijsmethodieken voor de verschillende gebruiksfuncties vast. Deze worden voortaan opgenomen in de jaarlijkse Nota Grondbedrijf en Vastgoed.

4.4.1 Woningbouw

Woningmarkt

De trend is dat de woningmarkt aantrekt. De transactiepreisen van woningen zijn gestegen. Het aantrekken van de woningmarkt kan worden toegeschreven aan de aantrekkende economie. De werkgelegenheid neemt toe, het consumentenvertrouwen stijgt en consumenten durven het weer aan om een (nieuwe) woning te kopen. De lage hypotheekrente maakt dat het qua financiering aantrekkelijk is om nu een woning te kopen of bij verkoop van de bestaande woning over te sluiten naar een lagere hypotheekrente. Als nadelig effect van de lage hypotheekrente kan worden genoemd dat dit wel een prijsopdrijvend effect heeft op de hoogte van de woningprijzen. Het nadeel van het aantrekken van de markt is dat ook de bouwkosten stijgen en dat er steeds minder sprake is van aanbestedingsvoordelen. Door een gebrek aan mankracht bij aannemers en bouwmaterialen (leveranciers) lopen de kosten op.

Bouwkostenindex Woningbouw Nieuwbouw

Bouwkostenindex Woningbouw Nieuwbouw liep vanaf 2017 tot 2018 op met 2,5%. Dit houdt in dat het in 2018 2,5% duurder is geworden om een woning te bouwen. De stijging van de verkoopprijzen maakt de stijging van de bouwkosten ruimschoots goed. De grondprijzen voor woningbouwgronden zijn wegens de economische situatie sinds 2010 niet meer geïndexeerd in Venlo. Een verhoging van de grondprijzen voor woningbouwgronden wordt gezien de huidige situatie op de woningmarkt en de economische situatie weer realistisch geacht. Daarom is het voorstel om de grondprijzen voor vrije sector kavels te verhogen van € 206 /m² naar € 215/m². Kavels voor projectmatige woningbouw worden conform beleid getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

Kavelprijs sociale huurwoningen

Nog geen definitieve prijs vastgesteld: in nader overleg met de corporaties rondom de prestatieafspraken 2019 zullen de grondprijzen voor sociale huurwoningen worden herzien, zodat deze beter aansluiten bij de huidige marktsituatie. De grondprijs in Venlo voor deze

functie is vanwege de economische situatie sinds 2010 niet meer verhoogd. Een onderzoek naar de grondprijs van omliggende gemeenten levert op dat een prijsverhoging realistisch is.

Grondprijs bijzondere doeleinden (niet commercieel)

Voorgesteld wordt om de grondprijs voor bijzondere doeleinden (niet commercieel) te verhogen van € 106 per m² naar € 109 per m². De grondprijs voor deze functie is vanwege de economische situatie sinds 2010 niet meer aangepast. Een verhoging van de grondprijs voor bijzondere doeleinden (niet-commercieel) wordt haalbaar geacht.

Grondprijs reststroken

De vraag naar gemeentelijke (groen) en reststroken is groot. De grondprijzen voor reststroken zijn in 2014 gehalveerd. Gezien de vraag naar reststroken en de oplevende economische situatie wordt een autonome verhoging van de grondprijs van € 65 naar € 75 per m² en € 36 per m² naar € 40 per m² haalbaar geacht.

4.4.2 Bedrijventerreinen

Vraag en aanbod op macro niveau

De jaarlijkse opname van bedrijventerreinen is groeiend. Het aanbod in de markt voor bedrijventerreinen is eveneens licht groeiend. Een en ander heeft geleid tot een opgaande markt in 2018.

Vraag en aanbod op micro niveau

In de regio is een gezonde markt voor bedrijventerreinen. Regio Venlo is succesvol in de verkoop van terreinen in de logistieke sector aan de westzijde van de stad (Trade Port Noord). Op de oude industrie- en bedrijventerreinen is er nog (verborgen) leegstand. De markt voor grote logistieke ruimte is op zijn hoogtepunt. De markt voor kleine bedrijventerreinen is redelijk in evenwicht. In 2018 heeft de gemeente Venlo een tweetal bedrijfskavels (Trade Port West en Veegtes) met een totale oppervlakte van circa 0,8 ha verkocht of in erfpacht uitgegeven.

Ook zijn er enkele kavels gereserveerd in Ubroek (1), Trade Port West (2), Veegtes (1) die later in 2018 of 2019 wellicht tot een verkoop of uitgifte in erfpacht zullen leiden. De grondprijzen voor bedrijventerrein zijn eind 2016 door een externe taxateur getaxeerd. Deze taxateur heeft aangegeven dat de grondprijzen voor bedrijventerreinen vanaf 2018 met circa 1,5% per jaar kunnen stijgen. Gezien de grote vraag naar bedrijfskavels binnen Venlo wordt een verhoging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen met 2,5% voorgesteld.

Bouwkostenindex Bedrijfsgebouwen Nieuwbouw

De bouwkostenindex Bedrijfsgebouwen Nieuwbouw liep vanaf medio 2017 tot medio 2018 op met 2,6%. Dit houdt in dat het in 2018 2,6% duurder is geworden om een bedrijfsgebouw te bouwen. Een verhoging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen met 2,5% wordt gezien de huidige situatie op de markt voor bedrijventerreinen en de economische situatie realistisch geacht.

In het navolgende overzicht grondprijzen 2019 zijn per functie de voorgestelde grondprijzen weergegeven.

Grondprijzen gemeente Venlo 2019		grondprijzen 2018	voorstel grondprijzen 2019
Functies		exclusief BTW	exclusief BTW
Woningbouwgronden			
Projectmatige woningbouw en commerciële functies*		taxatie	taxatie
Vrije sector kavels per m ² (tot 600 m ²)		€ 206	€ 215
Vrije sector kavels per m ² (> 600 m ²)		taxatie hele kavel	taxatie hele kavel
Sociale huurwoningen (per kavel)**		€ 13.045	#
Reststroken (op basis van grondprijzenschema verkoop reststroken)***			
Reststroken categorie 1 per m ²		€ 65	€ 75
Reststroken categorie 2 per m ²		€ 36	€ 40
Reststroken kabels & leidingenstrook per m ²		€ 36	€ 36
Bijzondere doeleinden			
Bijzondere doeleinden per m ² (niet commercieel)		€ 106	€ 109
Bedrijventerreinen		m2	
Trade Port West - deelplan I			
James Cookweg	30.673	€ 117	€ 120
Van Heemskerckweg	12.850	€ 117	€ 120
Stanleyweg	4.151	€ 117	€ 120
Ubroek			
zichtlocatie Venrayseweg	2.287	€ 119	€ 122
Businesspark Noorderpoort (Veegtes)			
Groethofstraat	22.700	€ 117	€ 120
Hendrikenhofstraat	9.370	€ 127	€ 130
Hendrikenhofstraat/ Simon Stevinstraat	9.629	€ 127	€ 130
De Vilgert Velden			
	5.440	€ 80	€ 82
Nassastraat Tegelen			
	12.720	€ 80	€ 82
Spikweien Lomm			
	2.365	€ 80	€ 82
Keulse Barriere			
Declarantenweg (belemmerd)	12.773	-	€ 69
Keulse Barriere overige	36.000	€ 117	€ 120
Overige bedrijventerreinen			
gronden buiten exploitatiegebieden + alle overige gronden voor zover niet genoemd		€ 117	€ 120
* Er wordt rekening gehouden met de bepalingen omtrent staatssteun, zoals omschreven in de mededeling van 1997 (Pb 1997 C209/3).			
** onder een sociale huurwoning wordt verstaan een woning met een maximale maandrekenuur conform de huurtoeslagregeling.			
*** in de regel is overdrachtsbelasting verschuldigd i.p.v. omzetbelasting (btw)			
# In nader overleg rondom de prestatieafspraken 2019 zullen de grondprijzen voor sociale huurwoningen worden herzien, zodat deze beter aansluiten bij de huidige marktsituatie.			
Voor gronden die formeel gereserveerd zijn op 31 december 2018, cq waarvoor prijsafspraken zijn gemaakt, blijven de grondprijzen van 2018 gelden tot het moment dat deze afspraken komen te vervallen. Daarna gelden ook daarvoor de nieuwe grondprijzen van 2019.			

4.5 Algemene grondreserve als vereveningsfonds

Als gevolg van de gestage afname van de algemene grondreserve, de afname van het aantal eigen grondexploitaties en de gewijzigde rol van het Grondbedrijf (faciliterend) is afgewogen op welke manier de algemene grondreserve het beste kan worden ingezet als financieel sturingsinstrument. Een drietal varianten met verschillende risicospreiding tussen het Grondbedrijf en de Algemene Dienst is onderzocht. Voorgesteld wordt om de algemene grondreserve te laten functioneren als een vereveningsfonds met een bandbreedte tussen

de € 5 en € 10 miljoen. Hiermee functioneert het grondbedrijf als buffer voor financiële mee- en tegenvallers waardoor de Algemene Dienst niet jaarlijkse bij de begroting/jaarrekening te maken krijgt met fikse schommelingen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel “Actualisering regels Grondbedrijf en –exploitaties.

4.6 Verkoop landbouwgronden en bos

De gemeente Venlo is eigenaar van ruim 155 hectare niet-strategisch gelegen gronden. Van deze 155 ha. gronden is ca. 105 ha. in eigendom van het grondbedrijf (voornamelijk landbouwgronden) en 50 ha. is bos. Het boseigendom is in beheer bij team Realisatie en Beheer Openbare Ruimte. Als al deze 155 ha. gronden/bossen verkocht kan worden, levert dit een resultaat van maximaal € 5,1 miljoen voor de algemene grondreserve op en ca. € 0,4 voor de algemene dienst (verkoop bossen). In totaal dus maximaal € 5,5 miljoen, wat een positieve invloed heeft op het gemeentelijk weerstandsvermogen. Alvorens tot verkoop kan worden over gegaan zal nagegaan worden of het betreffende perceel niet nodig is voor (vastgestelde) beleidsdoelen zoals waterberging, hittestress, natuurontwikkeling of voor de energieopgave. De komende jaren zal de verkoop intensief worden opgepakt.

verkoop landbouwgronden en bos			
	aantal percelen	totaal m2	totale waarde
akkers en weide	80	1.037.000	4.870.000
bos basis en reststrook	48	477.000	380.000
bougrond en bedrijventerrein	15	37.000	925.000
overigen	14	37.000	415.000
boekwaarde			-1.100.000
totalen	157	1.588.000	5.490.000

4.7 Onderhoud Vastgoed

Sinds 2017 is de financiering van het onderhoud van het vastgoed op grond van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) gesplitst in groot onderhoud (planmatig) en klein onderhoud (preventief en correctief). Het groot onderhoud dient te worden gefinancierd vanuit een onderhoudsvoorziening die wordt gevuld middels een dotatie vanuit de exploitatiebegroting van de beleidsafdelingen. Het klein onderhoud dient rechtstreeks door de beleidsafdelingen gefinancierd te worden middels exploitatiebudgetten. Daarnaast worden er jaarlijks nog separaat investeringskredieten aangevraagd voor levensduur verlengend onderhoud.

Voor het groot onderhoud zijn er drie voorzieningen:

- Groot onderhoud Sportgebouwen
- Groot onderhoud Ambtelijke gebouwen
- Groot onderhoud Commercieel, Cultureel en Maatschappelijk vastgoed

Met de verkoop van de 3 parkeergarages zal de voorziening “groot onderhoud parkeergarages” eind 2018 worden opgeheven.

Vanuit de BBV dient vijfjaarlijks door uw raad een beheerplan van de voorzieningen te worden vastgesteld. In het beheerplan is in ieder geval het conditieniveau vastgelegd waarop het vastgoed onderhouden dient te worden voorzien van een financiële meerjaren prognose (vooruitzicht van 10 jaar) van de dotatie en het verloop van de voorzieningen. Onderlegger voor de actualisatie van het beheerplan zijn de meerjaren onderhoudsplannen van de gebouwen. In het huidige beheersplan is vastgelegd dat de gebouwen worden onderhouden

op conditieniveau 3, redelijke conditie, op een schaal van 1 tot 6 conform de landelijke NEN 2767 normering.

Tussentijdse wijzigingen/correcties worden middels de begroting doorgevoerd.

Eind 2015 is voor het laatst het beheerplan van de voorzieningen geactualiseerd en vastgesteld. Dit betekent dat dit eind 2020 opnieuw dient te gebeuren. De planning is dat in 2019 nieuwe duurzame meerjaren onderhoudsplannen van de gebouwen worden opgesteld om zo weer een actuele onderlegger te hebben voor het beheersplan dat in 2020 aan uw Raad wordt voorgelegd.

5. Instrumentarium

5.1 Actief grond- en vastgoedbeleid

De gemeente heeft de beschikking over een aantal instrumenten die voor meer actief of voor faciliterend grondbeleid kunnen worden ingezet om haar maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Enkele belangrijke instrumenten worden hieronder kort toegelicht.

5.1.1 Minnelijke grondverwerving

Gemeentelijke grondverwerving kan op twee manieren plaats vinden, namelijk via minnelijke aankoop al dan niet met toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten of via onteigening.



Bij minnelijke verwerving worden de gronden (en/of gebouwen) op vrijwillige basis verworven. Ter voorkoming van verboden staatssteun wordt een onafhankelijke taxateur gevraagd om de marktwaarde te taxeren. Vanuit de gedachte dat minnelijk wordt verworven ter voorkoming van onteigening wordt de te betalen koopsom vastgesteld op onteigeningsbasis. Dit betekent dat naast de verkoopwaarde van het onroerend goed in het economisch verkeer ook de bijkomende schade(s) worden vergoed.

5.1.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten biedt de gemeente de mogelijkheid voor het krijgen van het eerste recht van aankoop van grond en/of gebouwen. Zodra het voorkeursrecht is gevestigd moet een eigenaar de betreffende onroerende zaak eerst de gemeente in de gelegenheid stellen om aan te kopen. In de wet is een prijsvaststellingsprocedure verankerd die eigenaren rechtszekerheid en zicht op een reële vergoeding biedt.

5.1.3 Onteigening

Als minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt te zijn en de gemeente de beschikking over de gronden wil hebben kan de gemeente besluiten om het instrument onteigening in te zetten.

Uiteindelijk kan de gemeente op basis van een rechterlijk vonnis de gronden verwerven. Het onteigeningstraject en de wijze van de totstandkoming van de vergoeding zijn in de Onteigeningswet omschreven.



5.1.4 Strategische (gelegenheids-)aankopen

Vooruitlopend op verwachte planvorming kan de gemeente strategisch gelegen gronden aankopen om haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken. Doel is om een bepaalde (ruimtelijke) ontwikkeling in gang te zetten of te versnellen.

5.2 Faciliterend grond- en vastgoedbeleid

Naast het instrumentarium voor actief grondbeleid zijn er ook instrumenten voor facilitair grondbeleid. De gemeente kiest dan niet de actieve ondernemende en risicodragende rol maar een faciliterende rol. De grondexploitatie is dan in handen van een particuliere exploitant (ontwikkelaar of corporatie) die zelf het ondernemersrisico draagt.

5.2.1 Bestemmingsplan/-omgevingsplan

Via het bestemmingsplan, en na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2021 via het omgevingsplan, kunnen bepaalde functies van een perceel grond of opstallen worden geweerd of juist wel mogelijk worden gemaakt. De gemeente kan dan via dit publiekrechtelijk instrument sturing geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Immers, voor iedere

ontwikkeling is een omgevingsvergunning nodig die de gemeente dient te verstrekken. Ongewenste ontwikkelingen kunnen dan worden geweigerd.

5.2.2 Financieel instrumentarium

Kosten voor de aanleg van werken van openbaar nut worden op basis van de Grondexploitatiewet verhaald op de initiatiefnemer (derde). Dit vindt vrijwel steeds plaats via een anterieure overeenkomst. Voordat een bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld wordt met de initiatiefnemer hierover een financiële afspraak gemaakt die contractueel wordt vastgelegd.

5.2.3 Planschade

Een bijzondere kostenpost bij gebiedsontwikkeling is planschade. Daar kan sprake van zijn indien een particulier schade lijdt of dreigt te lijden door een (gemeentelijk) plan om een bepaalde bestemming te realiseren. B.v. door een bestemmingsplan(-wijziging) kunnen de gebruiksmogelijkheden van onroerend goed beperkt worden.

Bij vaststelling van bestemmingsplannen op grond van actief grond- en vastgoedbeleid staat de gemeente voor de planschade aan de lat terwijl dat bij passief grondbeleid doorgaans ten laste van de initiatiefnemer wordt gebracht op grond van een overeenkomst.

5.2.4 Wet Bibob



Op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB) kan de gemeente via het Bureau BIBOB de integriteit van kopers en verkopers en initiatiefnemers bij grondexploitaties laten toetsen. Bij een negatief advies kan de gemeente de transactie of het initiatief weigeren. Het team Grondbedrijf en Vastgoed zet de Wet BIBOB in als hulpmiddel indien daar aanleiding toe is. Verder vindt toetsing plaats met inachtneming van de regels op

het terrein van staatssteun en aanbesteding.

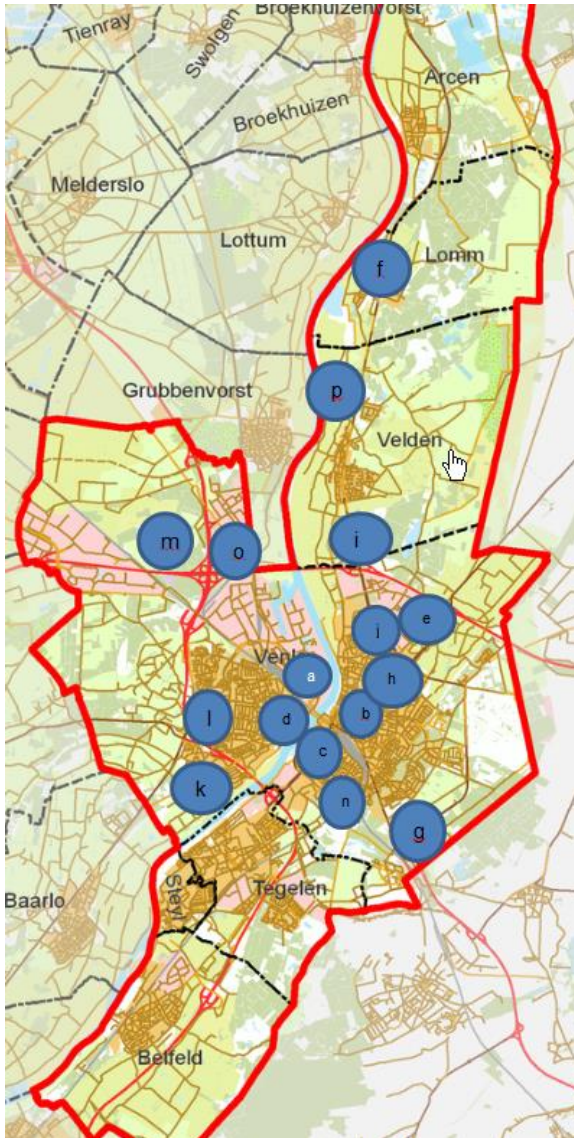
6. Actualiteiten grondbedrijf en vastgoed

6.1 Grondexploitaties

Onder grondexploitatie wordt verstaan het geschikt maken van grond voor het realiseren van een nieuwe bestemming. Dit betreft activiteiten zoals verwerving, tijdelijk beheer, grondwerken, bouw- en woonrijp maken waaronder aanleg riolering, wegen en groen, planvorming, rente e.d. De kosten van deze activiteiten dienen terugverdiend te worden uit de opbrengst van verkoop van grond, woningen, gebouwen en bijdragen van gemeente Venlo en andere partners. In 2018 zijn ca. 30 grondexploitaties bij het Grondbedrijf ondergebracht. Voor een overzicht wordt verwezen naar onderstaande tabel en bijbehorende kaart.

Een positieve boekwaarde betekent dat er tot nu toe meer kosten dan opbrengsten zijn geadmistriseerd op het betreffende project. Sinds de nieuwe BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording) per 1 januari 2016 van kracht zijn, geldt een uitsplitsing naar gemeentelijke grondexploitaties en particuliere grondexploitaties. Bij deze laatste heeft de gemeente een faciliterende rol en sluit zij met derden exploitatieovereenkomsten. Bij gemeentelijke grondexploitaties (actief grondbeleid) loopt het Grondbedrijf het risico, terwijl dat bij faciliterend grondbeleid de projectontwikkelaar is. Bij faciliterend grondbeleid worden de gemaakte kosten, zoals bestemmingsplanwijziging en de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte, doorberekend aan de initiatiefnemer (kostenverhaal).

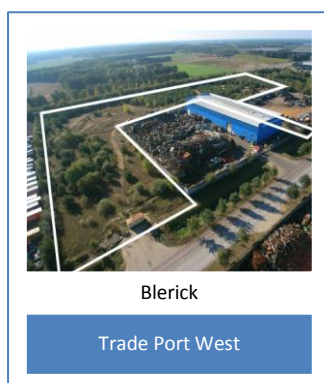
	Boekwrde 1/1/2018		Boekwrde 1/1/2018	
	Grondexploitaties gemeente (x €1.000)		Grondexploitaties faciliterend (x €1.000)	
a	FHK Kazernekwartier grex	17.391	Kerkhofweg	199
b	Q4	15.377	Windenergie	153
c	Venlo Centrum Zuid	13.866	Klein Vink	91
d	Centrumplan Blerick	5.640	Maasveldstr/PaulGuillaumestr	64
e	Revitalisering Veegtes	3.263	Vilgert 43	35
f	Masterplan Arcen Velden	1.220	CVI Raaieinde	35
g	Van Cranenbroek	97	Ven Oost	33
h	Arsenaal herontwikkeling	85	Teuniswijk	11
i	Herinrichting AZC-terrein	32	Ven Noord C2C woningen	9
j	Karbindersstraat	19	DeVaert fase 2	8
k	Helmusweg	-27	Kockerseweg	-4
l	Dautzenbergstraat	-32	Martinushof transitie	-7
m	TPW restexploitatie	-107	Bauhaus	-41
n	Moskee Hagerhofweg	-152	Rummerkampstraat	-56
o	Holland Casino	-172	DeVaert fase 1	-61
p	Maasdal Velden	-1.667		
	Totaal boekwaarde grondexploitaties gem.	54.833	Totaal boekwaarde grondexploitaties fac.	469



Voor een uitvoerig overzicht van de (majeure) projecten verwijzen we u naar de projectenrapportage 2018-2 die eveneens in het najaar 2018 voorligt.

Als risicodragend opdrachtnemer heeft het Grondbedrijf voor deze grondexploitaties (actieve en faciliterende) een eigen financiële (gesloten) huishouding met eigen financiële reserve, de Algemene Grondreserve. Deze heeft het karakter van een egalisatiefonds om de plussen en minnen, oftewel financiële mee- en tegenvallers, bij afsluiting van de diverse grondexploitaties onderling te verevenen. De opdrachtgever krijgt het afgesproken product voor de afgesproken prijs. De kansen en risico's zijn voor het Grondbedrijf. Financiële meevallers en tegenvallers worden bij het afsluiten van het project toegevoegd respectievelijk onttrokken aan de Algemene Grondreserve. Dit wordt verevening genoemd.

Drie voorbeelden van grondexploitaties



6.2 Vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is anno medio 2018 ruwweg als volgt verdeeld:

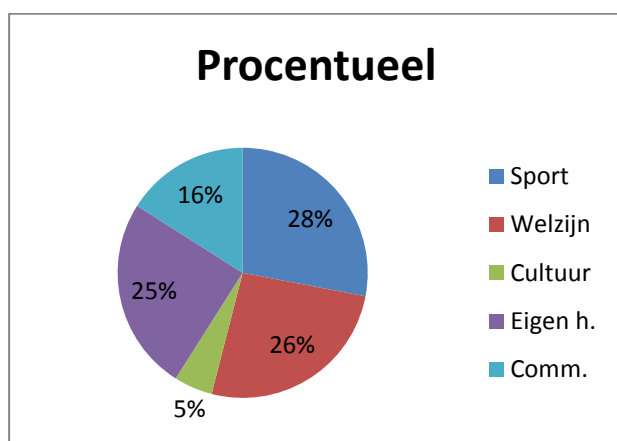
Gemeentelijke vastgoedportefeuille	m ² BVO
Sport	39.000
Welzijn	35.000
Cultuur	6.000
Eigen huisvesting	34.000
Commercieel	22.000
Totaal	136.000

Overtollig Vastgoed is hier niet in meegenomen.

Ten opzichte van 2017 zijn de grootste mutaties:

- het afstoten van de parkeergarages (ca. 50.000 m² BVO);
- de functieonttrekking aan de portefeuille "Cultuur" van het voormalige Museum Van Bommel Van Dam (ca. 1.600 m² BVO).

De procentuele verdeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille ziet er als volgt uit:



6.3 Onderzoek naar outsourcing portefeuille "Eigen huisvesting"

Thans loop er een onderzoek om vast te stellen in hoeverre het financieel aantrekkelijk is om de portefeuille "Eigen huisvesting" te outsourcen. Begin 2019 ligt er een richtinggevend

oordeel. In 2019 willen wij bezien in hoeverre het (deels) afstoten van de portefeuille “Commercieel” financieel al dan niet aantrekkelijk is.

Heel veel informatie over het gemeentelijk vastgoed en de bestaande kaders en vastgoedprocessen zijn door uw raad te raadplegen via het interne “Handboek Vastgoed 2017”. Het Handboek Vastgoed 2017 is te vinden via de tegel “Vastgoed” in de kennisportal op de gemeentelijke intranetsite.

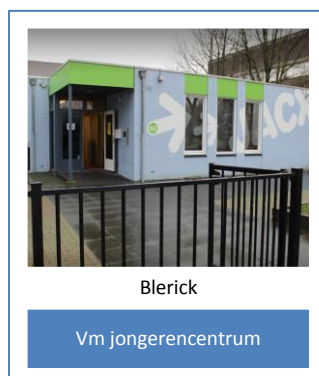
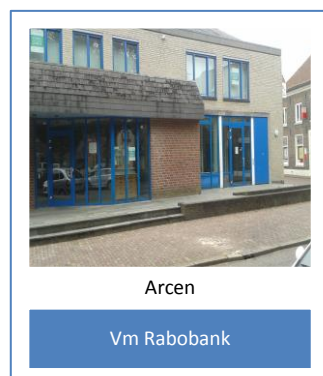
6.4 Overtollig vastgoed en overige voorraadposities

De leegstand van gemeentelijk vastgoed heeft nadrukkelijk aandacht. Verkopen vinden mede dankzij intensieve inspanningen steeds meer plaats. De verkoopprijzen van incourant vastgoed staan nog wel onder druk.

Vastgoed waarvan de functie is vervallen, bijvoorbeeld scholen, gymzalen en gebouwen worden tegen boekwaarde met bijbehorende voorzieningen en risico's ingebracht in het project “overtollig vastgoed” van het Grondbedrijf. Er wordt per pand afgewogen wat de beste toekomstige invulling is. Dit kan variëren van verkoop, nieuwe bestemming tot sloop. Alle kosten en opbrengsten zijn voor rekening van het Grondbedrijf en worden jaarlijks verrekend met de Algemene Grondreserve. Dit leverde voor 2015 tot en met 2017 een voordeel van totaal € 0,25 miljoen op. Verwacht wordt dat dit meerjarig licht positief zal uitpakken. In de tabel hieronder treft u een opsomming van de belangrijkste objecten aan.

Overtollig vastgoed	Invulling	Actie
Arcen, Burg. Gubbelsplein 2-4	Voormalige Rabobank	te koop
Arcen, Raadhuisplein 1	Raadhuis/Gemeentehuis	uitgifte in erfpacht
Arcen, Wal 32	Voormalig gemeenschapshuis	verkocht o.v.
Blerick, Alberdingk Thijmstraat 51	Voormalige stadswinkel	te koop
Blerick, Daelweg 10	Gemeentelijke huisvesting	verkocht o.v.
Blerick, Drie Decembersingel 44	Voormalig jongerencentrum Jacx	te koop
Blerick, Grote Blerickse Bergenweg 22 en 24	Voormalige dienstwoning begraafplaats	verkocht
Tegelen, Raadhuislaan 11	Raadhuis/Gemeentehuis	verkocht o.v.
Venlo, Burg. Houbenstraat 44	Voormalige school	wordt gesloopt/te koop
Venlo, Casinoweg 11	Voormalige gymzaal	wordt gesloopt
Venlo, Mgr. Nolensplein 26-31	De Commissaris	te koop; deels verhuurd
Venlo, Straelseweg 81	Voormalig Veiligheidshuis	verkocht o.v.

Drie voorbeelden van overtollig vastgoed

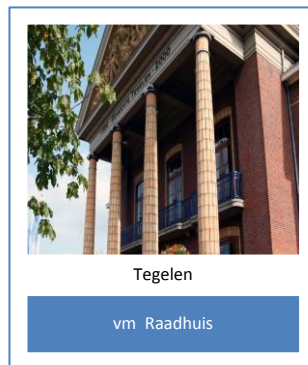


Daarnaast behoort ook een groot aantal voorraadposities tot het eigendom van het Grondbedrijf; deze variëren in grootte van meerdere hectares (landbouw-)gronden tot kleine snippers reststroken.

Enkele successen zijn behaald met de verkoop. Het afgelopen jaar zijn gebouwen verkocht die een maatschappelijke functie bij de gemeente hadden. Enkele voorbeelden.

- a. Het oude raadhuis in Tegelen wordt getransformeerd tot een gebouw voor zorgbehoevende mensen.
- b. Het oude raadhuis in Arcen wordt een gezondheidscentrum en horecagelegenheid.
- c. De voormalige bedrijfswoning bij de begraafplaats Blerick wordt omgeturnd tot uitvaartcentrum.

Drie recent verkochte panden



6.5 Vastgoed-/opstalexpluaties en majeure infrastructuur

Na uitgifte van de grond volgt opstalontwikkeling. Dit gebeurt zowel door de gemeente als door derden. De bouw van het nieuwe Stads kantoor en diverse multifunctionele accommodaties zijn voorbeelden van opstalontwikkeling door de gemeente.

Opstalontwikkeling is het proces dat beschrijft hoe “eigen” grond wordt bebouwd met nieuwe gebouwen en accommodaties. Opstalontwikkeling wordt verantwoord als een apart project buiten de grondexploitaties. Het is een onderdeel van de ruimtelijk-fysieke keten. Het Grondbedrijf heeft een adviserende rol bij deze projecten.

Er is geen “vastgoedreserve” of een gesloten financiële huishouding voor het verevenen van de plussen en minnen van opstalontwikkelingen. De risico's van opstalontwikkeling evenals van deelnemingen worden gedekt en verevend binnen het weerstandsvermogen van de Algemene Dienst en blijven in hoofdstuk 7 van deze Nota Grondbedrijf buiten beschouwing. De eventuele risico's van de ontwikkeling van nieuwe opstallen worden genoemd in de paragraaf weerstandscapaciteit in de programmabegroting.

In onderstaande tabel treft u een overzicht aan van een aantal van deze vastgoedexploitaties.

Vastgoedexpl, infrastructuur en overigen
MFA Op den Berg
Kazernekwartier Infrastructuur
Herinrichting woonwagencentrales

7 Risicomanagement

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voorzieningen en bestemmingsreserves van het Grondbedrijf, de (verwachte) resultaten en de risico's van de grondexploitaties, uitgedrukt in het weerstandsvermogen, de risico's die samenhangen met de voorraadposities van het Grondbedrijf en het toekomstperspectief. Tot slot volgt een conclusie.

7.1 Voorzieningen en bestemmingsreserves

Voorzieningen en bestemmingsreserves zijn gelabelde middelen en kunnen derhalve niet voor andere doelen of tekorten worden ingezet. De Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf is niet gelabeld maar functioneert als vereveningsfonds van af te sluiten grondexploitaties.

Voor de stand van de reserves en voorzieningen wordt uitgegaan van de balansstand per 31 december 2017 (jaarrekening 2017). De staat van reserves en voorzieningen van het Grondbedrijf wordt hieronder weergegeven.

Reserves en voorzieningen (x €1.000)	Saldo per 1/1/2018
Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten	37.358
Algemene Grondreserve	4.457
Voorziening Restwerken	3.339
Voorziening de Commissaris	3.222
Reserve Ontwikkeling Locatie vm Rabobank Arcen	480
Totaal reserves en voorzieningen grondbedrijf	48.856

Alle (verwachte) mutaties in reserves en voorzieningen na deze datum, voor zover van invloed op de Algemene Grondreserve, worden hierna genoemd.

7.1.1 Voorzieningen

Binnen het Grondbedrijf worden drie voorzieningen verantwoord.

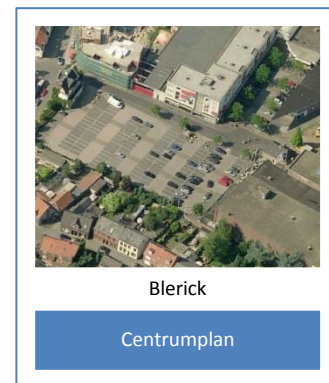
a. Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording is vanuit de Algemene Grondreserve voor de grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat de Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat gevormd.

Jaarlijks moet de contante waarde van de exploitaties met een negatief resultaat in deze voorziening zijn opgenomen. Per balansdatum 31 december 2017 bedroeg de voorziening **€ 37,4 miljoen**. De Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat wordt gevoed vanuit de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf. Voor een specificatie van de Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat per 31 december 2017 wordt verwezen naar de volgende tabel.

Specificatie Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten Grondbedr. (x €1.000)	Saldo per 1/1/2018
Venlo Centrum Zuid	17.534
Q4	9.466
Centrumplan Blerick	7.311
Masterplan Arcen en Velden	2.485
Veegtes	312
Klein Vink	102
Kerkhofweg	70
Ven Oost	30
FHK Kazernekwartier grex	16
Maasveldstraat/PaulGuillaumestraat	16
Kockerseweg	9
AZC herinrichting	7
Totaal Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten	37.358

Drie voorbeelden uit de Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat



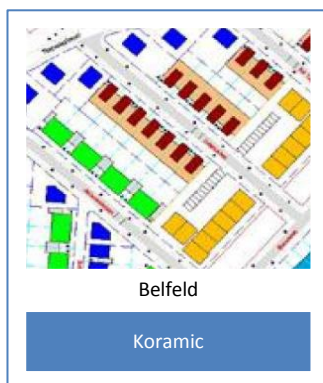
Jaarlijks wordt rente aan de voorziening toegevoegd om de vereiste eindwaarde bij het afsluiten van de betreffende exploitaties te bereiken. Nieuwe BBV-regels schrijven een maximering van de bij te schrijven rente voor tot 2%, zijnde de hoogte van de zgn discontovoet (zie ook paragraaf 4.3). Op basis van de huidige stand van de voorziening betekent dit een jaarlijkse vermindering van de toevoeging van ca. € 0,5 miljoen.

b. Voorziening Restwerken Grondbedrijf

De restant werken die in een reeds administratief afgesloten grondexploitatie nog moeten worden uitgevoerd zijn in een voorziening opgenomen. Per balansdatum 31 december 2017 bedroeg de voorziening **€ 3,3 miljoen**. Jaarlijks wordt deze voorziening verlaagd met de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden. Daarnaast wordt bij het afsluiten van grondexploitaties bekeken welke restant werken moeten worden toegevoegd aan de voorziening. Tevens worden alle posten die ondergebracht zijn in de categorie Restwerken Grondbedrijf, doorgelicht of deze nog actueel zijn dan wel kunnen worden afgewaardeerd. De voorziening restwerken is hieronder nader gespecificeerd.

Restwerken (x €1.000)	Gereserveerd 1/1/2018
Park Zaarderheiken	2.101
Venlo Noord	517
Stalberg	386
Terrein Noten	146
Koramic	107
overigen < 100.000	82
Totaal restwerken	3.339

Drie voorbeelden uit de Voorziening Restwerken



c. Voorziening de Commissaris

Op basis van een externe taxatie bleek (in 2015) de boekwaarde van het gebouw de Commissaris (Mgr. Nolensplein) fors hoger te zijn dan de marktwaarde. De raad heeft op advies van de accountant bij vaststelling van de jaarrekening 2015 besloten om dit verschil ten laste van de Algemene Grondreserve in een voorziening op te nemen. In 2017 is op basis van een nieuwe taxatie deze voorziening met € 0,6 miljoen aangevuld. Per balansdatum 31 december 2017 bedroeg de voorziening **€ 3,2 miljoen**. Het streven is om dit object op korte termijn te verkopen dan wel te verhuren. De huuropbrengsten van de apotheek (en pinautomaat SNS-bank) dekken momenteel echter wel de kosten van het totale gebouw, inclusief de leegstaande kantoorruimte.

7.1.2 Bestemmingsreserves

In het Grondbedrijf wordt sinds ultimo 2016 nog één bestemmingsreserve verantwoord.

De reserve Ontwikkeling locatie Rabobank Arcen

Deze reserve ad **€ 0,5 miljoen** is voor de gemeentelijke herindeling gevormd ter dekking van het eventuele nadelige resultaat op de herontwikkeling van de locatie Rabobank Arcen. Deze herontwikkeling/verkoop kon, gezien de economische omstandigheden, ondanks intensieve pogingen, tot op heden niet worden gerealiseerd. Na daadwerkelijke herontwikkeling/verkoop zal een eventueel voor- of nadelig verschil - na inzet van onderhavige reserve - worden verrekend met de Algemene Grondreserve. Deze reserve wordt dan opgeheven.

7.2 Algemene Grondreserve en Risico's

7.2.1 Algemene Grondreserve

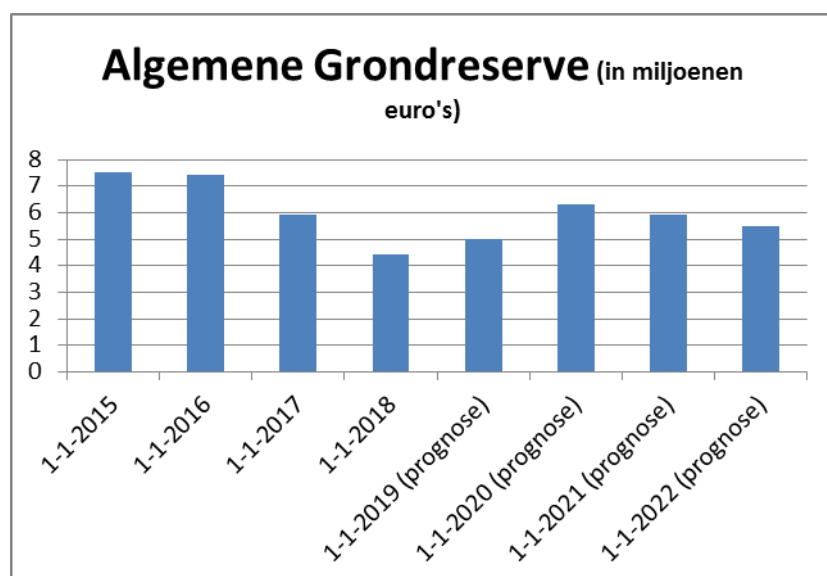
De beschikbare weerstandscapaciteit i.c. de Algemene Grondreserve (zie tabel) bedroeg per 31 december 2017 **€ 4,4 miljoen**. Conform voorschriften Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt rente over de boekwaarden toegevoegd. Vanuit de Algemene Grondreserve wordt rente toegevoegd aan de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten.

Vervroegde winstneming op lopende grondexploitaties wordt in 2018 verwacht voor Trade Port West. Einde boekjaar 2018 zal dit definitief worden bepaald. Dit is voornamelijk afhankelijk van daadwerkelijke verkopen in 2018 en conform wettelijke regels BBV.

Beschikbaar weerstandsvermogen Grondbedr.(x €1 mln)	1-1-2018	1-1-2019
stand algemene grondreserve	4,4	
toegevoegde rente over beginsaldo	0,8	
winstneming TPW	1,0	
verkoop overtollig vastgoed en gronden	0,7	
diversen	-0,1	
aanvullen tekorten voorziening nadelige expl.res. (cont. waarde)	-0,8	
onvoorzien	-1,0	
stand algemene grondreserve (prognose)		5,0

In volgende figuur is het verloop van de reserve in miljoenen euro's over de periode 2015-2018 (cijfers jaarrekening) en de prognose voor de periode 2019-2022 weergegeven. De prognose in onderstaande figuur laat zien dat de omvang van de Algemene Grondreserve zich normaliter vanaf 2019 herstelt. Mochten risico's zoals vermeld in de volgende paragraaf 3.2.2 daadwerkelijk optreden, is dekking via de Algemene Grondreserve slechts in beperkte mate tot maximaal € 5,0 miljoen mogelijk.

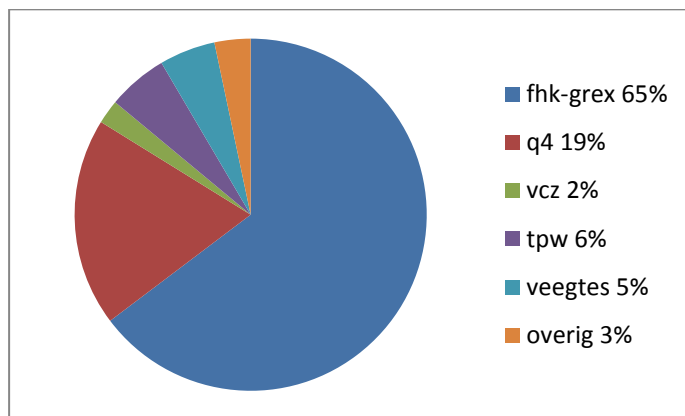
In hoeverre wij in deze situatie terecht komen is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen en de ontwikkelingen in de lopende exploitaties zoals het Kazernekwartier en de grote woningbouw locaties.



7.2.2 (gewogen) Risico's

De benodigde weerstandscapaciteit (benodigde financiële middelen om de gewogen risico's van alle grondexploitaties en voorraadposities af te dekken) vloeit voort uit de weging (rekening houdende met zowel de omvang van het financiële risico als met de kans dat een risico zich voordoet) van risico's.

In totaal wordt thans op basis van bovengenoemde posten **€ 27,2 miljoen** aan gewogen risico's geraamd. Ten opzichte van de jaarrekening 2017 is dit een forse toename. Dit wordt veroorzaakt door een verhoging van het risicoprofiel van het Kazernekwartier (zie onder de figuur). Ongewogen bedragen de risico's nominaal € 67,8 miljoen. Opgemerkt wordt dat dit bedrag uitsluitend betrekking heeft op de vastgestelde grondexploitaties en vastgoedeigendommen die binnen het Grondbedrijf verantwoord worden. Overigens dient er rekening mee gehouden te worden dat als een risico zich voordoet dit voor de volle 100% is en niet alleen voor het gewogen deel. Ter vermindering van de risico's wordt voor ieder risico een of meerdere beheersmaatregelen opgesteld. Eigen marktkennis en kennis bij marktpartijen wordt o.a. daarvoor benut. In de onderstaande figuur zijn de gewogen risico's per medio 2018 van de belangrijkste grondexploitaties procentueel weergegeven.



Kazernekwartier:

In 2019 zal er meer duidelijkheid zijn over de samenwerking met Fort van Venlo Vastgoed BV (FvV). Op basis daarvan wordt de herontwikkeling van het Kazernekwartier verder opgepakt. In verband met de huidige onduidelijkheden in de ontwikkeling van het Kazernekwartier is in de begroting 2019 rekening gehouden met een verhoging van het risicoprofiel van de grondexploitatie Kazernekwartier met € 5 miljoen.

Eventuele alternatieve afspraken met FvV kunnen in de jaarrekening 2018 wellicht noodzaken tot een verlaging van de boekwaarde van de grondexploitatie Kazernekwartier; een afboeking vergroot de haalbaarheid hiervan. Voorzichtigheidshalve wordt bij de financiële uitgangspositie van de begroting 2019 rekening gehouden met een afboeking van € 11 miljoen.

7.2.3 Integrale ratio weerstandscapaciteit gemeente Venlo

De Algemene Grondreserve en risico's van het Grondbedrijf staan binnen de gemeente Venlo niet op zich. Uitgangspunt is dat er voldoende financiële middelen voorhanden zijn om de gekwantificeerde risico's van Grondbedrijf en Algemene Dienst samen af te dekken. Dit wordt de integrale ratio weerstandscapaciteit van de gemeente Venlo genoemd. Uw raad streeft naar een waarde van de Integrale Ratio van minimaal 1. Voor een actuele stand verwijzen wij naar de gemeentelijke begroting die tegelijk met deze Nota Grondbedrijf in november voorligt.

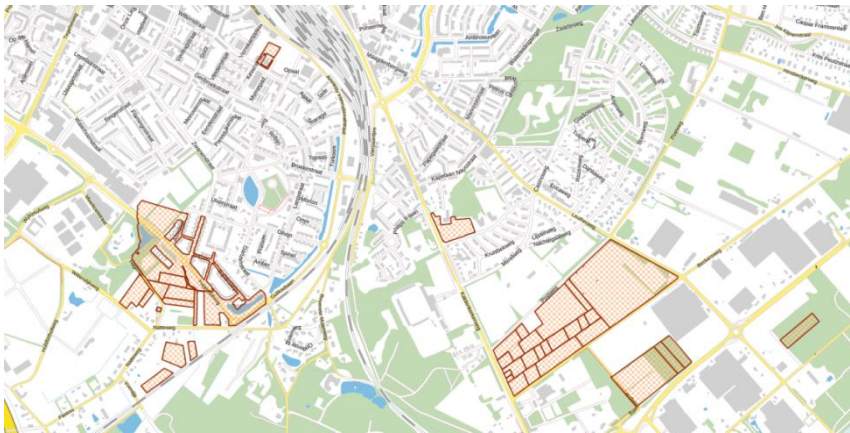
7.2.4. Strategische aangelegenheden, control en sturing

a. Strategische aankopen

Het beleid vanuit het Grondbedrijf is erop gericht om geen strategische aankopen te doen, tenzij deze gronden beschikbaar dienen te zijn voor de ontwikkeling van een project. In 2018 zijn voornamelijk geen strategische aankopen gedaan.

b. Verkoop landbouwgronden (en bos)

De gemeente Venlo heeft van Arcen tot Belfeld verspreid gelegen landbouwgronden in eigendom. Het merendeel hiervan is verder niet van strategisch belang. Het Grondbedrijf van Venlo inventariseert momenteel haar voorraad aan landbouwgronden, zie als voorbeeld de navolgende kaart. In voorkomende gevallen wordt bij verkoop rekening gehouden met de wettelijke rechten van de zittende pachter.



c. Beheersmaatregelen

Van alle grondexploitaties en voorraadposities zijn de risico's in beeld gebracht. Voor ieder risico wordt een of meerdere mogelijke beheersmaatregelen, zoals het bijstellen van het project, getroffen zodat de kans dat het risico zich voordoet en de mate waarin, zo klein mogelijk is.

d. Overtollig vastgoed

De waardering van grondvoorraden en gebouwen, die geen deel uitmaken van een lopende grondexploitatie, is een continu proces. Een formele toetsing van de boekwaarde aan de marktwaarde (economische waarde) vindt minimaal eens per vijf jaar plaats en is in 2018 uitgevoerd. Bij de jaarafsluiting wordt de boekwaarde afgezet tegen de marktwaarde. De getaxeerde (economische) waarde van de voorraad is nog marktconform. Er is dan ook geen aanleiding om de boekwaarden van de voorraadposities bij te stellen. Dit staat overigens los van het feit of er voldoende marktvrage is zodat verkopen kunnen worden gerealiseerd.

e. Potentiële positieve resultaten

Het is een bestendige gedragslijn van de accountant dat het opnemen van toekomstige winsten in de weerstandscapaciteit vanwege onzekere marktomstandigheden niet meer is toegestaan.

Een reëel geachte prognose op de langere termijn is een positief resultaat van € 5,8 miljoen te realiseren bij afsluiting van Trade Port West. De grondprijzen zijn weliswaar marktconform, maar de te verkopen kavels zijn qua ligging, omvang en vormgeving niet even courant. Door de aantrekkende economie verloopt de verkoop beter dan afgelopen jaren.

Om de verkoop te stimuleren is de website www.venloverkoopt.nl gelanceerd.

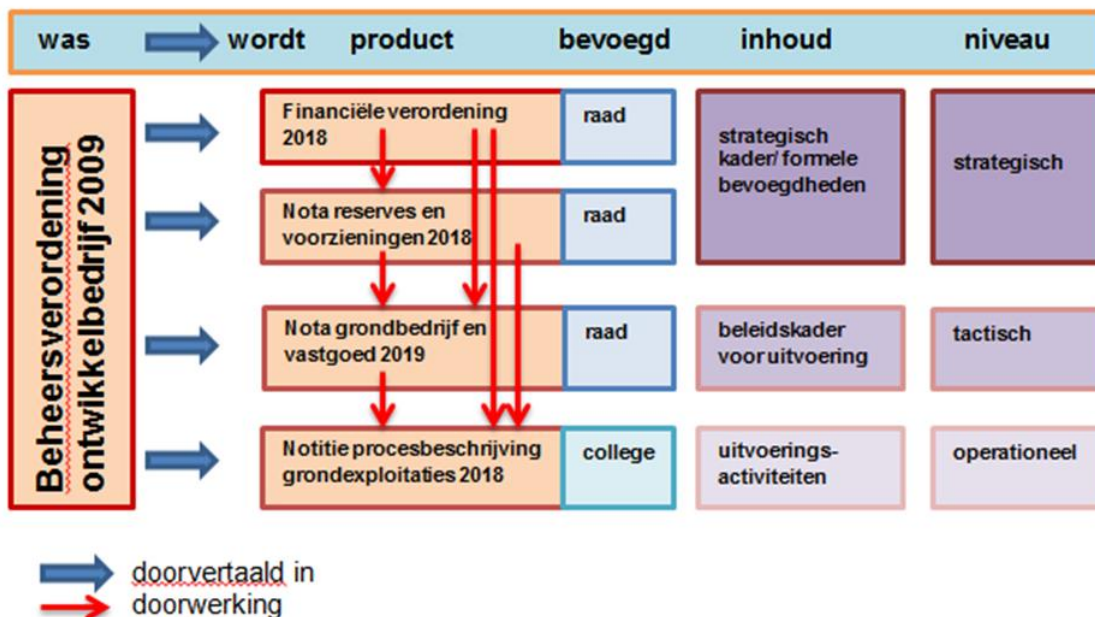
Om de te verkopen bedrijfskavels verder onder de aandacht te brengen zijn de kavels voor zover nodig opgeschoond van houtopstand en zijn er verkoopborden (zie afbeelding bij Columbusweg) geplaatst.



f. Actualisering Beheersverordening Ontwikkelbedrijf 2009

Het Grondbedrijf heeft de actualisering van de beheersverordening overeenkomstig de aanbeveling van het Rekenkameronderzoek Grondbeleid 2016 opgepakt. In de Beheersverordening Ontwikkelbedrijf zijn de werkzaamheden, taken en bevoegdheden nog afgestemd op de organisatie rondom het voormalige Ontwikkelbedrijf Venlo. Door de opheffing van de afdeling Ontwikkelbedrijf in 2014 sluit de Beheersverordening niet meer aan bij de huidige inrichting en werkwijze van de organisatie. In november a.s. zal tegelijk met de behandeling van de Begroting een voorstel aan de raad worden voorgelegd om de geactualiseerde kaderstellende en beleidsmatige onderdelen onder te brengen in de Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen en in de Nota grondbedrijf en vastgoed. In onderstaand overzicht is dat schematisch samengevat.

Overzicht wijziging regelgeving m.b.t. budgetrecht bij grondexploitaties



7.3 Vennootschapsbelasting

Vanaf 2016 zijn gemeentes in principe vennootschapsbelastingplichtig. Voor elke gemeentelijke activiteit of cluster van economische activiteiten wordt onderzocht (de ondernemerstoets) of er naar winst wordt gestreefd. Indien dat het geval is passeert de activiteit de ondernemerspoort en is er sprake van een onderneming in fiscale zin. Over de jaarlijkse winst volgt belastingheffing. Ten behoeve van deze toets is door de Fiscus en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten voor grondexploitaties een quick-scan opgesteld. Voor het Venlose Grondbedrijf volgt hieruit dat, gezien de in het verleden gedane forse investeringen, de activiteiten die vallen onder de werkeenheden van het Grondbedrijf, niet door de ondernemerspoort gaan. Simpel gezegd: Door het langjarig karakter van grondexploitaties zou het “onredelijk zijn” de in de komende jaren te verwachten opbrengsten te belasten, terwijl het overgrote deel van de kosten in het verleden is gemaakt.

7.4 Toekomstperspectief

De economie groeit weer en de werkgelegenheid neemt toe. Voor komende jaren wordt een verder herstel en lichte groei verwacht. De verwachte economische groei wordt getemperd door onzekerheden zoals de gewijzigde relatie tussen de Verenigde Staten en Europa en de Brexit. De groei in Europa door afname van de bevolking wordt structureel geremd.

Na de financiële crisis is een duidelijk verschil gekomen in de handelwijze van bedrijven en financiële instellingen. Het zijn vaak moeizame en slepende onderhandelingen met marktpartijen. Meer zekerheden worden gevraagd bij een nieuwe ontwikkeling en grote investeringen worden niet snel gedaan. Nieuwe plannen zijn kleinschaliger van omvang en bestaande plannen worden in programma verkleind. Er moet meer ingespeeld worden op kansen die zich aandienen. Inzet is om marktpartijen zoveel als mogelijk initiatieven voor eigen rekening en risico te laten uitvoeren.

Marktpartijen staan niet meer in de rij om risicovolle ambities op te pakken. Voor essentiële ontwikkelingen en na een gedegen afweging zal de gemeente incidenteel alsnog het voortouw nemen. Uiteraard geschiedt dat zoveel mogelijk samen met marktpartijen. Evenals in het verleden wordt terughoudend omgegaan met strategische grondaankopen en zullen deze zich beperken tot gronden die deel gaan uitmaken van een concrete ontwikkeling. Echter er moet voor worden gewaakt dat er een volledig passieve houding ontstaat. Een stad met 100.000+ en een regionaal verzorgingsgebied met meer dan 250.000 inwoners zal altijd behoefte hebben aan de juiste woningen, culturele instellingen, winkels, bedrijventerreinen, sportvoorzieningen e.d. Dat vergt ad hoc inzet en expertise op de inzet van de publiekrechtelijke verwervingsinstrumenten.

De toegenomen leegstand van vrijkomend maatschappelijk vastgoed zal ook nog de komende jaren aandacht vragen. Actieve inzet wordt gepleegd om overtollig vastgoed af te stoten, nieuwe functies te geven of te amoveren.

De komende jaren zal er meer duidelijkheid komen over de ontwikkeling van de woningmarkt en de te schrappen overcapaciteit aan woningbouwplannen.

Op dit moment is de verwachting dat de Algemene Grondreserve de komende jaren zal fluctueren tussen de 5 en 6 miljoen euro. Met deze financiële buffer kan het Grondbedrijf de verevening tussen af te sluiten grondexploitaties efficiënt realiseren zonder telkenmale de reserves of begroting van de Algemene Dienst daarmee te belasten. Mochten zich toch onverwacht grote financiële tegenvallers voordoen waarin de Algemene Grondreserve tekort schiet zal naar een andere adequate oplossing gezocht moeten worden.

8. Conclusie

De grondexploitaties zijn naar hun aard per definitie risicovol. Het voordeel is dat deze bij het Grondbedrijf worden gebundeld waardoor tegenvallers en meevallers onderling kunnen worden verevend zonder de Algemene Dienst en/of begroting met de jaarlijks flinke schommelingen te belasten. Uiteraard kunnen toekomstige ontwikkelingen ook grote verschuivingen veroorzaken in de kosten, opbrengsten en risico's van het Grondbedrijf.

De prognose laat zien dat de omvang van de Algemene Grondreserve vanaf 2019 stabiel blijft rond de 5 a 6 miljoen. Verkoop van landbouwgronden van het Grondbedrijf kan tot een hoger saldo leiden.

De ontwikkeling van de risico's en opbrengsten bij grond- en vastgoedexploitaties wordt mede beïnvloed door de economische ontwikkeling. Deze verbetert gestaag. Desalniettemin komen ontwikkelingen nog traag op gang. Naast de projecten heeft de leegstand van gemeentelijk vastgoed nadrukkelijk aandacht. Verkopen vinden mede dankzij intensieve inspanningen steeds meer plaats. De verkoopprijzen van incourant vastgoed staan nog wel onder druk. Het intensiveren van de verkoop van landbouwgronden kan wellicht een extra financiële impuls leveren.

Het is duidelijk dat het Grondbedrijf geen financiële bijdrage meer kan leveren aan voorcalculatorisch geraamde tekorten in nieuwe projecten of inhoudelijke aanpassingen van lopende projecten. Dit zal in een voorkomend geval moeten gebeuren via inzet van gelden van derden of gemeentelijke beleidsgelden.

De Algemene Grondreserve dient beschikbaar te blijven voor verevening van af te sluiten projecten. Deze is maar in zeer beperkte mate (beschikbaar naar verwachting ca. € 5,0 miljoen) in staat om financiële risico's van lopende projecten (in totaal gewogen € 27,2 en ongewogen € 67,8 miljoen) - indien deze zich daadwerkelijk voordoen - op te vangen. In hoeverre wij in deze situatie terecht komen is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen en de ontwikkelingen in de lopende exploitaties zoals het Kazernekwartier en de grote woningbouw locaties.

Uiteraard zal jaarlijks worden gezien of het, op basis van de behaalde resultaten in combinatie met de geldende regelgeving, mogelijk is om tussentijds winst te nemen en toe te voegen aan de Algemene Grondreserve.

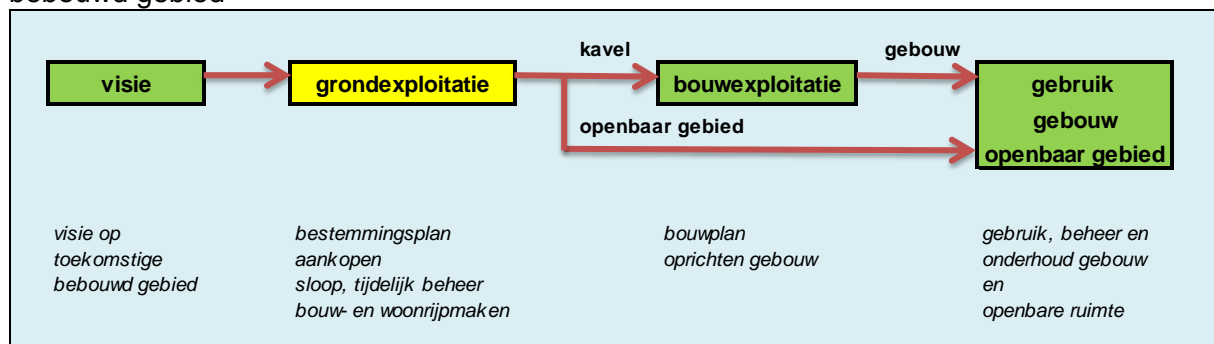
Bijlage: Procesbeschrijving grondexploitatie

Grondexploitatie en Financiën: besluitvormingsproces

1. Grondexploitatie: begrippen

Grondexploitatie is het transformatieproces waarbij gronden en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.

De grondexploitatie vormt onderdeel van de herontwikkeling van een gebied tot een bebouwd gebied



De rol van de gemeente in de grondexploitatie kan afhankelijk van het project, de specifieke situatie en/of beleidskeuzes uiteenlopen van actief tot faciliterend. Beleidskeuzes worden in de nota grondbedrijf door het college aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf alle fasen van de grondexploitatie uit: van de aankoop van de gronden en eventuele opstallen, sloop, bouwrijp en woonrijp maken tot en met de uitgifte/verkoop van de bouwkaavel. De gemeente heeft de te ontwikkelen grond in eigen bezit. De kosten van de werkzaamheden worden zoveel mogelijk gedekt door grondopbrengsten en eventuele subsidies. In het kader van actief grondbeleid kan de gemeente op strategische locaties gronden en vastgoed verwerven gericht op (regie op) toekomstige grondexploitaties.

Bij faciliterend grondbeleid is de bouwkaavel in het bezit van een private partij (ontwikkelaar, particulier, etc.) en wordt deze door die partij ontwikkeld. De gemeente treedt enkel c.q. vooral op als overheid, die de plannen van private partijen faciliteert als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. In het kader van zo'n bestemmingswijziging moet de gemeente vaak allerlei kosten maken, zoals onderzoek, de aanleg van voorzieningen en dergelijke. Deze kosten worden op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op de grondeigenaren die daarvan profijt hebben, verhaald.

Zowel actieve als faciliterende grondexploitaties worden binnen het gemeentelijk grondbedrijf geadmistriseerd. In sommige situaties participeert de gemeente in een grondexploitatie als verbonden partij in een ontwikkelingsmaatschappij of samenwerkingsverband. Deze grondexploitaties vallen buiten de scope van het grondbedrijf en deze notitie.

2. Financiële kaders

Gedurende de voorbereiding en uitvoering van een project met een grondexploitatie vindt op verschillende momenten besluitvorming plaats over de programmatische en financiële kaders van het project.

In deze notitie wordt vooral het besluitvormingsproces rondom de financiële kaders belicht.

financiële kaders

1. begroting van de gemeentelijke kosten en opbrengsten van de grondexploitatie
2. krediet (ter hoogte van de geraamde kosten van grondexploitatie of strategische aankoop)
3. voorziening (ter dekking van het voorziene tekort op de grondexploitatie)
4. Het financiële risico m.b.t. de grondexploitatie of strategische aankoop en de impact hiervan op de gemeentelijke weerstandsratio

Gezien de aard van de grondexploitaties zijn regelmatig wijzigingen in de financiële kaders aan de orde. De doorgaans langjarige ontwikkelperiode, marktontwikkelingen, complexe samenwerking met ontwikkelpartijen en andere overheden en onvoorziene technische omstandigheden kunnen leiden tot regelmatige fluctuaties in de omvang van kosten, opbrengsten, resultaat en risico's.

Het proces rondom de besluitvorming over de (aanpassing van de) financiële kaders van een project met een grondexploitatie vraagt daarom om bijzondere aandacht.

Het in deze notitie beschreven proces sluit aan bij de praktijk en de voormalige beheersverordening 2009 met dien verstande dat deze op punten wordt aangescherpt gericht op transparantie en doelmatigheid. Samengevat kent het nieuwe proces de volgende hoofdlijnen:

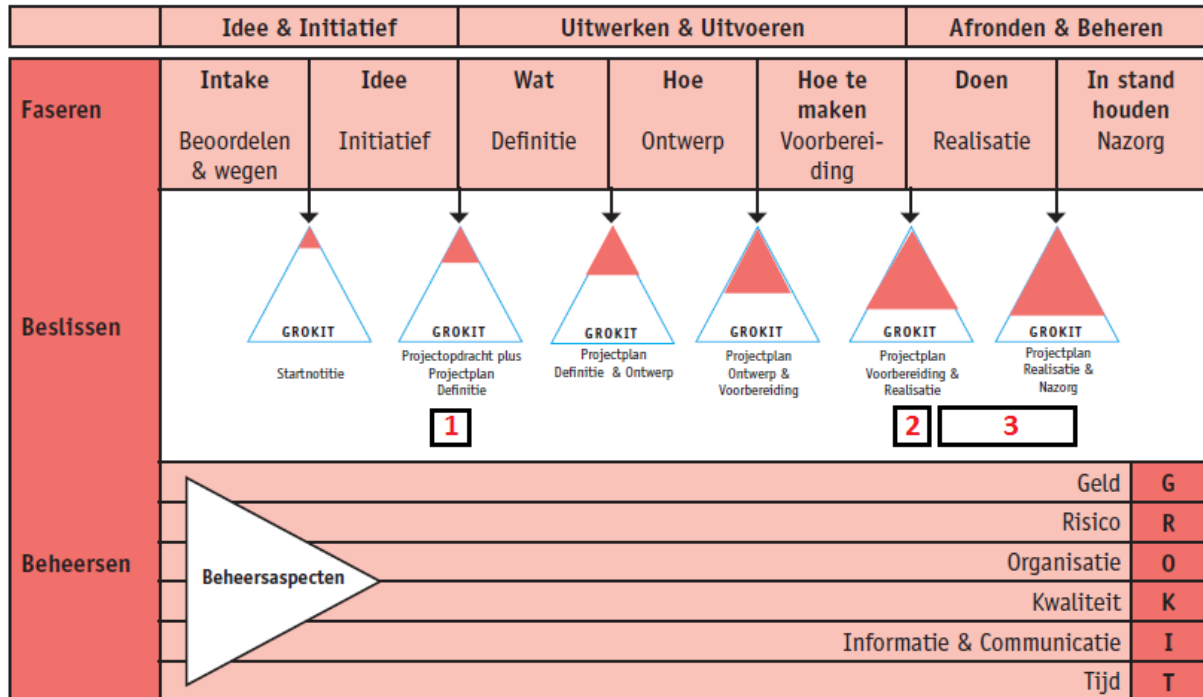
1. De raad stelt via de begroting (nota grondbedrijf) verzamelkredieten beschikbaar voor strategische aankopen (gericht op toekomstige grondexploitaties) alsmede verzamelkredieten voor de voorbereiding en uitvoering van grondexploitaties met beperkte investeringen en risico's.
2. Het college en, in geval van investeringen (< € 100.000) in het kader van medewerking aan een Wabo-afwijkingbesluit en bouwplan, de teamleider Grondbedrijf en Vastgoed, besluit over de toewijzing van deze kredieten aan afzonderlijke strategische aankopen en aan projecten met een grondexploitatie. Het college verantwoordt de toewijzing in de jaarrekening.
3. Voor forsere aankopen en voor grondexploitaties met forsere investeringen en risico's en/of geraamde tekorten besluit de raad op basis van een separaat raadsvoorstel over de aankoop, de vaststelling van de grondexploitatiebegroting, de beschikbaarstelling van een krediet, de vorming van een voorziening ter dekking van het eventuele voorziene tekort en over de impact van de geraamde projectrisico's op de gemeentelijke weerstandsratio.
4. Wijzigingen in de financiële kaders van de grondexploitatie worden via de P&C-cyclus (in ieder geval 1 keer per jaar via de jaarrekening) aan de raad ter vaststelling aangeboden.
5. Forse financiële wijzigingen als gevolg van programmatische wijzigingen in het project worden via een separaat voorstel aan de raad voorgelegd.

Hierna wordt het proces rondom de grondexploitatie per fase van een project nader beschreven en worden de criteria, wanneer besluitvorming door raad, dan wel door college of eventueel in mandaat aan de orde is, toegelicht. E.e.a. resulteert in een standaarddictum voor een college-/raadsvoorstel per beslismoment.

3. besluitvorming per projectfase

Zoals ieder ander project doorloopt een project met een grondexploitatie een aantal fasen. Het handboek ProjectMatig Werken geeft een indicatie van de fasen en producten (zie fragment)

Figuur 9. Fasen, beslissen en beheersen



Beslismomenten

Aan het eind van de initiatieffase (1) en de voorbereidingsfase (2) vindt besluitvorming plaats over de financiële kaders van het project in samenhang met besluitvorming over de programmatische/inhoudelijke uitgangspunten (projectopdracht resp. projectplan).

Gedurende de realisatiefase wordt naar aanleiding van de uitvoering de projectbegroting regelmatig geactualiseerd en de financiële kaders aangepast (3).

De laatste actualisatie van de projectbegroting (nacalculatie) vindt plaats aan het eind van de realisatiefase waarna de het project wordt afgesloten.

Hierna start de nazorgfase, het beheer van de in het project gerealiseerde openbare ruimte.

Dit vormt geen onderdeel van de grondexploitatie. In de advisering rondom de financiële kaders zal wel een indicatie gegeven worden over de impact van het project op de noodzakelijke kosten van langjarig onderhoud. Bij afsluiting van projecten zullen via de begroting algemene middelen gereserveerd dienen te worden voor de dekking van de onderhoudskosten.

Vooruitlopend op een project met een grondexploitatie is incidenteel sprake van investeringen in en besluitvorming over (voorbereiding van) de aankoop van vastgoed (pre-projectfase: strategische aankopen). De rol van het college van B&W en de gemeenteraad in deze en bovengenoemde fasen wordt hierna uitgewerkt.

3.1. pre-project fase: strategische aankopen

Procesbeschrijving

Vooruitlopend op een toekomstige grondexploitatie en ter versterking van de regiefunctie en grip van de gemeente op de (her)ontwikkeling van een bepaald gebied kan de gemeente overwegen om een eigendomspositie te verwerven in het gebied.

- Het college van B&W besluit over de voorgenomen aankoop voor zover passend binnen het beleid,
- Voor een voortvarende en doelmatige uitvoering van de aankoop stelt de gemeenteraad jaarlijks via de begroting een verzamelkrediet beschikbaar voor de aankopen van vastgoed met beperkte investeringen, en financiële risico's en tegen een marktconforme waarde ;

zie financiële verordening: art. 17.4 .: Voor **strategische aankopen** onder een bepaald plafondbedrag, of om te anticiperen op een planontwikkeling wordt door de raad via de programmabegroting een jaarlijks krediet beschikbaar gesteld. In de nota grondbedrijf en vastgoed worden zowel het plafondbedrag als de omvang van het krediet nader onderbouwd

- Het college wijst ter dekking van deze aankopen een deel van het door de raad beschikbaar gestelde verzamelkrediet toe aan deze aankoop. Het college verantwoordt de toewijzing in de jaarrekening¹
- Voor de overige aankopen besluit de raad op basis van een separaat raadsvoorstel over de beschikbaarstelling van een krediet

Criteria: besluitvorming door college van B&W of Gemeenteraad

de omvang van het verzamel-krediet "strategische aankopen" 2018 bedraagt € 2,5 mln. Het huidige vastgestelde plafondbedrag per aankoop bedraagt € 500.000.

In de nota grondbedrijf 2019 worden deze bedragen gehandhaafd.

Tot dusverre is er nog geen richtlijn mbt een "beperkt risico" opgenomen.

Aansluitend bij de in de projectenrapportage opgenomen signaleringsgrenzen wordt onder beperkt risico verstaan een netto-risico van maximaal € 50.000.

Dit betekent samengevat dat besluiten over de financiële kaders mbt strategische aankopen:

- passend binnen beleid
- tegen een marktconforme waarde (max. tegen taxatiewaarde obv vigerende bestemming)
- met een plafondbedrag: totale aankoopkosten object t/m € 500.000, netto risico t/m € 50.000 en
- passend binnen het verzamelkrediet voor betreffend jaar

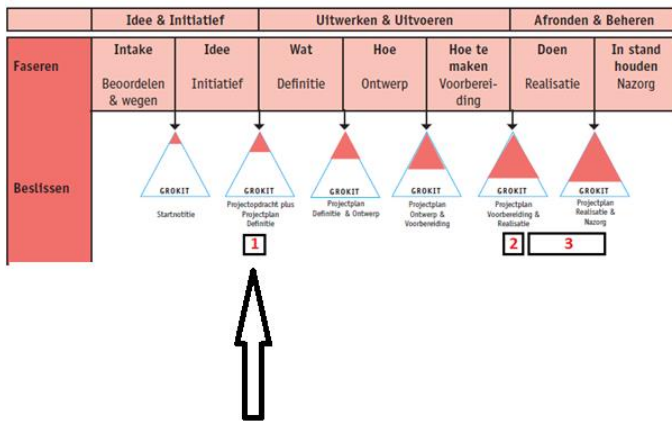
door het college genomen kunnen worden.

In alle andere gevallen besluit de gemeenteraad over de financiële kaders mbt de strategische aankoop.

beslisboom en standaarddictum zie hoofdstuk 5

¹ in par. 4 wordt toegelicht op welke wijze dit wordt verantwoord in de jaarrekening

3.2. Vorbereiding grondexploitatie (beslismoment1)



procesbeschrijving

In de initiatiefase wordt een projectopdracht opgesteld. Onderdeel van deze projectopdracht is een globale haalbaarheidstoets incl. een inschatting van de financiële risico's en een raming van de voorbereidingskosten.

Deze informatie biedt de basis voor besluitvorming over het opstarten van het project, de beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet en de inrichting van een projectadministratie.

Interne en externe kosten worden vanaf dat moment ten laste van het project en het krediet geboekt en geadmistreerd binnen het grondbedrijf.

- Het college van B&W besluit over de vaststelling van de projectopdracht voor zover passend binnen het beleid,
- Voor een voortvarende en doelmatige voorbereiding stelt de gemeenteraad jaarlijks via de begroting een verzamel-vorbereidingskrediet beschikbaar voor de voorbereiding van grondexploitaties met een naar verwachting minimaal sluitend eindresultaat en met beperkte investeringen en financiële risico's in de voorbereidingsperiode (tot realisatiefase).

zie financiële verordening: art. 17.3. : Voor de **vorbereiding** en uitvoering van grondexploitaties met investeringen onder een bepaald plafondbedrag worden via de programmabegroting jaarlijkse kredieten beschikbaar gesteld. In de nota grondbedrijf en vastgoed worden zowel het plafondbedrag als de omvang van de kredieten nader onderbouwd

- Het college wijst ter dekking van de voorbereidingskosten in deze grondexploitaties een deel van het door de raad beschikbaar gestelde verzamelkrediet toe aan deze ontwikkeling.
- Voor voorbereidings-investeringen samenhangende met verlening van een omgevingsvergunning geschiedt deze toewijzing door de teamleider Grondbedrijf en Vastgoed²

² Een ingediend bouwplan noodzaakt in sommige gevallen tot afspraken (anterieure overeenkomst) met de aanvrager over het kostenverhaal en wijze van aanpassingen van de openbare ruimte om een planologisch afwijkingbesluit / bestemmingsplanwijziging voor een omgevingsvergunning mogelijk te maken. De gemeentelijke begeleidings- en inrichtingskosten samenhangend hiermee worden als grondexploitatie binnen het grondbedrijf geadmistreerd en verantwoord. Zowel de planologische medewerking als het aangaan van de overeenkomst m.b.t. het verhaal van de gemeentelijke kosten is onder voorwaarden gemandateerd aan teamleiders. Voor een efficiënte afhandeling van een dergelijke bouwplanaanvraag is ook de mandatering van de toewijzing van een krediet t.b.v. van de voorbereiding van het bouwplan wenselijk. Daartoe wijst de teamleider Grondbedrijf en Vastgoed, o.b.v. de projectopdracht (in deze het besluit tot principe-medewerking

- Het college verantwoordt de toewijzingen in de jaarrekening³
- Voor de overige projecten besluit de raad op basis van een separaat raadsvoorstel over:
 - de beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet,
 - in geval van grotere financiële risico's, over de impact van het risico op de gemeentelijke weerstandsratio,
 - de vorming van een voorziening ten laste van de algemene middelen indien geraamd wordt dat het voorbereidingskrediet naar verwachting niet of niet geheel gedekt kan worden door toekomstige grondopbrengsten en/of bijdragen van derden of andere overheden.

Criteria: besluitvorming door college van B&W of Gemeenteraad

de omvang van het verzamel-voorbereidingskrediet 2018 bedraagt € 1 mln. Het huidige vastgestelde plafondbedrag per project bedraagt € 250.000.

In de nota grondbedrijf 2019 worden deze bedragen gehandhaafd.

Tot dusverre is er nog geen richtlijn mbt een "beperkt risico" opgenomen.

Aansluitend bij de in de projectenrapportage opgenomen signaleringsgrenzen wordt onder beperkt risico verstaan een netto-risico van maximaal € 50.000.

Dit betekent samengevat dat besluiten over de financiële kaders mbt de voorbereiding van grondexploitaties:

- passend binnen beleid
- met een positieve haalbaarheidstoets (verwachting dat uitvoering haalbaar is en het eindresultaat minimaal sluitend is) én
- met een plafondbedrag: voorbereidingskosten t/m € 250.000, netto risico t/m € 50.000
- passend binnen verzamelkrediet van betreffend jaar

door het college genomen kunnen worden.

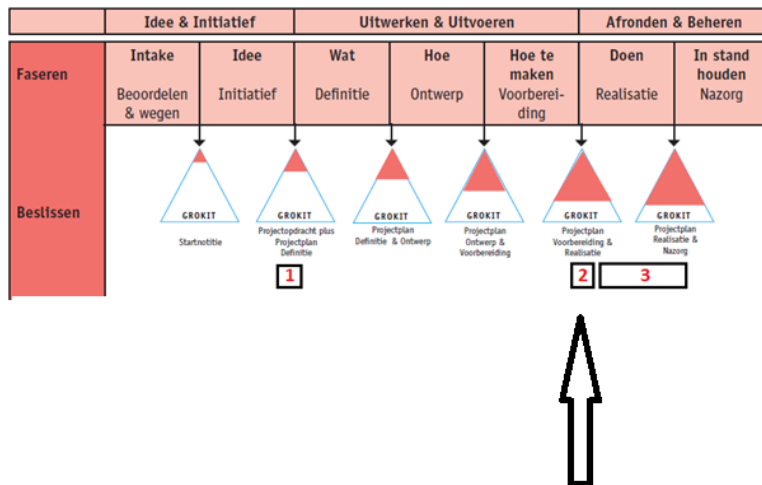
In alle andere gevallen besluit de gemeenteraad over de financiële kaders mbt de voorbereiding van de grondexploitatie

beslisboom en standaarddictum zie hoofdstuk 5

omgevingsvergunning i.c.m. een kostenbegroting), een krediet toe uit het verzamel-voorbereidingskrediet (tot max € 100.000) t.b.v. de voorbereiding van het afwijkingsbesluit/bouwplan.

³ in par. 4 wordt toegelicht op welke wijze dit wordt verantwoord in de jaarrekening

3.3. vaststelling grondexploitatie (beslismoment 2)



Procesbeschrijving

In de definitie- ontwerp- en voorbereidingsfase wordt het initiatief uitgewerkt in een vast te stellen plan en projectplan. Onderdeel hiervan is een grondexploitatiebegroting (begroting van alle kosten en opbrengsten in het project) incl. een raming van de financiële risico's.

Deze informatie biedt de basis voor besluitvorming over de uitvoering van het project en de beschikbaarstelling van een uitvoeringskrediet en in geval een voorzien exploitatietekort, de vorming van een voorziening ter dekking van het tekort. Op dit moment worden de kosten van de reeds eerder verworven vastgoed in eigendom van de gemeente binnen de projectgrenzen ten laste van het project en het krediet geboekt.

- Het college van B&W besluit over de vaststelling van het projectplan en de grondexploitatiebegroting. In geval de grondexploitatie een actieve grondexploitatie betreft (ook wel gemeentelijke exploitatie genoemd: de gemeente voert alle fasen van de grondexploitatie zelf uit) is vaststelling van de grondexploitatiebegroting onderdeel van het vast te stellen grondexploitatiecomplex⁴
- Voor een voortvarende en doelmatige uitvoering stelt de gemeenteraad jaarlijks via de begroting een verzamel-uitvoeringskrediet beschikbaar voor de uitvoering van grondexploitaties met een naar verwachting minimaal sluitend eindresultaat en met beperkte investeringen en financiële risico's in de exploitatieperiode (tot nazorgfase).

zie financiële verordening: art.17.3. : Voor de voorbereiding en **uitvoering** van grondexploitaties met investeringen onder een bepaald plafondbedrag worden via de programmabegroting jaarlijkse kredieten beschikbaar gesteld. In de nota grondbedrijf en vastgoed worden zowel het plafondbedrag als de omvang van de kredieten nader onderbouwd

⁴ Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Het grondexploitatiecomplex bevat de grondexploitatieopzet met daarin in elk geval opgenomen (a) een kaart van het grondexploitatiecomplex, (b) een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex, en (c) een grondexploitatiebegroting. De Commissie BBV definieert deze als volgt:

Definitie grondexploitatiebegroting: De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van 10 jaar.

- het college wijst ter dekking van de uitvoeringskosten in deze grondexploitaties een deel van het door de raad beschikbaar gestelde verzamelkrediet toe aan deze ontwikkeling.
- Voor uitvoerings-investeringen samenhangende met verlening van een omgevingsvergunning geschiedt deze toewijzing door de teamleider Grondbedrijf en Vastgoed⁵.
- Het college verantwoordt de toewijzing in de jaarrekening⁶.
- Voor de overige projecten besluit de raad op basis van een separaat raadsvoorstel over:
 - de vaststelling van de grondexploitatiebegroting/ –complex,
 - de beschikbaarstelling van een uitvoeringskrediet,
 - in geval van grotere financiële risico's, over de impact van het risico op de gemeentelijke weerstandsratio,
 - in geval een geraamd tekort over de vorming van een voorziening ten laste van de algemene middelen.

Criteria: besluitvorming door college van B&W of Gemeenteraad

de omvang van het verzamel-uitvoeringskrediet 2018 bedraagt € 2 mln. (2 verzamelkredieten a € 1 mln. per krediet voor projecten met een actieve resp. faciliterende grondexploitatie).

In de nota grondbedrijf 2019 worden deze bedragen gehandhaafd.

Tot dusverre is er nog geen richtlijn mbt een “beperkt risico” opgenomen.

Aansluitend bij de in de projectenrapportage opgenomen signaleringsgrenzen wordt onder beperkt risico verstaan een netto-risico van maximaal € 50.000.

Dit betekent samengevat dat besluiten over de financiële kaders mbt de uitvoering van grondexploitaties :

- met een minimaal sluitende grondexploitatiebegroting én
- een plafondbedrag: totale kosten project t/m € 250.000, netto risico t/m € 50.000
- passend binnen verzamelkrediet van betreffend jaar.

door het college genomen kunnen worden.

In alle andere gevallen besluit de gemeenteraad over de financiële kaders mbt de uitvoering van de grondexploitatie.

beslisboom en standaarddictum zie hoofdstuk 5

⁵ Een ingediend bouwplan noodzaakt in sommige gevallen tot afspraken (anterieure overeenkomst) met de aanvrager over het kostenverhaal en wijze van aanpassingen van de openbare ruimte om een planologisch afwijkingsbesluit / bestemmingsplanwijziging voor een omgevingsvergunning mogelijk te maken.

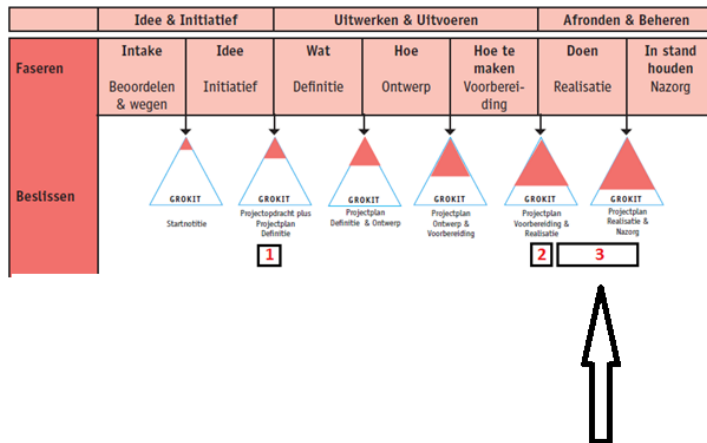
De gemeentelijke begeleidings- en inrichtingskosten samenhangend hiermee worden als grondexploitatie binnen het grondbedrijf geadmistreerd en verantwoord.

Zowel de planologische medewerking als het aangaan van de overeenkomst m.b.t. het verhaal van de gemeentelijke kosten is onder voorwaarden gemandateerd aan teamleiders.

Voor een efficiënte afhandeling van een dergelijke bouwplanaanvraag is ook de mandatering van de toewijzing van een krediet t.b.v. van de uitvoering van het bouwplan wenselijk. Daartoe wijst de teamleider Grondbedrijf en Vastgoed, o.b.v. het projectplan (in deze de omgevingsvergunning i.c.m. een kostenbegroting/ overeenkomst), een krediet toe uit het verzamel-uitvoeringskrediet “faciliterende grondexploitaties” (tot max. € 100.000) t.b.v. de uitvoering van het afwijkingsbesluit/bouwplan.

⁶ in par. 4 wordt toegelicht op welke wijze dit wordt verantwoord in de jaarrekening

3.4. herziening en nacalculatie grondexploitatie (beslismoment 3)



Procesbeschrijving

In de realisatiefase wordt de grondexploitatie uitgevoerd. De grondexploitatiebegroting incl. de raming van het financiële risico's wordt periodiek herzien via de P&C-cyclus⁷. In ieder geval wordt bij iedere jaarrekening een actuele grondexploitatiebegroting gevoegd. Indien wenselijk kan dit aanvullend ook via de begroting (nota grondbedrijf) . Voor de majeure projecten wordt per project een herziene grondexploitatiebegroting in de jaarrekening opgenomen . Voor de overige projecten wordt de begrotingen samengevoegd weergegeven in de jaarrekening.

Deze informatie biedt de basis voor besluitvorming over aanpassingen van begrotingen, de uitvoeringskredieten, de eventuele aanpassing/vorming van voorzieningen en de impact op de weerstandsratio.

- Wijzigingen in de financiële kaders van de grondexploitatie worden via de P&C-cyclus (in ieder geval 1 keer per jaar via de jaarrekening, optioneel via de nota grondbedrijf) aan de raad ter vaststelling aangeboden⁸.
- Door vaststelling van de jaarrekening stelt de gemeenteraad vast :
 - de herziene grondexploitatiebegrotingen,
 - de aangepaste kredieten ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van de grondexploitaties,
 - de aangepaste voorzieningen ter dekking van de geraamde grondexploitatietekorten ten laste van de algemene reserve grondbedrijf
 - de aangepaste netto-financiële risico's met betrekking tot de grondexploitaties
 - indien het een laatste herziening van de exploitatiebegroting betreft (nacalculatie), de afsluiting van de grondexploitatie⁹.
- Forse financiële wijzigingen als gevolg van programmatische wijzigingen in het project worden via een separaat voorstel aan de raad voorgelegd.

⁷ Ter ondersteuning van de besluitvorming in deze P&C-cyclus ontvangt de raad de meest actuele informatie over de grondexploitatieprojecten (en andere ruimtelijke fysieke projecten) in de vorm van de projectenrapportage.

⁸ in par. 4 wordt toegelicht op welke wijze dit wordt verantwoord in de jaarrekening

⁹ Aan het eind van de realisatiefase wordt een laatste exploitatiebegroting opgesteld (nacalculatie) en via de P&C cyclus aan de raad voorgelegd waarna het project administratief wordt afgesloten en waar nodig een budget gereserveerd voor afrondende werkzaamheden (te administreren in het complex "restwerken").

Criteria: besluitvorming door college van B&W of Gemeenteraad

Voorgesteld wordt het criterium: "Forse financiële wijzigingen als gevolg van programmatische wijzigingen in het grondexploitatie-project worden via een separaat voorstel aan de raad voorgelegd", als volgt te operationaliseren:

- In geval een grondexploitatieproject fors wijzigt van inhoud (programmatische wijziging > 25%) met een zodanig effect op het exploitatieresultaat dat er een voorziening > € 250.000 gevormd dient te worden, wordt het project incl. gewijzigde grondexploitatiebegroting separaat ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.
- In alle andere gevallen worden wijzigingen in het kader van de P&C-cyclus aan de gemeenteraad voorgelegd.

beslisboom en standaarddictum zie hoofdstuk 5

4. verantwoordingsinformatie grondexploitatie in de P&C-cyclus

Zoals hiervoor beschreven besluit de gemeenteraad op basis van separate voorstellen over de financiële kaders van strategische aankopen en de voorbereiding en uitvoering van grondexploitatie.

Voor kleinere aankopen en projecten stelt zij verzamelkredieten vast in het kader van de begroting. Het college wijst ten laste van de verzamelkredieten, kredieten toe aan afzonderlijke aankopen en projecten en verantwoordt dit in de jaarrekening.

Wijzigingen in de financiële kaders worden , met uitzondering van wijzigingen als gevolg van forse planwijzigingen, worden eveneens via de PenC-cyclus (jaarrekening) aan de gemeenteraad voorgelegd en verantwoord.

Voor een transparante besluitvorming wordt in de jaarrekening expliciet voorgesteld:

1. kennis te nemen van de toewijzing van kredieten aan afzonderlijke grondexploitatie en strategische aankopen door het college ten laste van de verzamelkredieten 20..
2. in te stemmen met de gewijzigde financiële kaders van grondexploitatie zoals verwerkt in deze jaarrekening:
 - a. de herziene grondexploitatiebegrotingen (conform tabel 2)
 - b. de aanpassing (verhoging/verlaging) van de voorzieningen ter dekking van de geraamde grondexploitatietekorten met per saldo €, ten laste van de algemene reserve grondbedrijf (conform tabel 2),
 - c. de aanpassing (verhoging/verlaging) van de kredieten ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van de grondexploitatie met per saldo € (conform tabel 3)
 - d. de aanpassing (verhoging/verlaging) van het netto-risico met betrekking tot de grondexploitatie met per saldo €..... (conform tabel 4)

Ter ondersteuning van deze besluitvorming worden de volgende overzichten opgenomen in de jaarrekening (voorbeeld met fictieve cijfers en toelichtingen)

1. de toewijzing van kredieten aan grondexploitatie en strategische aankopen door het college ten laste van de door de raad beschikbaar gestelde verzamelkredieten.

KREDIET	beschikbaar	toegewezen
verzamel-voorbereidingskrediet	1.000.000	215.000
grondexploitatie A		200.000
grondexploitatie C		15.000
verzamel-uitvoeringskrediet actieve grex	1.000.000	175.000
grondexploitatie D		175.000
verzamel-uitvoeringskrediet faciliterende grex	1.000.000	225.000
grondexploitatie B		150.000
grondexploitatie E		50.000
grondexploitatie F		25.000
verzamelkrediet strategische aankopen	2.500.000	600.000
aankoop A		200.000
aankoop B		400.000
Totaal	5.500.000	1.215.000

Ten laste van de verzamel-kredieten zijn in het afgelopen jaar door het college kredieten toegewezen voor in totaal € 1.215.000 ten behoeve van de voorbereiding

en uitvoering van de projecten A,B,C,D en F en ten behoeve van de aankoop van A en B (korte toelichting op inhoud)

2. De herziene grondexploitatiebegrotingen en benodigde voorzieningen

HERZIENE GREX-BEGROTING	kosten	opbrengsten	geraamd resultaat	resultaat vorig jaar	aanpassing voorziening
Majeure grex A	7.500.000	8.000.000	500.000	475.000	nvt
Majeure grex B	5.100.000	4.500.000	-600.000	-625.000	25.000
Majeure grex C	25.575.000	19.750.000	-5.825.000	-5.000.000	-825.000
Overige actieve (gemeentel.) grexen	8.100.000	8.075.000	-25.000	-10.000	-15.000
Overige faciliterende grexen	4.250.000	4.250.000	-	-	-
Totaal	50.525.000	44.575.000	-5.950.000	-5.160.000	-815.000
Totaal op contante waarde			-5.100.000	-4.500.000	-650.000

De gewijzigde grondexploitatiebegrotingen leiden per saldo tot een verhoging van het geraamd tekort aan het eind van de exploitatieperiodes van € 5,16 mln. (vorig saldo) naar € 5,95 mln.

Vertaald naar de contante waarde (waarde nu) is sprake van een verhoging van het tekort van € 4,5 mln naar € 5,1 mln. In verband met de geraamde tekorten van de grondexploitaties dienen voorzieningen opgehoogd te worden met per saldo € 650.000. De hiervoor benodigde onttrekking uit de algemene reserve grondbedrijf is in tabel 5 opgenomen.

3. De als gevolg van de herziene grondexploitatiebegrotingen benodigde kredieten ten behoeve van de voorbereiding en/of uitvoering van de grondexploitaties

HERZIENE GREX-kredieten	kosten	kosten vorig jaar	aanpassing krediet
Majeure grex A	7.500.000	7.250.000	250.000
Majeure grex B	5.100.000	5.425.000	-325.000
Majeure grex C	25.575.000	25.480.000	95.000
Overige actieve grexen	8.100.000	8.200.000	-100.000
Overige faciliterende grexen	4.250.000	4.250.000	-
Totaal	50.525.000	50.605.000	-80.000

Naast wijzigingen in de kostenramingen van de grondexploitaties zijn een aantal grondexploitaties toegevoegd en afgesloten. Per saldo zijn de totaal geraamde investeringen in de lopende grondexploitaties met 80.000 afgenomen.

4. De aangepaste risicoprofielen van de grondexploitaties

HERZIENE RISICO-profiel	netto- risico	risico vorig jaar	aanpassing risico
Majeure grex A	50.000	100.000	-50.000
Majeure grex B	2.500.000	2.250.000	250.000
Majeure grex C	75.000	100.000	-25.000
Overige actieve grexen	150.000	130.000	20.000
Overige faciliterende grexen	50.000	50.000	-
Totaal	2.825.000	2.630.000	195.000

De geraamde netto-risico in de grondexploitatieprojecten is toegenomen met per saldo € 195.000. Dit toegenomen risico is verwerkt in de gemeentelijke weerstandsratio zoals opgenomen in deze jaarrekening.

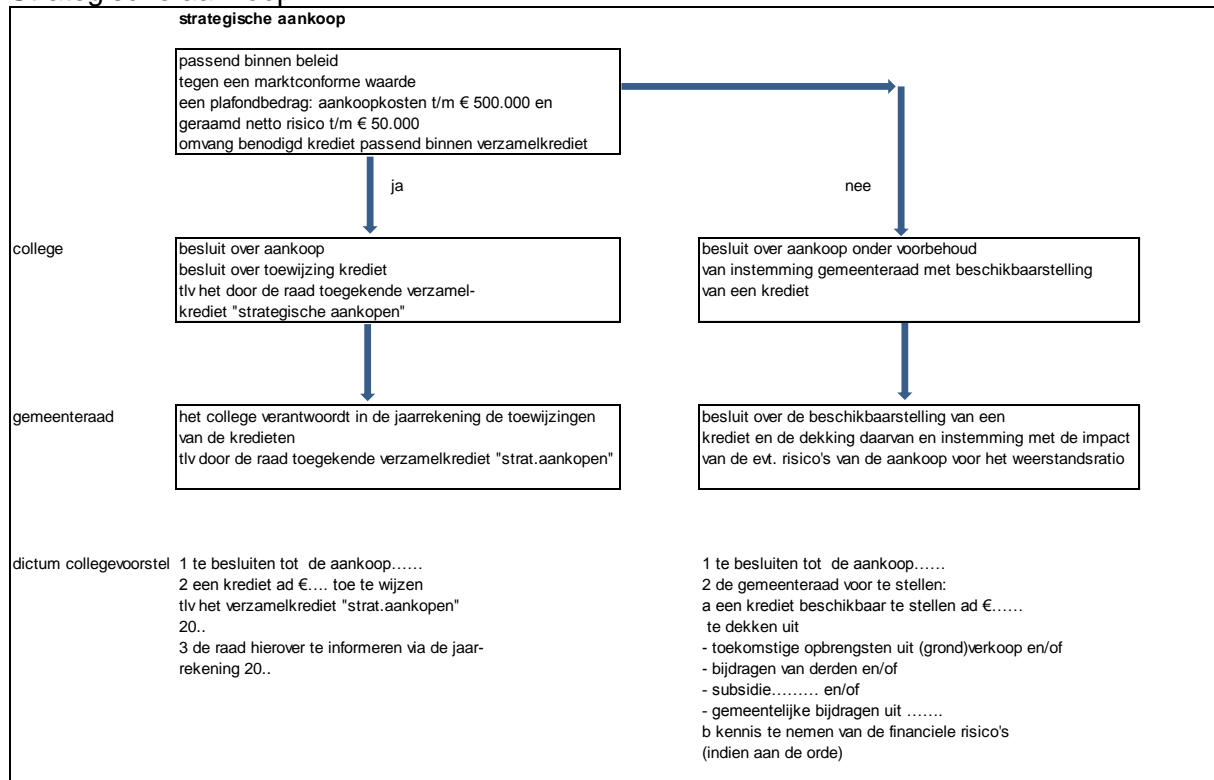
5. de ontwikkeling van de alg. res GB (onttrekkingen voor voorzieningen en toevoegingen)

ALGEMENE GRONDRESERVE			
	<u>stand 1/1/20XX</u>		5.100.000
<u>toevoeging</u>	rente	600.000	
	afgesloten exploitaties	400.000	
	verkoop landouwen gronden	250.000	
totaal toevoeging			1.250.000
<u>onttrekking</u>	aanvulling voorziening nadelig	650.000	
	overtollig vastgoed	100.000	
	w aardedaling vastgoed	250.000	
totaal onttrekking			1.000.000
	<u>stand 31/12/20XX</u>		5.350.000

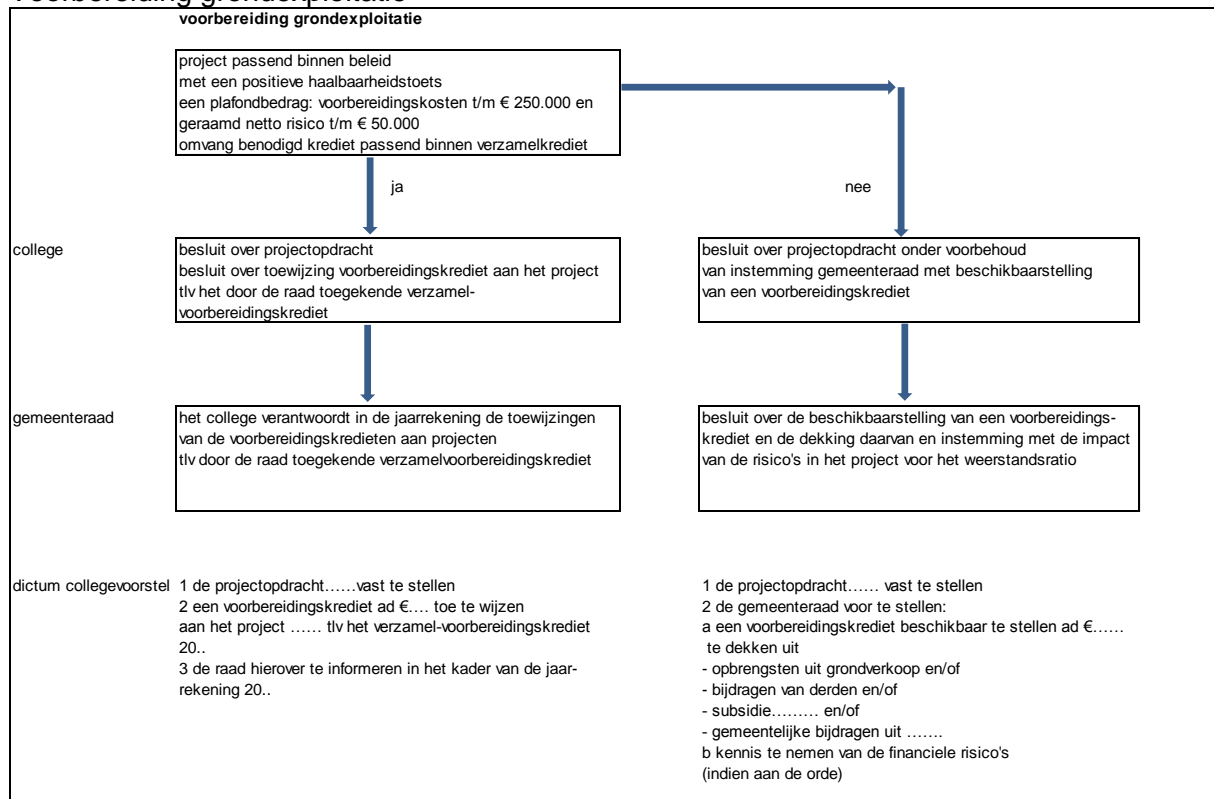
De omvang van de algemene grondreserve is het afgelopen jaar gestegen met € 250.000. Naast onttrekkingen in verband met de aanpassing van voorzieningen (€ 650.000) etc.....

5. Bijlage beslisbomen en standaard dictum college-, raadsvoorstel per fase/situatie

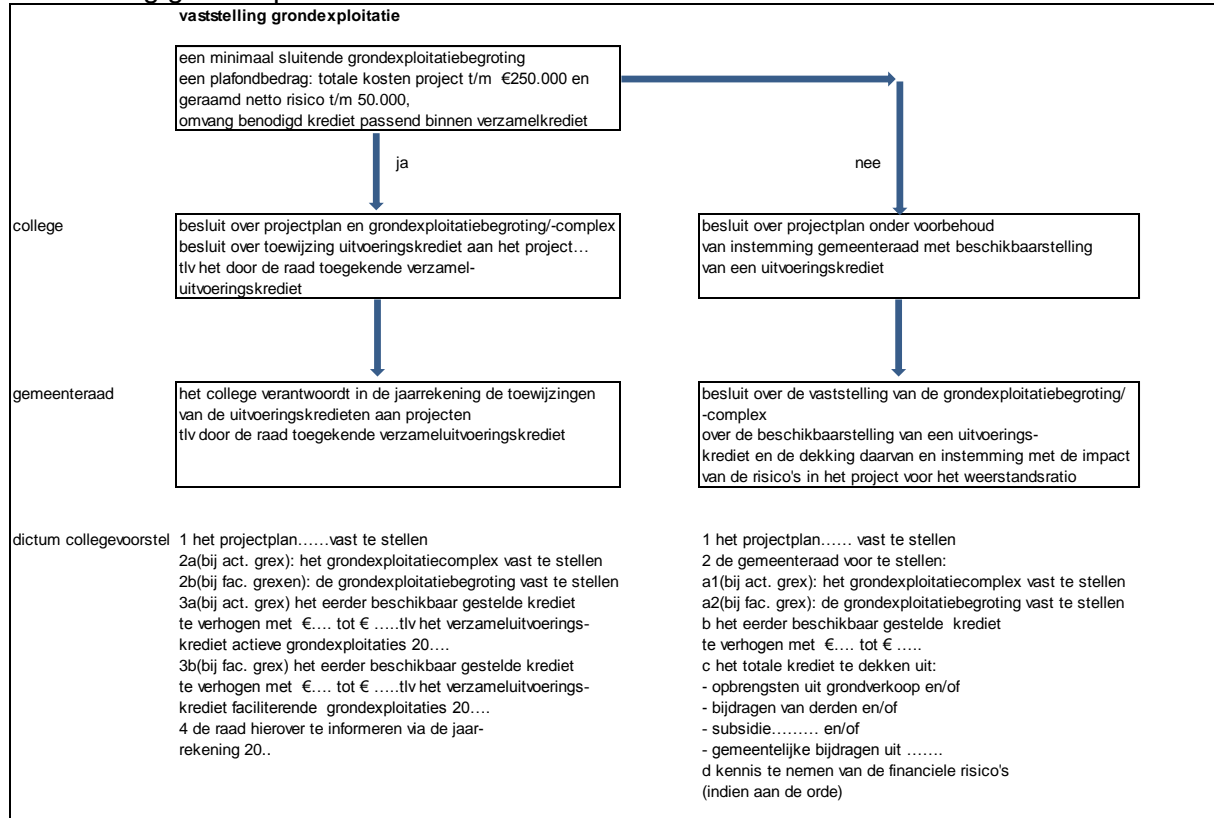
Strategische aankoop



Voorbereiding grondexploitatie



Vaststelling grondexploitatie



Herziening en nacalculatie grondexploitatie

